

PA 1572

PREFECTURE DE PARIS - ATELIER PARISIEN D'URBANISME

443

ATELIER PARISIEN D'URBANISME
(APUR)

ASSOCIATION DÉCLARÉE

Siège social : Préfecture de Paris

A P 17, Bd. Morland - IV^e

Tél. : 272-92-00 Postes 54-83 à 85
033-05-30

L'AXE NORD-SUD ET L'EQUILIBRE DE PARIS

Février 1968

S.A.C.E.P

- R E S U M E -

L'axe Nord-Sud et l'équilibre de Paris

La crise actuelle de l'urbanisme traduit notre retard à prendre conscience des effets de la loi économique générale qui porte les hommes des activités du secteur secondaire vers celles du secteur tertiaire dans toutes les grandes métropoles du monde.

L'expérience des dix dernières années montre que Paris n'a pu encore maîtriser l'évolution. L'axe Nord-Sud est sans doute l'idée force des dix années à venir, autour de laquelle l'urbanisme parisien retrouvera son équilibre, pour le plus grand bien de la population de la région parisienne entière.

Il y a dix ans, c'était la décision d'aménager le secteur de la Défense : faute de pouvoir trouver dans Paris les facilités d'un grand centre d'affaires moderne, on aménagerait un site de proche banlieue.

Les dix ans devaient alors être marqués par l'accentuation du déséquilibre résultant de la poussée vers l'Ouest :

- 1 - on se doutait bien que 80 sièges sociaux des 100 plus grandes sociétés françaises sont dans l'Ouest ; mais on sait peut-être moins que 33 d'entre eux s'y sont installés pendant ces dix ans.
- 2 - la ségrégation s'accentue entre le retard des quartiers de l'Est, où les ateliers qui ferment ne sont pas remplacés par des bureaux, et la vitalité des quartiers de l'Ouest, où les densités d'emploi, à la Défense comme Chaussée d'Antin, sont ou seront celles de Manhattan : 1 000/ha - il est vrai sur une surface 10 fois plus faible, - avec des prix de vente de bureaux atteignant 4 500 F/m² au lieu des 2 000 ou des 1 500 de Milan ou de Bruxelles.
- 3 - les déplacements domicile - travail des habitants de la banlieue Est deviennent d'autant plus inhumains que les bureaux s'éloignent davantage à l'Ouest et que le trafic de pointe se concentre sur un temps plus court.

La publication du Schéma directeur de la Région parisienne annonce la création d'une ville nouvelle dans la vallée de la Marne autour de puissants centres d'affaires, qui offriront dans l'Est, à la fin du siècle, 180 000 emplois tertiaires, à comparer aux 60 000 de la Défense. Et cependant il restera un déficit qui entraînera de nouvelles migrations alternantes vers les bureaux parisiens.

Le développement de ces centres d'affaires de la banlieue Est ne pourra d'ailleurs réussir que si les arrondissements Est de Paris connaissent eux-mêmes un renouveau d'activité susceptible d'exercer un effet d'entraînement.

De même la décentralisation des activités tertiaires sur les métropoles de province ne pourra réussir que si Paris conserve son rang de centre directionnel international, et se dote des structures modernes l'affirmant face à Londres, Francfort, Milan, Bruxelles.

Quelques chiffres précisent l'étendue de l'action de rééquilibre à entreprendre.

Chaque jour 120 000 travailleurs résidant dans l'Est franchissent l'axe Nord-Sud pour aller dans les bureaux de l'Ouest, et 40 000 d'entre eux dépassent même l'axe de la rue Miromesnil.

Pour mettre un terme aux migrations alternantes excessives, pour éviter que d'autres viennent s'y ajouter, pour redonner sur place un emploi tertiaire à ceux qui l'auront perdu à la fermeture ou au départ des ateliers des quartiers de l'Est, il faudra pouvoir offrir 85 000 à 100 000 emplois le long de l'axe Nord-Sud, non compris ceux qui résulteront de la transformation de Bercy.

En regard des 1 250 000 à 1 800 000 m² de planchers à créer ainsi sur l'axe Nord-Sud, il ne restera plus, selon les prévisions du Schéma directeur, en dehors des opérations actuellement en cours ou en passe d'être engagées, qu'une faible marge de bureaux à construire ailleurs dans Paris, et notamment dans les quartiers Ouest, peut-être pas plus de 300 000 m². Inversement, si les dispositions ne sont pas prises maintenant pour favoriser les implantations tertiaires dans les quartiers Est, le déséquilibre aujourd'hui patent deviendra cette fois irréversible, avec toutes ses conséquences économiques, et surtout sociales.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
EXPOSE INTRODUCTIF.	5
I - DESEQUILIBRE entre EST et OUEST PARISIENS.	9
I. 1 - Caractères spécifiques respectifs de l'Est et de l'Ouest parisiens -	10
I. 1. 1 - Définitions -	11
I. 1. 2 - Industrie -	12
I. 1. 3 - Commerce et affaires -	13
I. 1. 4 - Tertiaire public -	14
I. 1. 5 - Résumé -	15
I. 2 - Evolution récente et tendances actuelles -	16
I. 2. 1 - Décentralisation industrielle et décentralisation tertiaire -	17
I. 2. 2 - Nouvelles implantations des grandes affaires dans l'Ouest -	18
I. 2. 3 - Le marché parisien des planchers d'affaires -	19
I. 2. 4 - Emigration vers les autres grandes villes européennes -	20
I. 3 - Conséquences du déséquilibre Est-Ouest sur les déplacements domicile-travail -	21
I. 3. 1 - Déplacements domicile-travail dans le sens Est-Ouest -	22
I. 3. 2 - Flux des actifs du secteur tertiaire traversant Paris d'Est en Ouest -	23

./..

II - PERSPECTIVES de REEQUILIBRAGE de PARIS par l'EST au sein de la REGION PARISIENNE.	25
II. 1 - Perspectives globales -	26
II. 2 - Perspectives particulières au secteur tertiaire -	27
II. 3 - Réceptivité des centres tertiaires actuels ou engagés -	28
II. 3. 1 - Centre tertiaire actuel -	29
II. 3. 2 - Centres tertiaires nouveaux -	30
II. 4 - Bilan final -	31
III - RECEPTIVITE des ZONES TRAVERSEES par l'AXE NORD-SUD.	33

--- o O o ---

- EXPOSE INTRODUCTIF -

Il y a 10 ans, la décision du Gouvernement d'aménager la région de la Défense en un grand centre d'affaires était prise en toute connaissance de cause, et sous la forme de l'un des éléments de l'organisation générale de la région parisienne.

En toute connaissance de cause, car le phénomène un peu mythique connu sous le nom de poussée vers l'Ouest venait tout juste de faire l'objet d'analyses chiffrées par des méthodes de mathématiques appliquées. Il n'était plus possible de se dissimuler qu'un effort considérable d'infrastructure devrait être consenti pour faire suivre aux réseaux de transports la translation vers l'Ouest du centre de gravité des activités, telle qu'on avait pu la mesurer.

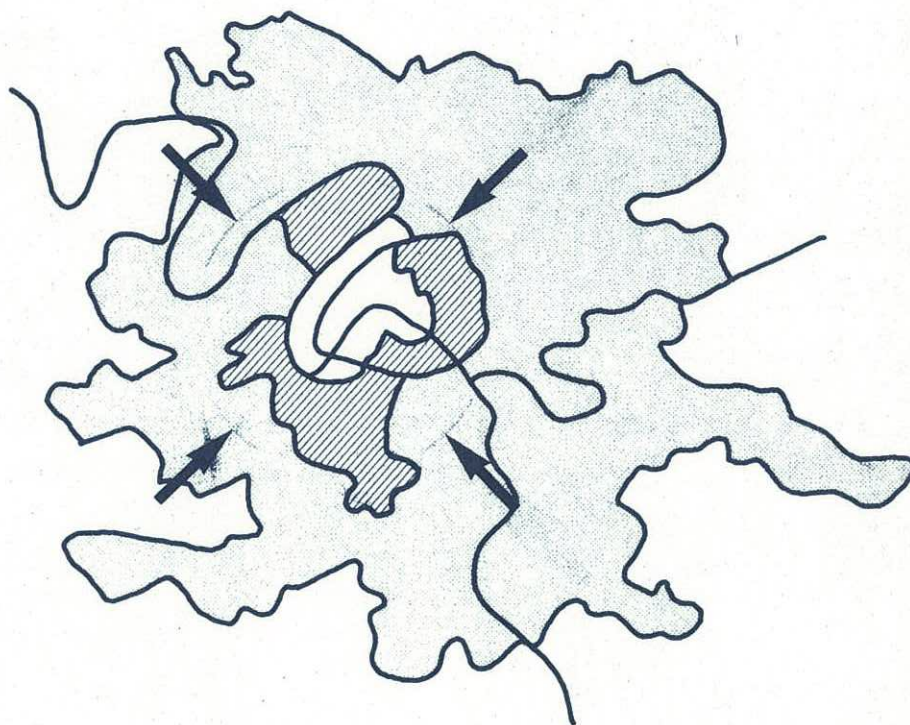
Aussi la décision d'aménager la région de la Défense était-elle assortie d'une double condition, ou plutôt d'une double affirmation d'intention :




- d'une part l'effort supporté par la collectivité devrait avoir pour contre-partie un rééquilibrage du centre d'affaires parisien à l'Est,

- d'autre part la volonté de doter la banlieue Ouest de tous les équipements supérieurs d'un grand centre principal s'accompagnerait, dans les années à venir, d'une volonté identique pour les trois autres quadrants de la banlieue parisienne.

o
o o

./..



-  PLUS DE 1/3 DES ACTIFS
-  PLUS DE 1/5 DES ACTIFS
-  NOYAU EXCENTRE

**POPULATION ACTIVE
MIGRANT VERS UNE AGGLOMERATION
DECENTREE VERS L'OUEST
(Selon SEMA)**

A l'issue d'une première période de 10 ans, il est possible de faire un premier bilan.

L'aménagement de la région de la Défense est actuellement l'une des opérations d'urbanisme les plus spectaculaires qui soient, et l'essentiel de la création entreprise d'un réseau express régional porte sur la liaison Défense - Etoile.

Sans attendre la terminaison de l'aménagement de la Défense, l'effet d'entraînement se produit déjà ; les sièges sociaux de très importantes sociétés françaises ou internationales, imités par de nombreuses autres affaires de moindre importance, se sont implantés en bordure du périmètre ou sur l'axe Etoile - Défense, à Courbevoie, à Futeaux, à Neuilly.

Dans les autres quadrants de la banlieue, le transfert des Halles à Rungis commence à susciter la création d'un centre d'affaires, favorisé au surplus par la proximité de l'aéroport d'Orly. Rien de tel ne s'est encore produit dans les deux autres quadrants. Au Nord, le choix de Villetaneuse pour une nouvelle Faculté des Sciences a donné lieu à un intéressant concours d'idées, mais les réalisations sont encore lointaines. A l'Est, rien ne se dessine encore. C'est dans ce quadrant surtout que les nouvelles grandes options du Schéma directeur sont appelées à avoir l'effet le plus déterminant.

Et Paris ? Tandis que l'aménagement de Maine - Montparnasse, avec ses 250 000 m² de bureaux appelés à donner une vitalité nouvelle au centre rive gauche, débouche maintenant sur la prochaine mise en chantier de la tour de 200 m, on n'a guère vu encore que les 50 000 m² de la tour Morland manifester, de manière remarquable il est vrai, la volonté de la Ville d'implanter au moins de grandes Administrations publiques dans le centre Est. Le projet de Bercy, avec ses 125 000 m² de bureaux, traduira bien, lorsqu'il sera engagé, la recherche de rééquilibre par l'Est ; mais toutes les préoccupations sont actuellement tournées vers le réaménagement du quartier des Halles où les surfaces de bureaux possibles à construire ne dépasseront sans doute pas 200 000 m².

Paris doit aujourd'hui, comme toutes les grandes villes du monde, s'adapter à l'évolution qui porte la main-d'œuvre de manière de plus en plus rapide du secteur secondaire vers le secteur tertiaire. Depuis le début des années 1960 les Etats-Unis ont déjà la majorité de leur main-d'œuvre occupée dans les emplois non manuels. Avec l'enseignement et la recherche, les secteurs de la banque, de la finance, de l'assurance, sont ceux qui croissent le plus vite. Paris, de même d'ailleurs que certaines autres grandes villes comme Milan ou Tokyo, reste caractérisée par un certain équilibre entre le secteur secondaire et le secteur tertiaire. Des superficies importantes sont occupées par l'industrie ou l'artisanat. Les transformations qui s'opèrent ne sont pas toutes de même nature. Dans les arrondissements de l'Ouest, notamment dans le 15^e, les industries qui se desserrent hors Paris ou se décentralisent en province sont le plus souvent remplacées par des bureaux. Le même processus ne se constate pas dans les arrondissements de l'Est, notamment le 11^e ou le 19^e, où les ateliers sont le plus souvent remplacés par des logements.

Cause ou effet, le déséquilibre entre l'Ouest et l'Est de Paris, plus sensible à mesure que le poids de la banlieue Ouest se fait plus lourd, à mesure aussi que les aspects sociaux s'aggravent, s'est surtout traduit jusqu'alors dans les hésitations des pouvoirs publics sur l'urbanisme parisien. D'une manière plus générale, il en est résulté que l'offre de planchers d'affaires dans Paris n'a pas suivi la pression croissante de la demande. Sans vouloir transplanter à Paris la City anglo-saxonne, il faut tout de même avoir présents à l'esprit deux chiffres de référence :

- sur les 23 km² des 10 arrondissements centraux de Paris, la densité d'emploi est de 430 à l'hectare ;
- sur les 24 km² du centre d'affaires de Manhattan, la densité d'emploi atteint 1 040 à l'hectare.

Il faut aussi comparer le prix des planchers d'affaires, que l'insuffisance de l'offre a fait monter, à Paris, jusqu'à 4 500 F/m², tandis qu'on constate pour des sièges sociaux récemment implantés à Genève, à Milan ou à Bruxelles, respectivement 2 500, 2 000 et 1 500 F/m².

o

o o

./..

De cette rapide revue des 10 années qui viennent de s'écouler se dégage l'impression que les décisions les plus importantes concernant l'avenir de Paris restent à prendre. La situation s'est détériorée à un point tel que les décisions ne pourront plus être différées longtemps, car il y va :

- des conditions de vie mêmes de la population ; l'écart grandissant entre les habitations de la banlieue Est et les lieux d'emploi s'étirant vers l'Ouest aggrave le côté inhumain des déplacements quotidiens, malgré la charge croissante des dépenses de modernisation des infrastructures de transport ;

- et du rayonnement de Paris dans ses fonctions les plus nobles ; lorsque les grandes affaires internationales, ne pouvant trouver place à Paris, la trouvent à Londres, à Francfort, à Bruxelles ou à Milan, c'est une diminutio capitis qui atteint non seulement Paris, mais bien la France entière.

C'est l'objet de la présente étude de verser quelques éléments d'information caractéristiques à ce débat, dans lequel l'axe Nord-Sud apparaît comme le catalyseur des nouveaux développements du Centre Est de Paris au cours de la prochaine décennie.

--- o o o ---

./..

I - DESEQUILIBRE
entre EST et OUEST PARISIENS

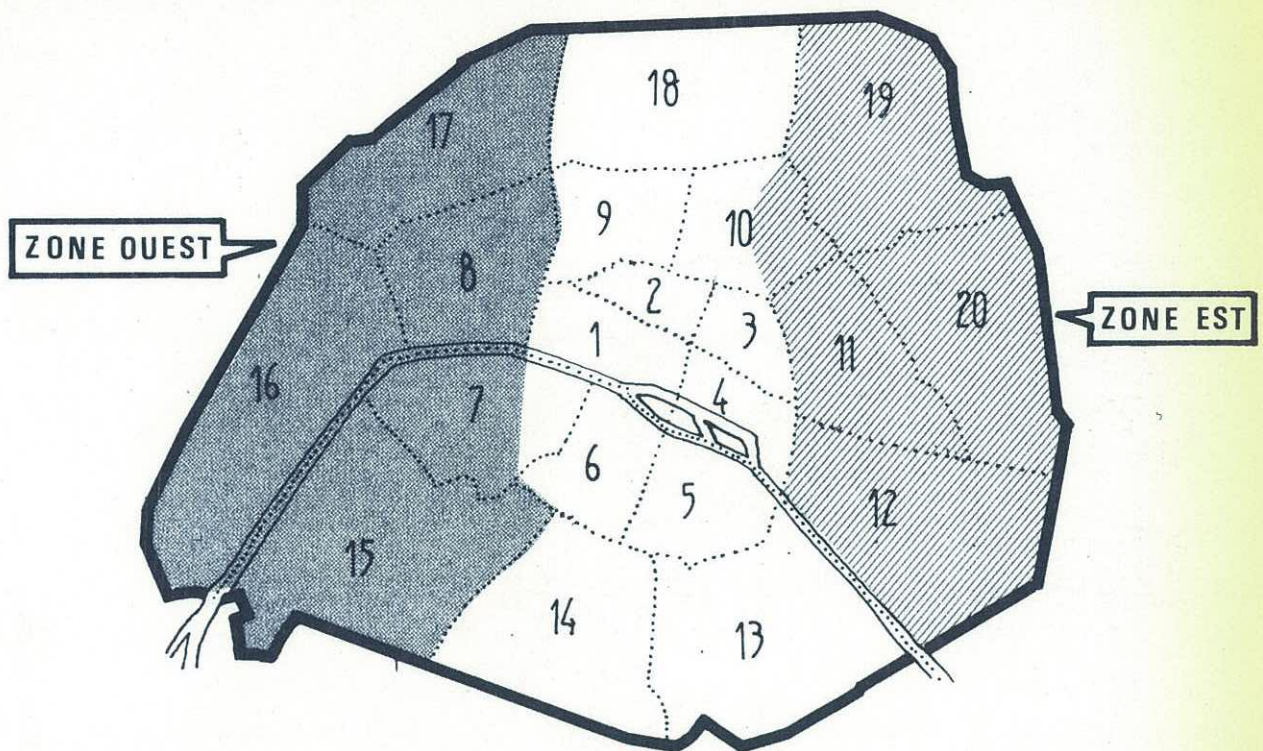
I. 1 - Caractères spécifiques respectifs
de l'Est et de l'Ouest parisiens

I.1.1 - Définitions -

Afin de mieux appréhender ce qui distingue l'Est et l'Ouest parisiens du point de vue de la répartition des emplois et des migrations alternantes qui en résultent, non seulement pour les actifs résidant dans la banlieue Est mais aussi pour ceux qui résident dans Paris même, nous avons adopté un découpage de la capitale en 3 zones (voir schéma N°2) :


- a) - zone Est, à l'Est du canal Saint-Martin, groupant moitié du 10^e arrondissement et 11^e, 12^e, 19^e et 20^e arrondissements (correspondant sensiblement à la partie de la capitale située à l'Est de l'axe Porte d'Aubervilliers - Porte d'Italie dit "axe Nord-Sud") ;
- b) - zone Ouest, à l'Ouest de la rue de Miromesnil et de l'avenue de Breteuil, constituée d'une moitié du 7^e arrondissement et des 8^e, 15^e, 16^e et 17^e ;
- c) - zone intermédiaire comprenant :
 - les arrondissements centraux : 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e arrondissements et moitié du 7^e arrondissement,
 - les arrondissements périphériques Nord : 9^e, moitié du 10^e et 18^e arrondissements,
 - les arrondissements périphériques Sud : 13^e et 14^e arrondissements.

La part de population active de banlieue prise en compte dans nos calculs est celle du secteur cardinal Est (voir schéma N°3). Pour l'étude nous considérerons les moyens de transport en commun suivants comme caractérisant sa desserte : SNCF banlieue Est, ligne de la Bastille, ligne N°1 du métro (Château de Vincennes).



RÉPARTITION DES EMPLOIS
ET ANALYSE DES FLUX MIGRATOIRES
DÉCOUPAGE ADOPTÉ



- *limite de la couronne urbaine*
- *limite de la couronne suburbaine*
-  *zone d'attraction*

**SECTEUR CARDINAL EST
COURONNES I.N.S.E.E.**

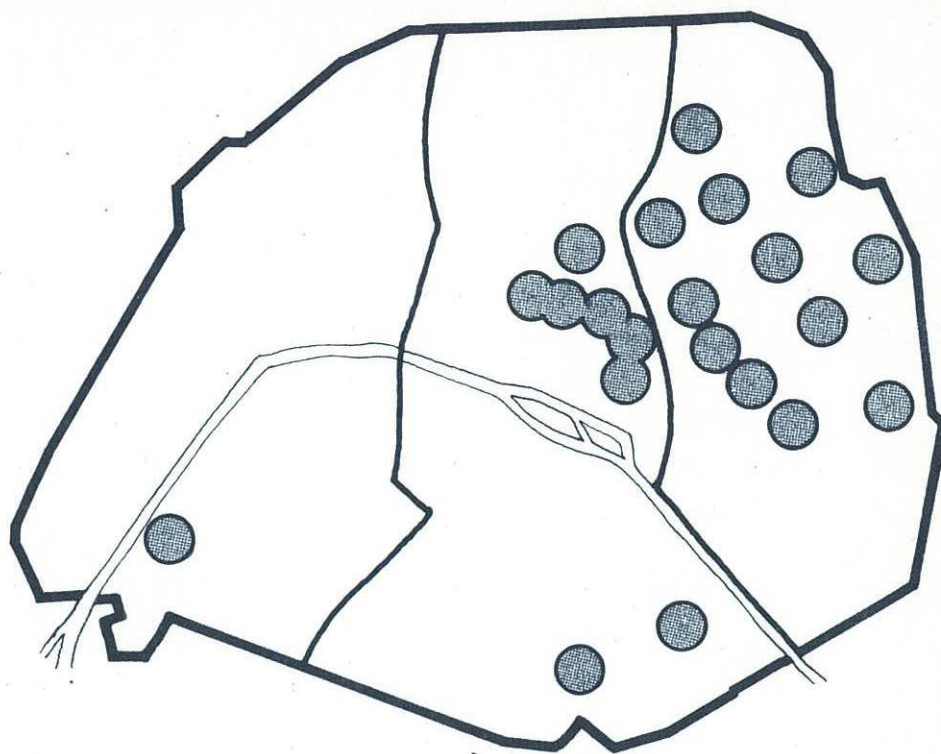
I. 1. 2 - Industrie -

Exception faite du 12e, les arrondissements de l'Est parisien rive droite de la Seine se distinguent nettement des autres arrondissements par leur fonction industrielle prépondérante :

12 quartiers de l'Est parisien, sur 21 au total dans tout Paris, sont marqués par un nombre d'emplois industriels supérieur au nombre d'emplois tertiaires.

Si la grande industrie y est absente, la moyenne entreprise, et surtout l'artisanat, y sont encore fortement implantés.

./..



**REPARTITION DES QUARTIERS
À DOMINANTE INDUSTRIELLE**

(selon l'Atlas de Paris et de la Région Parisienne.)

I. 1. 3 - Commerce et affaires -

En ce qui concerne la fonction commerciale proprement dite (commerce de détail et commerce de gros) l'Est parisien ne se distingue des quartiers périphériques que par sa spécificité dans le commerce du meuble (11e, 12e et 20e arrondissements).

On peut noter aussi une densité commerciale relativement faible dans le Nord-Est parisien.

Pour les affaires, si l'on examine la répartition des bureaux d'établissements industriels ou commerciaux de plus de 50 salariés, on constate que l'Est parisien n'est pas déshérité par rapport aux autres arrondissements périphériques.

On remarquera même une densité relative assez marquée de part et d'autre du canal Saint-Martin. (L'étude S A C E P de 1966 avait permis de vérifier ce fait et de chiffrer approximativement les surfaces de plancher tertiaires existantes dans les flots riverains de l'axe Nord-Sud (voir III ci-après).

./..



QUARTIERS RIVERAINS DE L'AXE NORD-SUD

**DENSITE DES LOCAUX A USAGE DE BUREAUX
ANNEXES OU NON A D'AUTRES ACTIVITES
SECONDAIRES OU TERTIARES**

(AFFAIRES ET SERVICES PUBLICS)

I. 1. 4 - Tertiaire public -

On ne trouve dans l'Est parisien, presque exclusivement, que le tertiaire public relevant des Collectivités locales (ville et ex-département de la Seine).

Le nombre d'emplois publics dans les 10e et 12e arrondissements est de l'ordre de 90 pour 1 000 habitants, de 50 dans le 19e, de 30 dans les 11e et 20e, alors que dans les 1er et 7e arrondissements le taux atteint presque 500 emplois pour 1 000 habitants.

./..

I. 1. 5 - Résumé -

En résumé, l'on peut dire que l'Est parisien est surtout caractérisé par sa fonction industrielle dominante et sa place particulière dans le commerce du meuble.

./..

I. 2 - Evolution récente et tendances actuelles

I. 2. 1 - Décentralisation industrielle et décentralisation tertiaire -

En raison de l'importante implantation industrielle dans l'Est parisien, le desserrement et la décentralisation ont naturellement affecté cette zone plus que d'autres dans Paris.

Mais la tendance a été de substituer le plus souvent l'habitat à l'industrie dans les quartiers Est, le tertiaire non commercial recherchant de préférence à l'Ouest ses implantations.

Bien convaincante à ce sujet est la statistique des permis de construire pour les locaux à usage de bureaux.

Entre 1960 et 1963, 46 % des permis intéressent la banlieue Ouest, contre 9 % dans la banlieue Nord, 6 % dans la banlieue Sud et 3 % dans la banlieue Est, les 36 % restants intéressant Paris même. Ces pourcentages sont donnés en surfaces de planchers.

La décentralisation du secteur tertiaire, amorcée par les décrets pris en application de la loi n° 60-790 du 2 août 1960, a fait l'objet en 1967 de nouvelles mesures tendant à un contrôle de plus en plus strict du développement de l'activité tertiaire en région parisienne. On a vu en effet que les décrets de 1960 n'avaient pas empêché l'implantation de nouveaux sièges sociaux, dispersés non seulement sur l'axe de 10 km Châtelet - Défense, mais jusqu'à Saint-Germain et Marly-le-Roi.

./..

I.2.2 - Nouvelles implantations des grandes affaires dans l'Ouest -

Sur les 100 premières Sociétés - selon le chiffre d'affaires - implantées en France, 95 ont leur siège social dans Paris ou la région parisienne.

Le schéma N°6 montre la répartition géographique de ces derniers :

- 80 dans l'Ouest (68 dans Paris + 12 hors Paris),
- 13 dans la zone centrale,
- 2 dans l'Est.

Sur les 80 sièges sociaux de l'Ouest :

- 33 sont installés depuis 1956,
- 9 de ces derniers ont été transférés de province.

Sur ce cas particulier caractéristique apparaît avec une netteté frappante le déplacement depuis le centre traditionnel Concorde - Opéra - Saint-Lazare vers les nouveaux centres d'affaires de l'axe Etoile - Défense.



- *déjà implantées en 1956*
- *implantées depuis 1956*
- " " " *(transferts de province)*

**REPARTITION DES SIEGES SOCIAUX
DES CENT PREMIERES SOCIETES**

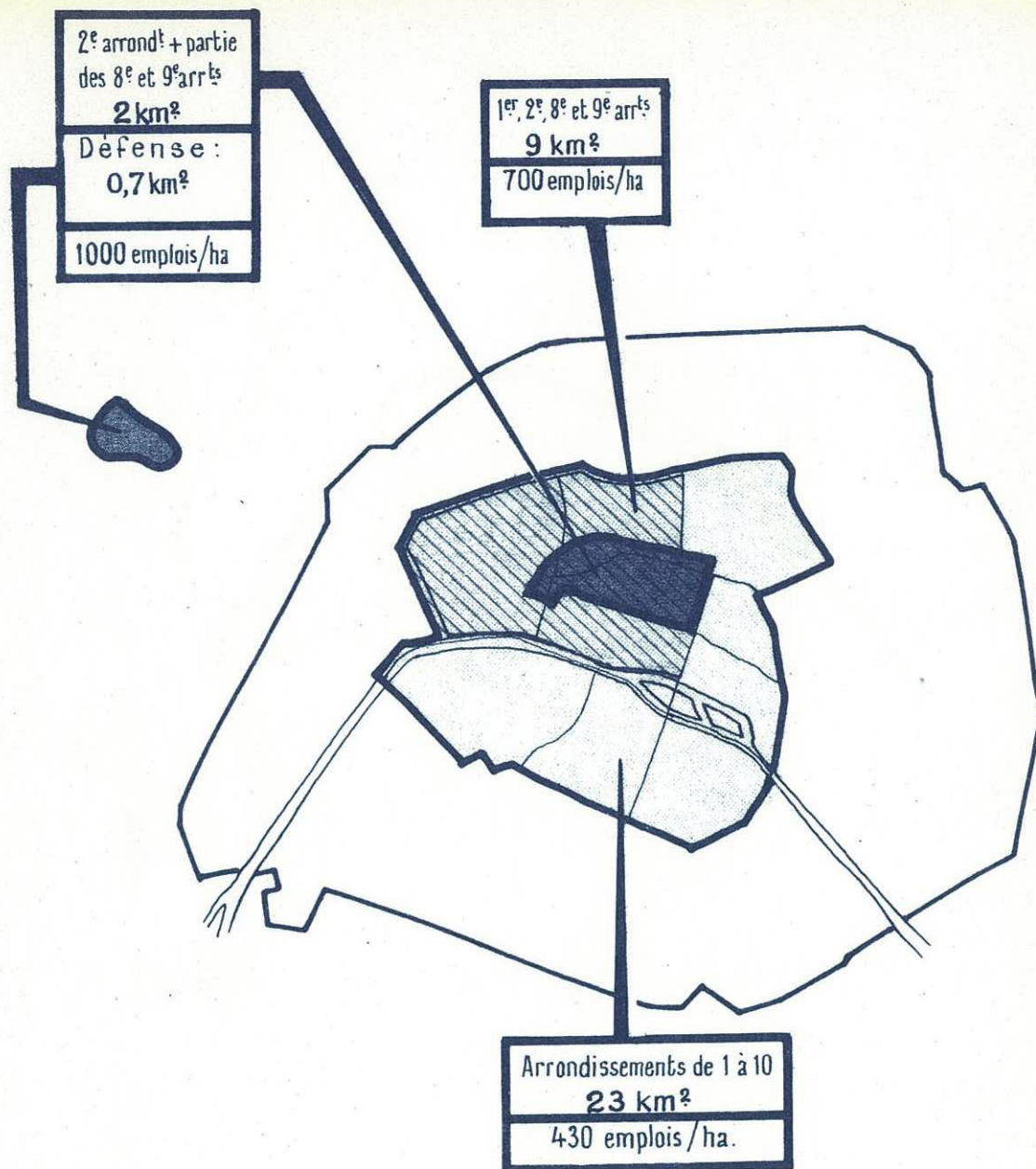
I.2.3 - Le marché parisien des planchers d'affaires -

Le schéma N°7 montre la variation de la densité d'emplois à l'hectare par couronnes de plus en plus larges à partir du noyau central :

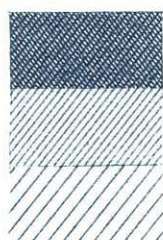
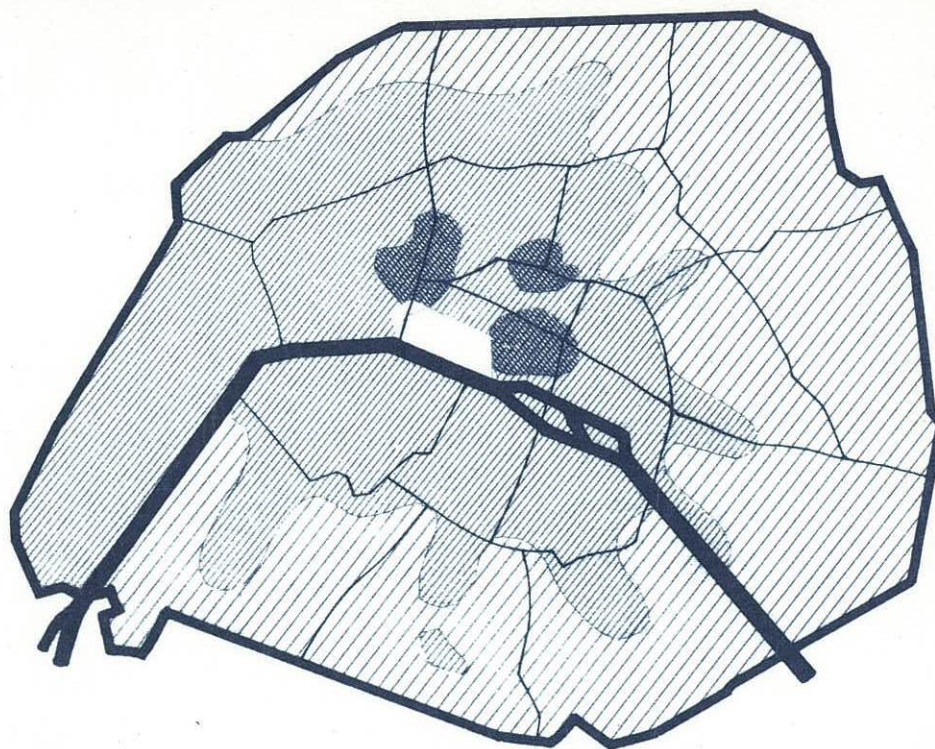
- 1 000 emplois à l'hectare dans les 2 km² du 2^e arrondissement et des 8^e et 9^e (parties),
- 700 emplois à l'hectare dans les 9 km² des 1^{er}, 2^e, 8^e et 9^e arrondissements,
- 430 emplois à l'hectare dans les 23 km² des 10 premiers arrondissements.

On retrouve le ratio de 1 000 emplois à l'hectare dans le secteur A de la Défense (0,7 km²).

Cette densité va de pair avec la valeur locative des locaux commerciaux qui dépasse 150 F le m² dans le noyau central (voir schéma N°8) et atteint même 450 F à la Défense (tour Nobel).



DENSITE D'EMPLOIS
A L'HECTARE



de 80 à plus de 150 F. le m²

de 30 à 150 F. le m²

de 30 à 80 F. le m²

I.2.4 - Emigration vers les autres grandes villes européennes -

Les affaires internationales qui n'ont pu trouver place à Paris en raison des obstacles d'ordre administratif ou politique sont allées à Londres, à Francfort, à Milan, à Bruxelles, voire à Genève, Zurich ou Stockholm.

La saturation actuelle du marché parisien a des causes conjoncturelles, mais il est bien certain pourtant, en premier lieu, que l'absence de preneurs pour des bureaux à 4 ou 5 000 F/m² ne fait que traduire une diminutio capitis. L'affaiblissement du rôle de Paris pour les affaires de niveau international est manifeste et il en résulte en définitive une perte de développement pour la France entière.

./..

I. 3 - Conséquences du déséquilibre Est-Ouest
sur les déplacements domicile-travail

I. 3. 1 - Déplacements domicile - travail dans le sens Est - Ouest -

La population totale du secteur cardinal Est de la banlieue était de 1 070 000 habitants en 1962 ; le taux d'activité moyen constaté de 0,477 conduirait à évaluer la population active résidente à 510 000 personnes. Le taux des migrations vers Paris s'établissant à 38 % environ pour le secteur cardinal Est, on obtient 194 000 mouvements dans le sens Est - Ouest.

Suivant une autre approche, l'essentiel des mouvements des actifs résidant dans les couronnes urbaine et suburbaine du secteur cardinal Est selon les lieux de travail aurait été le suivant en 1965 :

<u>Lieux de travail</u>	
- Paris - arrondissements 1 à 10	112 000
- Paris - arrondissements 11 à 20	78 000
- Couronnes urbaine et suburbaine Ouest	16 000
Total migrants Est - Ouest	206 000
- Couronnes urbaine et suburbaine Est	242 000
- Couronnes urbaine et suburbaine Nord et Sud	23 000

Nous pouvons tirer de ces deux estimations, qui sont assez concordantes, la conclusion que les mouvements domicile - travail dans le sens Est - Ouest s'établissent aux environs de 200 000.

A ces mouvements, il faut ajouter ceux des actifs résidant dans Paris même et se déplaçant aussi de l'Est vers l'Ouest. Le taux de migration s'établit à 40 % environ pour les arrondissements de l'Est parisien, soit 190 000 mouvements.

C'est donc au total 400 000 actifs en chiffres ronds qui se déplacent d'Est en Ouest.

I. 3. 2 - Flux des actifs du secteur tertiaire traversant Paris d'Est en Ouest -

Les chiffres donnés en I. 3. 1 s'appliquent à la totalité des actifs, quel que soit leur classement socio-professionnel.

Nous allons maintenant nous efforcer d'apprécier la part de ces actifs qui travaillent dans les bureaux de l'Ouest parisien ou de l'Ouest de la banlieue.

La proportion d'ouvriers dans la couronne urbaine Est étant de 41,3 % de la population active résidente, on peut en déduire que la part des cadres et employés de l'industrie, du commerce et des services publics ou privés est de l'ordre de 58 %.

Il faut défalquer :

- 1° - les cadres et employés de l'industrie travaillant dans les usines et non dans les sièges sociaux,
- 2° - les cadres et employés des commerces et services n'occupant pas un emploi de bureau.

Nous admettrons dans ces conditions - à titre d'hypothèse de travail pour les calculs suivants - que la part des actifs résidents de la banlieue Est travaillant dans des bureaux distincts des bureaux d'usine est de l'ordre de 30 %.

Pour les actifs résidant dans les arrondissements Est de Paris, ce taux peut être porté à 35 %.

Les migrations Est - Ouest caractérisant les emplois de bureau s'établiraient alors ainsi :

- migrants de la banlieue Est	60 000
- migrants de Paris	70 000
		<hr/>
		130 000

Sur les 60 000 migrants en provenance de la banlieue Est, une partie travaille dans les arrondissements Est de Paris.

Les constatations faites sur la diffusion des migrants dans Paris à partir des gares de l'Est, de la Bastille, ou de la ligne n° 1 (Chateau de Vincennes) permettent d'estimer à 13 000 environ (1) la part de ces migrants ne franchissant pas l'axe Porte d'Aubervilliers - Porte d'Italie.

Aux 47 000 migrants restants, il faut ajouter les 70 000 migrants des arrondissements Est de Paris pour mesurer le flux dans le sens Est - Ouest au-delà de l'axe Porte d'Aubervilliers - Porte d'Italie.

Sur les 120 000 migrants ainsi obtenus en chiffres ronds, on constate que les 2/3 environ travaillent dans la zone centrale définie en I.1.1 ci-dessus (1).

Il resterait ainsi 40 000 migrants de l'Est franchissant l'axe Miromesnil - Breteuil (schéma n° 9).

./..

(1) - Répartition des migrants dans Paris à partir de deux principaux points de desserte de la banlieue Est :

	Lieu de travail dans Paris		
	Zone Ouest	Zone centrale	Zone Est
Bastille SNCF	27 %	53 %	20 %
Chateau de Vincennes ligne n° 1	28 %	48 %	24 %

II - PERSPECTIVES de REEQUILIBRAGE de PARIS
par l'EST au sein de la REGION PARISIENNE

II.1 - Perspectives globales -

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne a été conçu en prévision d'une agglomération comptant 14 millions d'habitants vers la fin du siècle.

Il propose une répartition géographique de cette population telle que les concentrations futures soient organisées principalement sur des axes préférentiels d'urbanisation et de transport tangentiels à l'agglomération actuelle.

Des villes nouvelles rassemblant chacune des populations de l'ordre de 300 à 500 000 habitants, et au total 3 millions d'habitants, seront créées. Dans l'Est de la région parisienne, les principaux développements urbains s'étendront le long de la rive gauche de la Marne entre l'agglomération actuelle et Lagny, le centre principal étant localisé vers Noisy-le-Grand.

Ces développements regrouperaient dans l'Est 500 à 600 000 habitants nouveaux (1). Si l'on y ajoute l'urbanisation diffuse, c'est une population supplémentaire de 800 à 900 000 habitants qui viendra s'ajouter aux habitants recensés en 1962 dans le secteur cardinal Est de la banlieue (cf. I.3 ci-dessus).

Cette population supplémentaire représentera environ 340 à 390 000 actifs nouveaux, sur lesquels 200 à 220 000 relèveraient du secteur tertiaire.

./..

(1) - Chiffres de l'IAURP Février 1967.

II.2 - Perspectives particulières au secteur tertiaire -

Le principe retenu dans le Schéma directeur étant que chacune des villes nouvelles devra procurer le travail à ses habitants sans déplacements excessifs, des emplois seront nécessairement créés au sein ou à proximité de ces villes nouvelles.

Selon les informations recueillies auprès de l'IAURP, 180 000 emplois tertiaires devraient être créés dans le secteur cardinal Est de la banlieue d'ici l'an 2000.

Si l'on met en regard le chiffre de 200 à 220 000 nouveaux demandeurs d'emploi avancé en II.1 ci-dessus, on trouve un déficit de 20 à 40 000 emplois s'ajoutant au déficit actuel que l'on peut estimer à 80 000 (40 % du déficit global de 200 000 emplois obtenu en I.3.1 ci-dessus).

Cela nous donne un déficit total à l'horizon 2000 de 100 à 120 000 emplois tertiaires dans le secteur cardinal Est. Ainsi, pour ce secteur, une part croissante de la population active restera tributaire de Paris pour trouver un emploi.

Cette conclusion est capitale, car elle apporte la confirmation qu'un équipement tertiaire puissant dans l'Est parisien se révélera bénéfique pour les populations actuelles et futures de la banlieue orientale.

Elle est d'autant plus raisonnable et valable que, si l'on a la quasi-certitude d'un accroissement de population d'un ordre de grandeur proche des chiffres retenus par l'IAURP, des localisations d'emplois tertiaires aussi considérables dans les zones d'urbanisation nouvelle de l'Est parisien n'ont de chance de se réaliser que si les arrondissements Est de Paris connaissent eux-mêmes un renouveau d'activité susceptible d'exercer un effet d'entraînement. En tout état de cause l'hypothèse de création de 180 000 emplois tertiaires dans la banlieue Est en 30 ans, c'est-à-dire l'équivalent de 3 fois la Défense, garde un certain caractère aléatoire.

Le développement des activités tertiaires dans la capitale apparaît ainsi comme devant aller de pair avec la création des villes nouvelles de la région parisienne. De même il est compatible avec la politique de décentralisation en province accentuée par les pouvoirs publics. La répartition des fonctions résulte du rang qu'il convient de conserver et surtout d'affirmer pour Paris, centre directionnel national et international.

Ce qui est en jeu, ce n'est pas ce que Lyon ou Marseille peuvent disputer à Paris, c'est ce que lui disputeront Milan, Zurich, Londres, Francfort ou Bruxelles.

II. 3 - Réceptivité
des centres tertiaires actuels ou engagés

II. 3. 1 - Centre tertiaire actuel -

Le centre d'affaires de Paris (1er, 2e, 8e, 9e arrondissements et partie des 16e et 17e) reçoit chaque jour 540 000 travailleurs non résidents, auxquels il faut ajouter ceux qui habitent et travaillent sur place. Le nombre d'emplois total ressort ainsi à 600 000 environ.

On peut estimer que les 3/5 de ces emplois correspondent à des activités nécessitant des locaux à usage de bureaux.

En supposant qu'un emploi de bureau correspond - dans le centre parisien - à 10 m² de planchers (1), nous sommes conduits à estimer à 3 600 000 m² les superficies de planchers consacrées aux affaires dans le centre de Paris.

Les besoins de regroupement et de desserrement pour les entreprises implantées dans ce centre, où les possibilités d'extension sur place sont extrêmement réduites, où l'accessibilité et le stationnement sont notoirement insuffisants, justifient qu'un pourcentage important des surfaces nouvelles éventuelles soit affecté à des déplacements d'entreprises, ne comportant pas de créations d'emplois proprement dites.

./..

(1) - Surfaces hors tout comprenant surfaces annexes d'équipement et dégagements de service.

II. 3. 2 - Centres tertiaires nouveaux -

Le Schéma directeur de la région parisienne prévoit que le nombre d'emplois tertiaires à créer d'ici l'an 2000 atteindra :

1 700 000 à 1 900 000 pour la région parisienne entière,
300 000 à 400 000 pour Paris seul.

De ces derniers on compte que les 3/5 environ nécessiteront des locaux à usage de bureaux. C'est dire que, compte non tenu des modernisations ou déplacements de bureaux existants, les bureaux à construire dans Paris d'ici l'an 2000 devront pouvoir recevoir :

180 000 à 240 000 emplois.

Les centres tertiaires actuellement engagés ou en passe d'être engagés représentent environ :

800 000 mètres carrés,
décomposés comme suit :

	Surface totale de planchers de bureaux (m2)	Réceptivité (emplois nouveaux)	
		Restante	Totale
Maine-Montparnasse	250 000	13 000	
Front de Seine	200 000	8 000	
Halles après transfert	200 000		10 000
Bercy après modernisation	125 000		7 000
Totaux		40 000 emplois environ dont 7 000 dans l'Est	

II. 4 - Bilan final -

On a vu en II. 2 que le déficit d'emplois tertiaires dans le secteur cardinal Est de la banlieue s'accroîtra d'ici l'an 2000 de 20 à 40 000 emplois, dans l'hypothèse de réalisation de la ville nouvelle de la vallée de la Marne conforme aux prévisions de l'IAURP.

On a vu en I. 3. 2 que le flux des migrants travaillant dans les bureaux de l'Ouest et résidant à l'Est est actuellement caractérisé par les deux chiffres suivants :

- 120 000 traversent l'axe Nord-Sud (canal Saint-Martin),
- 40 000 d'entre eux dépassent l'axe Miromesnil - Breteuil.

L'objectif de rééquilibre par l'Est pourra être considéré comme atteint si un nombre suffisant d'emplois de bureaux s'y trouve réalisé pour accueillir :

- les 40 000 actuellement obligés de se déplacer jusque dans les arrondissements Ouest de Paris ou même dans la banlieue Ouest, et une partie des 80 000 travaillant dans le centre, soit par exemple au total :
60 000 des migrants actuels ;
- les futurs migrants de la banlieue Est n'ayant pas trouvé place dans les locaux de bureaux qui y seront construits, 3/5 de 20 à 40 000, soit :
12 000 à 24 000 des migrants futurs ;
- une part suffisante des résidents de la banlieue Est travaillant actuellement dans le secteur secondaire à Paris pour faire face à la suppression prévisible des emplois secondaires dans Paris au bénéfice du tertiaire, soit, sur 80 000, environ :
20 000 à 25 000 des migrants actuels ne travaillant pas encore dans le secteur tertiaire.

La fourchette des emplois tertiaires à créer d'ici l'an 2000 dans l'Est de Paris se trouve ainsi définie par :
90 000 à 110 000.

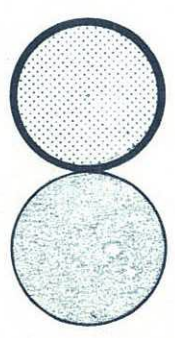
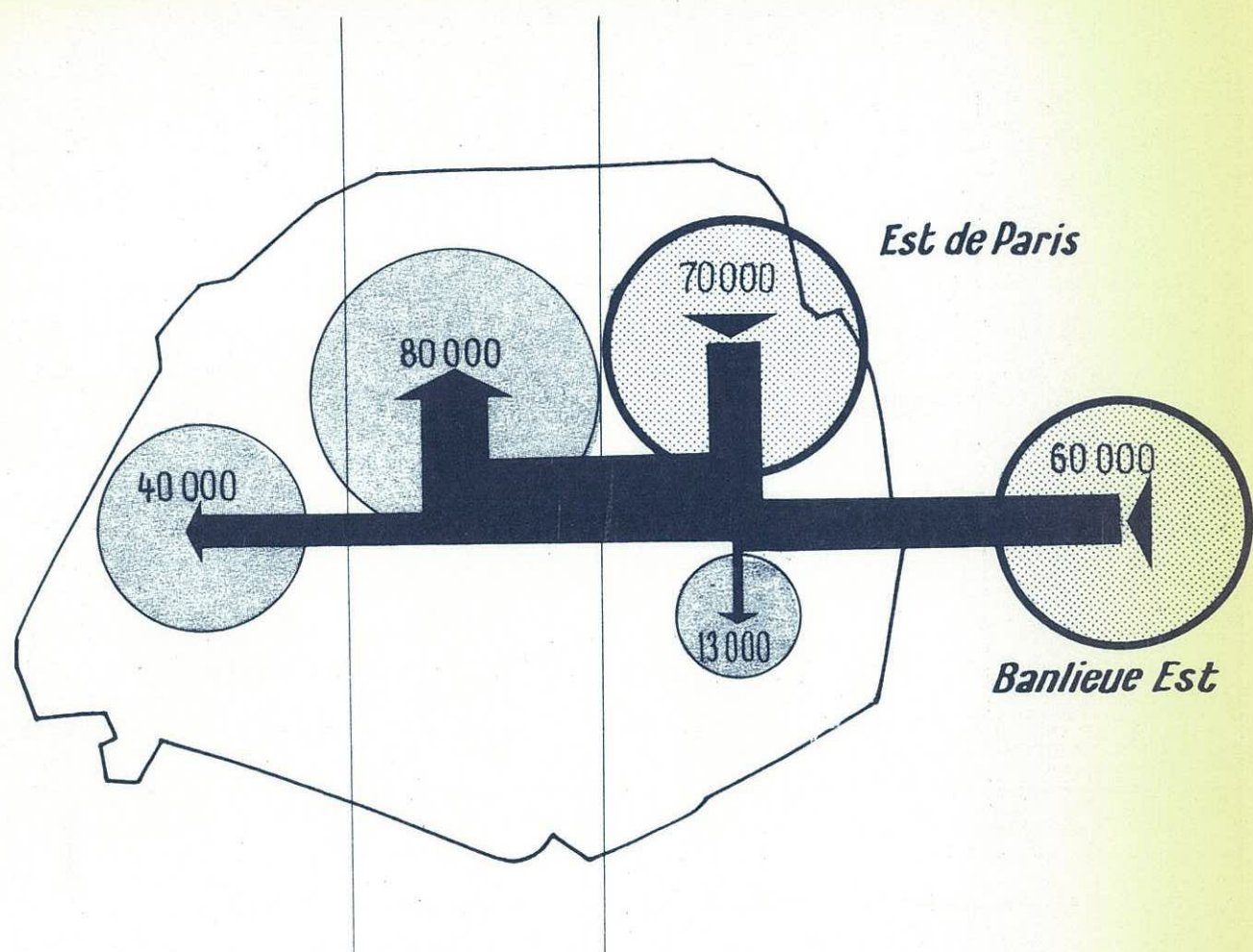
Bercy est à décompter pour : 7 000.

Restent à localiser le long de l'axe Nord-Sud :
85 000 à 100 000 emplois.

La fourchette 90 / 110 000 se trouve bien comprise à l'intérieur de la fourchette globale rappelée en II. 3. 2 pour Paris entier :
180 / 240 000,

et la marge, pour les emplois de bureaux autres que ceux de l'Est apparaît comme étant de :
90 / 130 000.

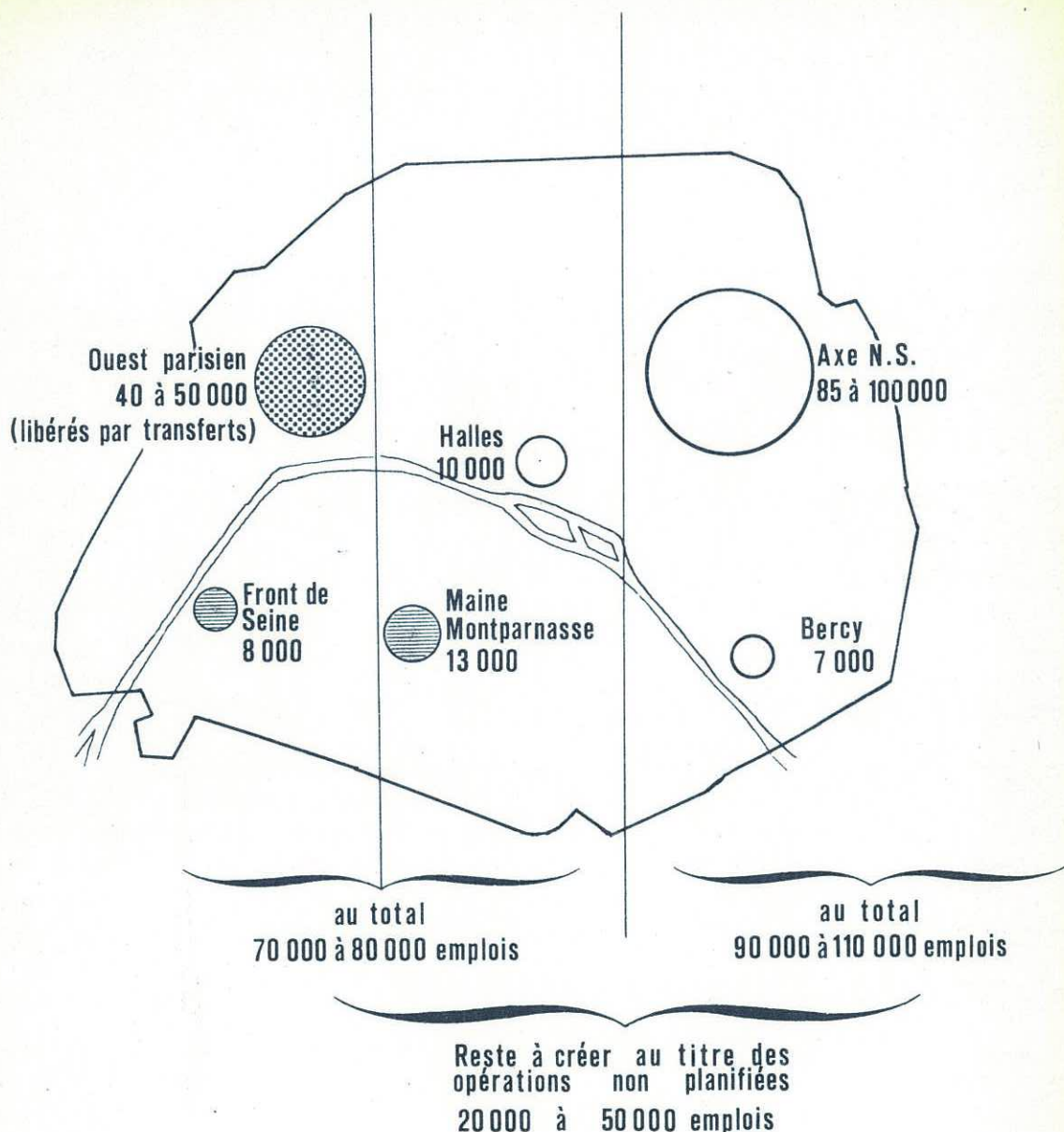
./..



Domicile

Lieu de travail

**FLUX DES ACTIFS DU SECTEUR TERTIAIRE
(EMPLOIS DE BUREAU)
TRAVERSANT PARIS D'EST EN OUEST**



- OPERATIONS PLANIFIEES
- ENGAGEES - RECEPTIVITE RESTANTE.
 - PROJETEES - RECEPTIVITE TOTALE
 - BUREAUX EXISTANTS REOCCUPES APRES TRANSFERTS

**HYPOTHESE DE
REPARTITION DANS PARIS
DES 180 000 à 240 000
EMPLOIS DE BUREAU
A CREER D'ICI L'AN 2000**

En fait cette marge est déjà fortement engagée, soit par les opérations recensées en II.3.2, soit par nos hypothèses mêmes.

Les opérations planifiées autres que Bercy représentent une réceptivité restante de :

31 000 emplois.

Le transfert de 60 000 emplois de l'Ouest à l'Est libèrera des bureaux qui, après modernisation ou transformation, pourront encore recevoir environ :

40 à 50 000 emplois.

La marge réelle se trouve ainsi ramenée à la fourchette :

20 / 50 000.

Exprimées en surfaces de planchers de bureaux, les prévisions faites se résument respectivement comme suit :

- à créer le long de l'axe Nord-Sud :
1 250 000 à 1 800 000 m²,
en moyenne 1 500 000 m² ;
- à créer dans Paris hors de l'axe Nord-Sud et ailleurs que dans les opérations actuellement planifiées :
300 000 à 1 000 000 m²,
en moyenne 500 000 m².

La valeur inférieure de cette dernière fourchette mérite une attention particulière. Si les circonstances sont telles que la marge se réduise bien à ces 300 000 m², on voit qu'un retard dans le programme de construction des nouveaux bureaux de l'Est de Paris aurait alors des conséquences irréversibles.

On savait certes que bien des possibilités de rattrapage du déséquilibre vers l'Ouest qui subsistaient il y a 10 ans ont aujourd'hui disparu. Mais la marge est sans doute plus étroite qu'on pouvait le penser.

Elle est même si étroite que les grandes infrastructures, seules capables d'entraîner l'effet de bascule dont on s'est efforcé ici de donner une définition quantitative, doivent impérativement être engagées, au moins dans leurs préliminaires, dès la fin du Ve Plan, en confirmation des prévisions de 1965.

III - RECEPTIVITE
des ZONES TRAVERSEES par l'AXE NORD-SUD

Nous avons indiqué en I. 1. 3, que de part et d'autre du canal Saint-Martin, l'étude S A C E P de 1966 avait permis de chiffrer les surfaces de planchers tertiaires existantes dans les îlots riverains de l'axe Nord-Sud.

Celles-ci ressortent, pour les bureaux, à 1 000 000 de m² en chiffres ronds pour l'ensemble du secteur figuré sur le schéma N° 5, qui englobe partie des 10^e, 12^e, 18^e et 19^e arrondissements et le 11^e en entier, et qui représente une superficie globale de 1 050 hectares. Cette superficie est comparable à celle du Centre tertiaire principal de Paris, où nous avons estimé à 3 600 000 m² les surfaces de planchers à usage de bureaux (cf. II. 3. 1 ci-dessus). Les densités comparées pour ce genre de locaux seraient donc dans le rapport de 1 à 3, 6.




L'étude S A C E P de 1966 précitée avait aussi permis de chiffrer à 250 000 m² de planchers environ les locaux à usage de bureaux et les aires de stationnement correspondantes que l'on pourrait construire à court ou moyen terme dans les îlots à rénover immédiatement riverains de l'axe Nord-Sud, une part importante de ces 250 000 m², soit 110 000 m², pouvant trouver place dans le triangle Richard-Lenoir, Beaumarchais, Saint-Sébastien.

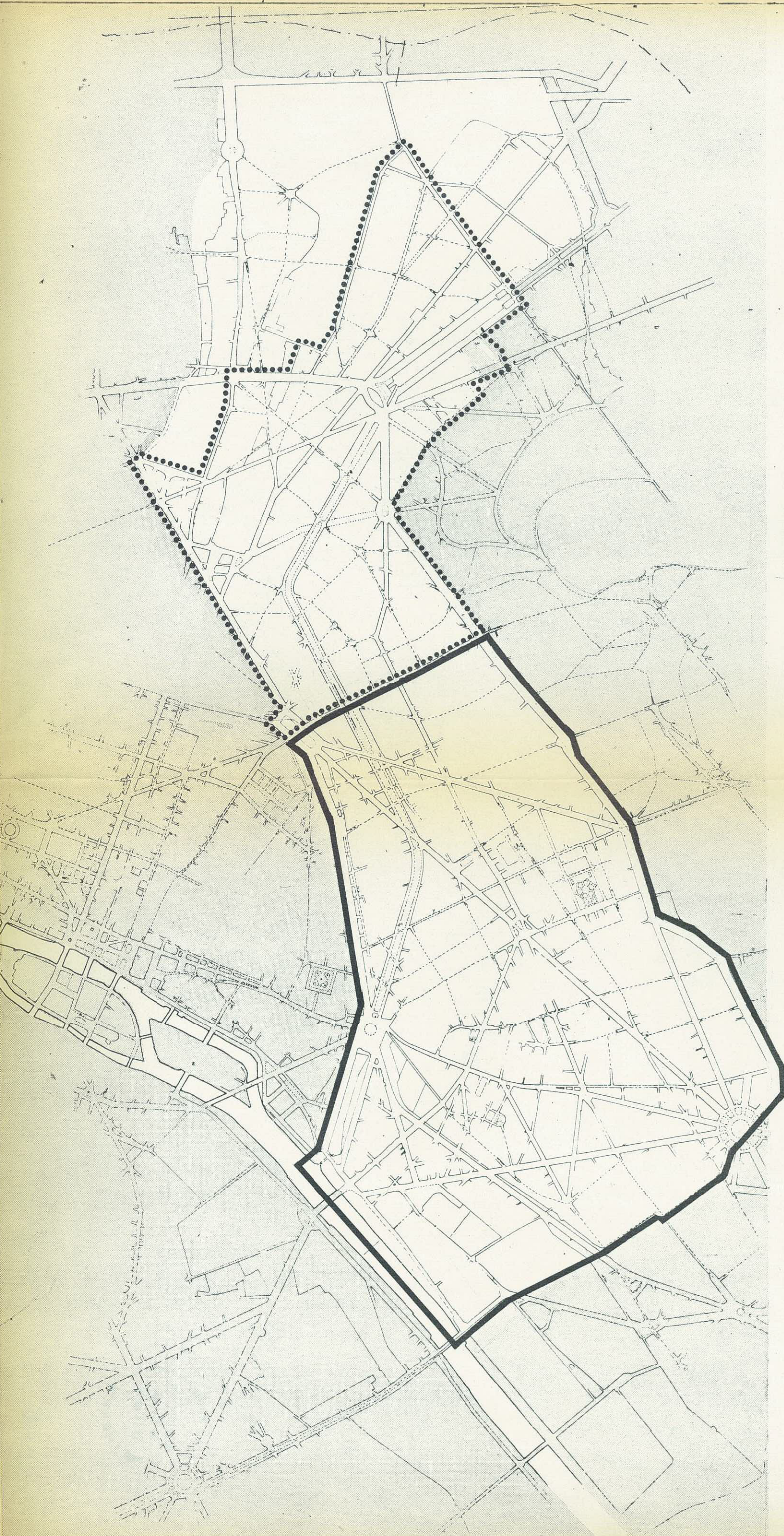
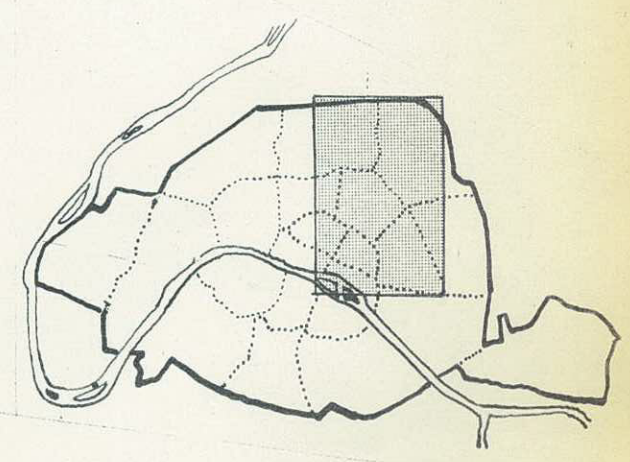
Cette prévision était exprimée dans l'hypothèse où l'on reconstruirait aussi, dans le même secteur, un nombre de logements à peu près équivalent au nombre de logements à détruire, et où l'on conserverait l'artisanat, sinon les activités industrielles seules éliminées et transférées soit en banlieue, soit en province.

On peut estimer raisonnablement que, dès réalisation de la section Rond-Point de la Villette - Porte d'Aubervilliers de l'axe Nord-Sud, soit aux environs de 1974 - 1975, il serait possible d'amorcer l'opération de rééquilibrage.

A ce moment, les possibilités offertes par les opérations actuellement engagées : Défense, Maine-Montparnasse, Front de Seine, ne seront peut-être pas complètement épuisées, mais elles ne seront plus très considérables, et l'avancement des infrastructures dans le secteur Est devra assurer le succès des premières opérations planifiées de construction de bureaux dans ce même secteur, parallèlement à celles de Bercy ou des Halles dont l'échéancier n'est d'ailleurs pas encore arrêté.

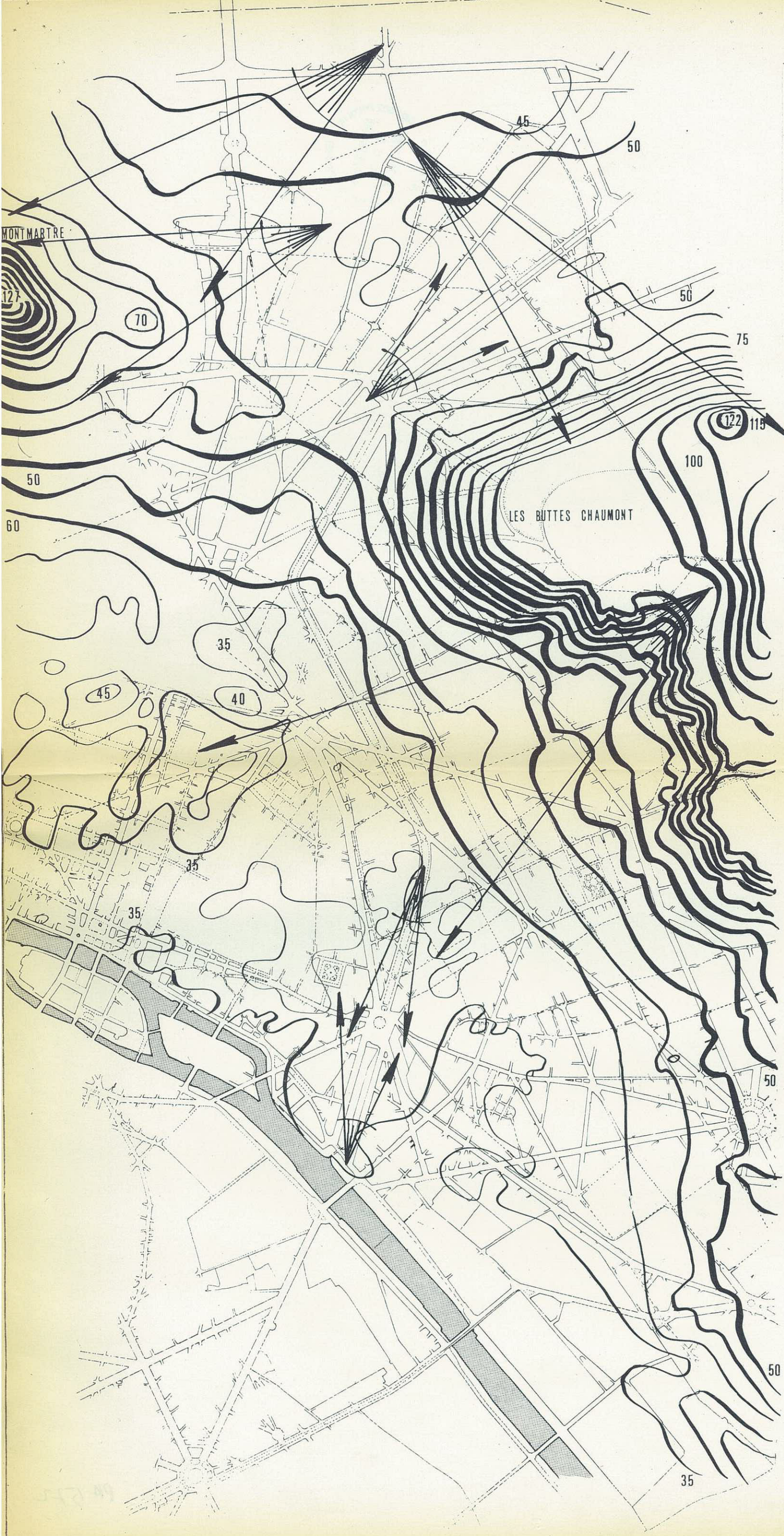
4/30

-  ENQUETE CINAM
-  ENQUETE SETEC
-  ETUDE SACEP



1 PLAN DE SITUATION

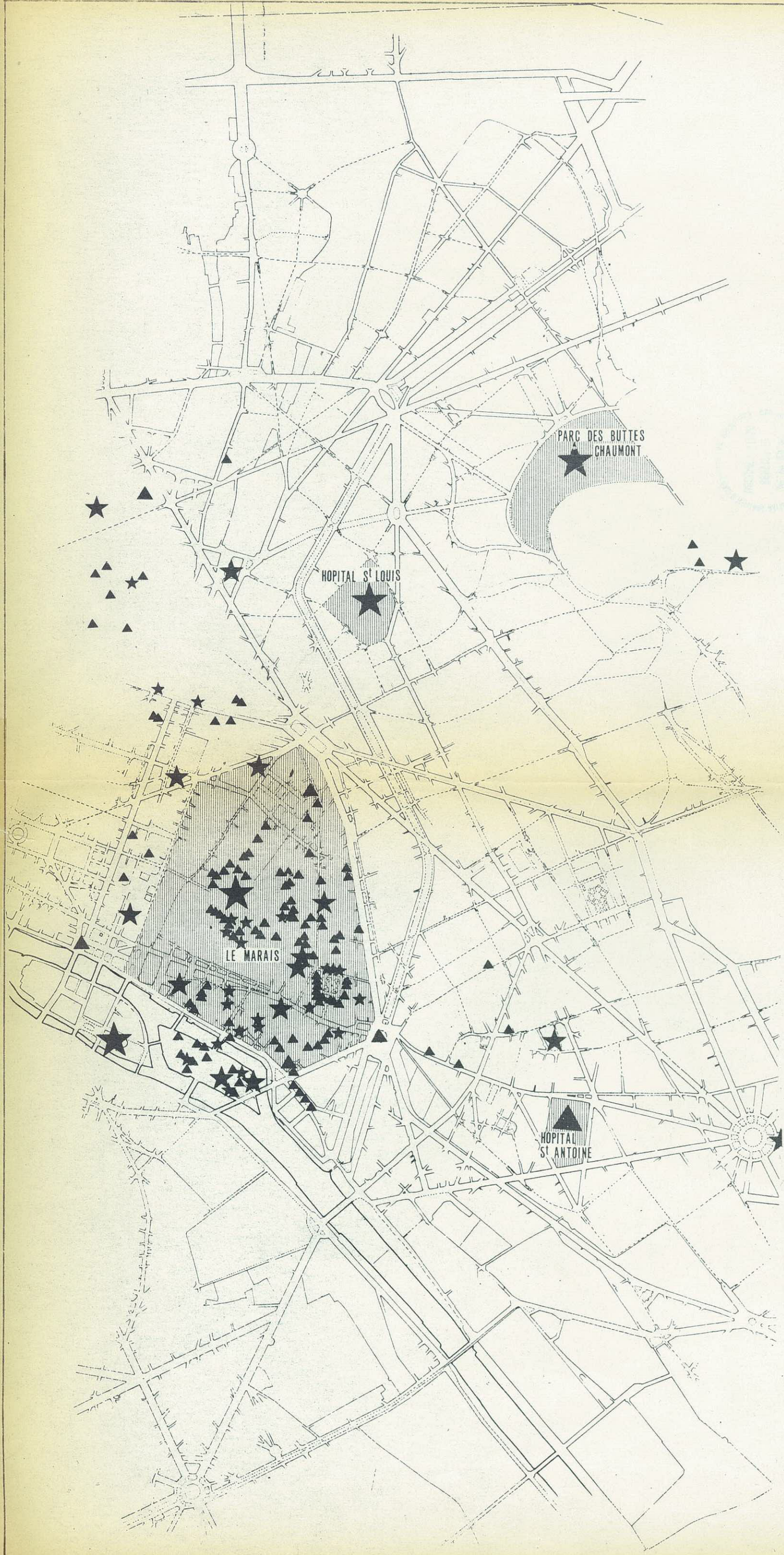
4/3



COURBES DE NIVEAU
TOUS LES 5 METRES
VUES REMARQUABLES

2 LE SITE NATUREL

5/2/71



- ★ SITES ET IMMEUBLES CLASSES, PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES (au 1-12-1965)
- ▲ INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES



5/3

-  DOMINANTE HABITATION
(plus de 50% des m² de plancher sont à usage d'habitation.)
-  DOMINANTE ACTIVITES INDUSTRIELLES
(plus de 50% des m² de plancher sont à usage industriel.)
-  NOMBRE DE m² DE PLANCHER A USAGE DE BUREAUX
(administrations comprises)
25 mm² représentent 10 000 m² de plancher a usage de bureaux

4a ETAT ACTUEL utilisation du sol

4/3



ZONES DE FAIBLE DENSITE
OU FORTE MEDIOCRITE
DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS RECENTES
OU EN PROJET

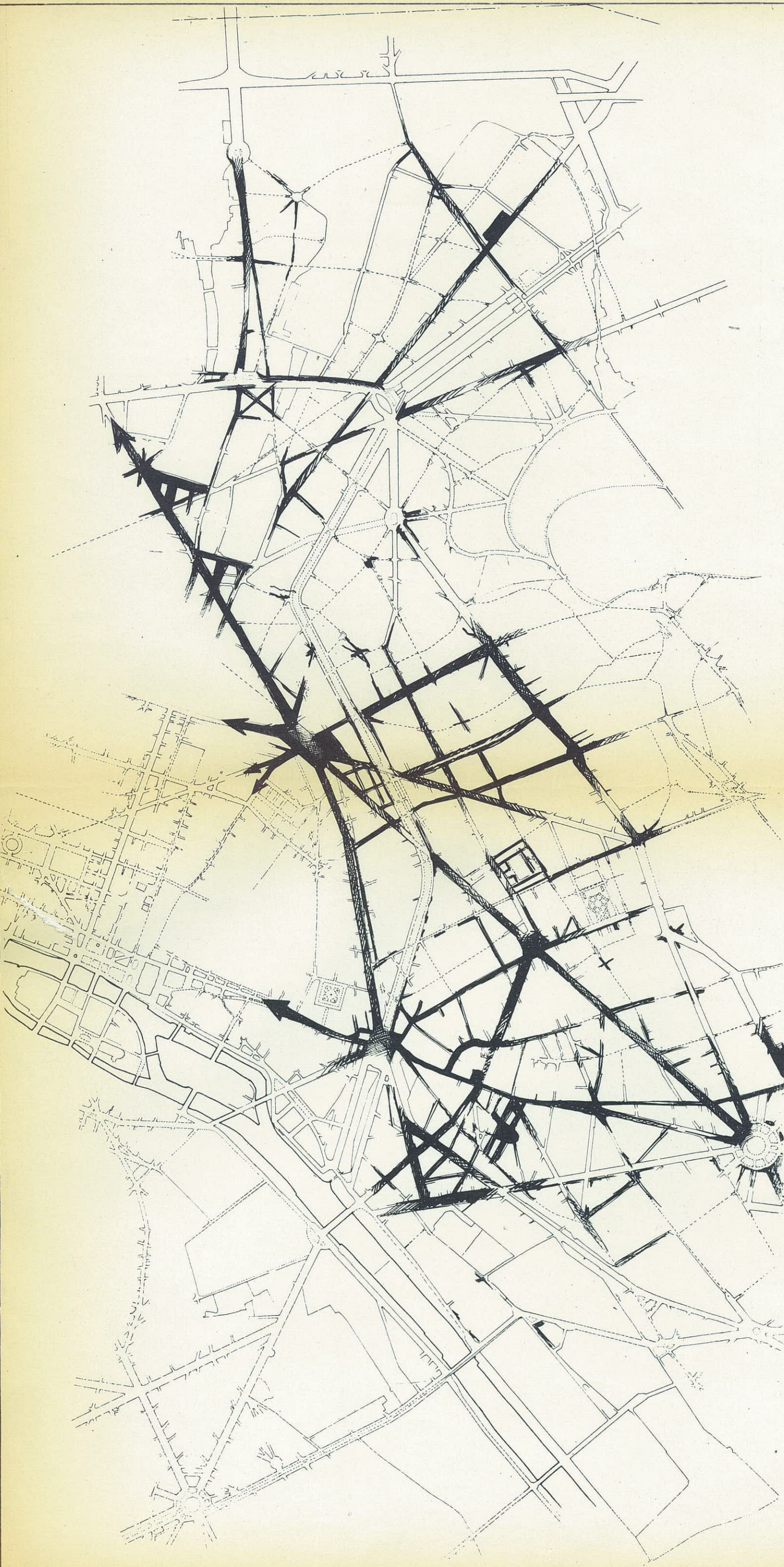
4b ETAT ACTUEL
densité des
constructions

6/3



4c ETAT ACTUEL
équipements public
de superstructure







4/3



4d ETAT ACTUEL
alignements
commerciaux

5/3



-  RENOVATIONS EN CHANTIER
-  RENOVATIONS A L'ETUDE
-  P.U.D. A L'ETUDE
-  ETUDES D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE
-  ILÔTS INSALUBRES
-  SECTEUR SAUVEGARDE

5 RENOVATIONS opérations et études en cours

5/23

TRANSVERSALE
NORD-SUD
DU R.E.R.
Hypothèse de tracé
du Schéma Directeur

TRANSVERSALE
EST-OUEST
DU R.E.R.

AXE NORD-SUD

BOULEVARD
PERIPHERIQUE

VERS AUTOROUTE DU NORD

M.I.N.

VOIRIE PRIMAIRE VOIRIE SECONDAIRE

en cours

1966-1970

1971-1975

indéterminé

échangeurs

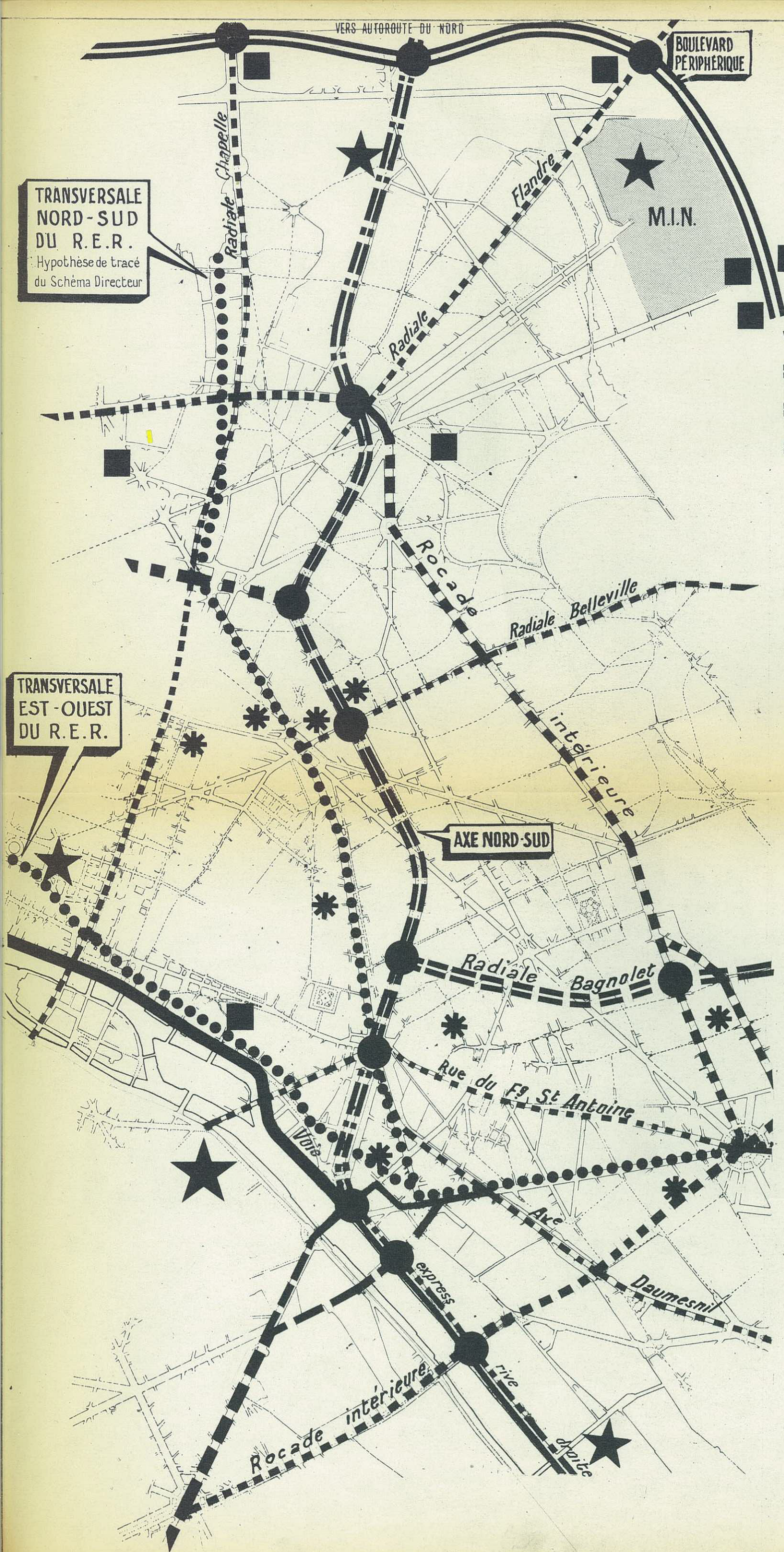
EMPLACEMENTS POUR SERVICES
D'INTERET REGIONAL

RESERVES POUR ENSEIGNEMENT
SUPERIEUR SECONDAIRE OU TECHNIQUE

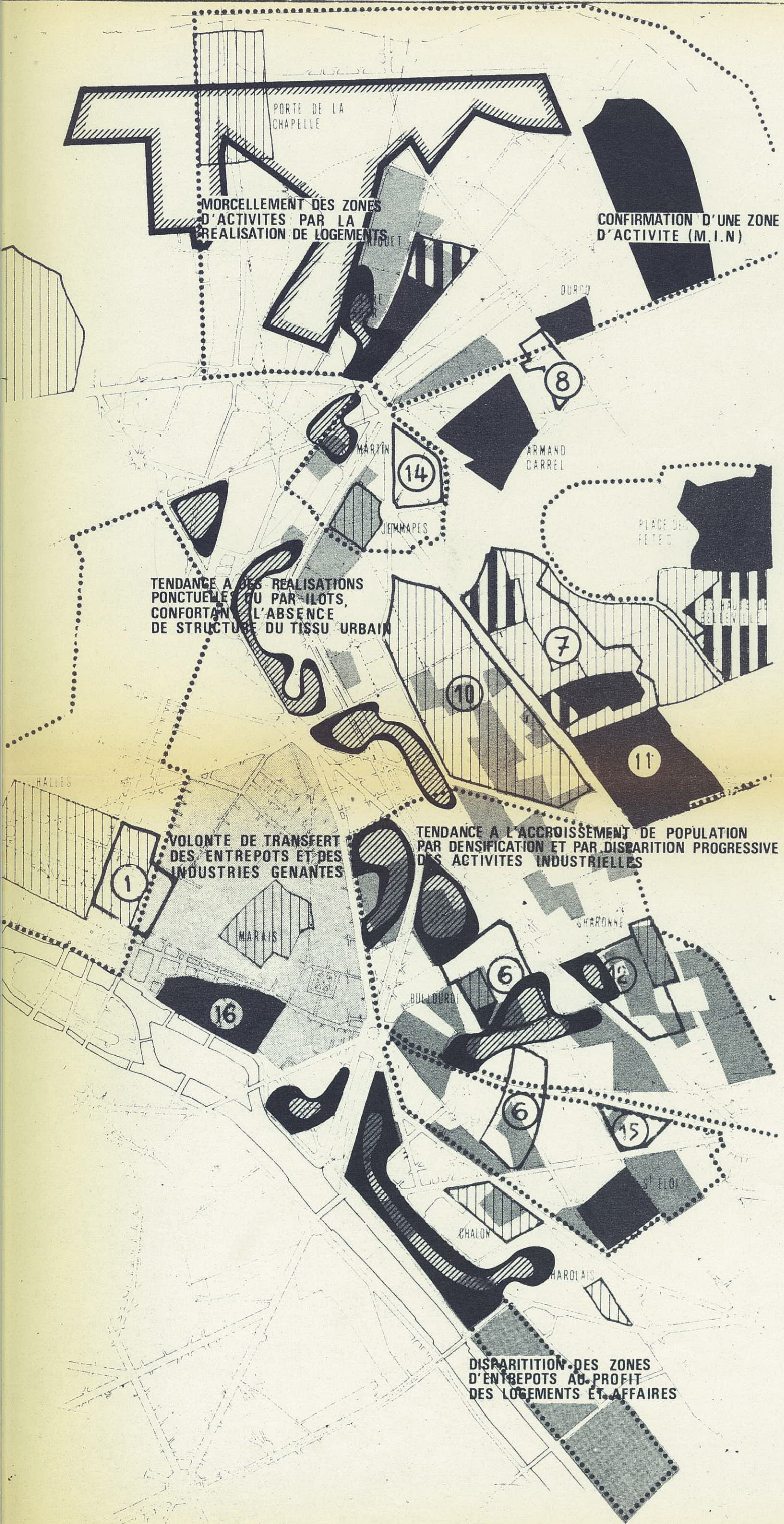
PARKINGS PUBLICS





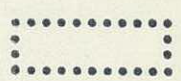


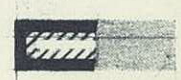
RESEAU EXPRESS REGIONAL

6 PRINCIPAUX
EQUIPEMENTS
PROJETES



5/30



-  GROUPEMENTS DE BUREAUX
-  RENOVATIONS EN CHANTIER
-  RENOVATIONS A L'ETUDE
-  P.U.D. A L'ETUDE
-  ETUDES D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE
-  ILOTS INSALUBRES
-  SECTEUR SAUVEGARDE
-  INDUSTRIE ET ENTREPOT (emprise de fait)

7 TENDANCES ACTUELLES DE L'EVOLUTION

4/20



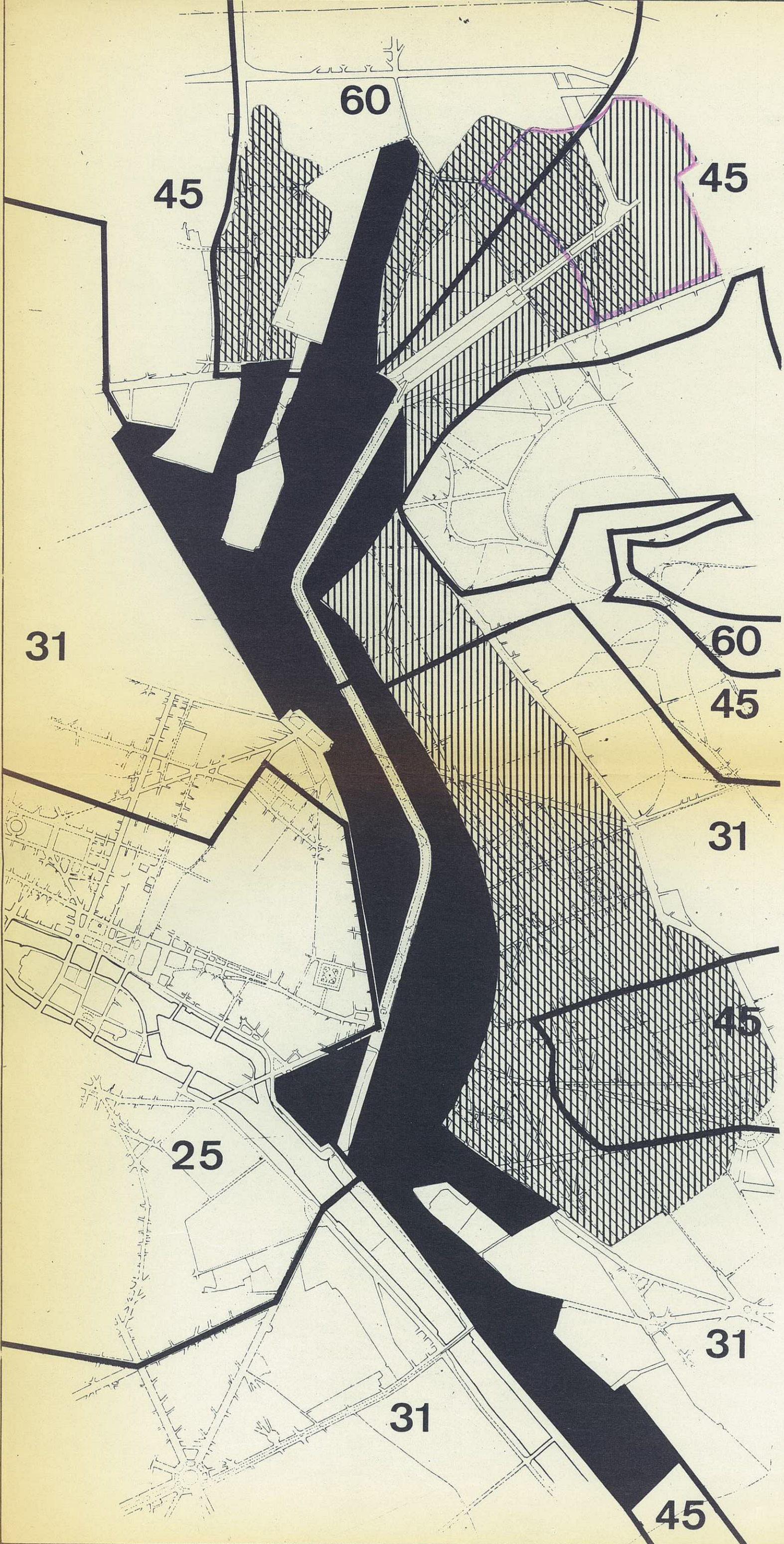
ZONE D'INFLUENCE
DE L'AXE NORD-SUD


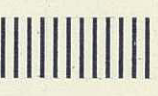

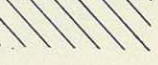

ZONE D'INFLUENCE
DES VOIES D'EAU

AUTRES SECTEURS

8 SECTEURS
D'ENTRAINEMENT

5/25



-  SECTEURS A DOMINANTE AFFAIRES
-  SECTEURS A DOMINANTE HABITATION
-  SECTEURS A DOMINANTE INDUSTRIE
-  ARTISANAT
-  LIMITES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

9 PROGRAMME GENERAL D'URBANISME

5/31



Ⓟ

PARKINGS PONCTUELS



AMENAGEMENT DES SOUS-SOLS EN PARKINGS ET ENTREPOTS COMPLEMENTAIRES DES ACTIVITES TERTIAIRES RIVERAINES



UTILISATION DES POSSIBILITES OFFERTES PAR LE PLAN D'EAU POUR LA VALORISATION DU SITE



RECHERCHE D'UNE COMPOSITION ARCHITECTURALE INTERESSANT L'ENSEMBLE DU SECTEUR ET ORIENTEE EN FONCTION DE LA PERCEE MONUMENTALE DE L'AXE



RECHERCHE D'UNE DISCIPLINE ARCHITECTURALE



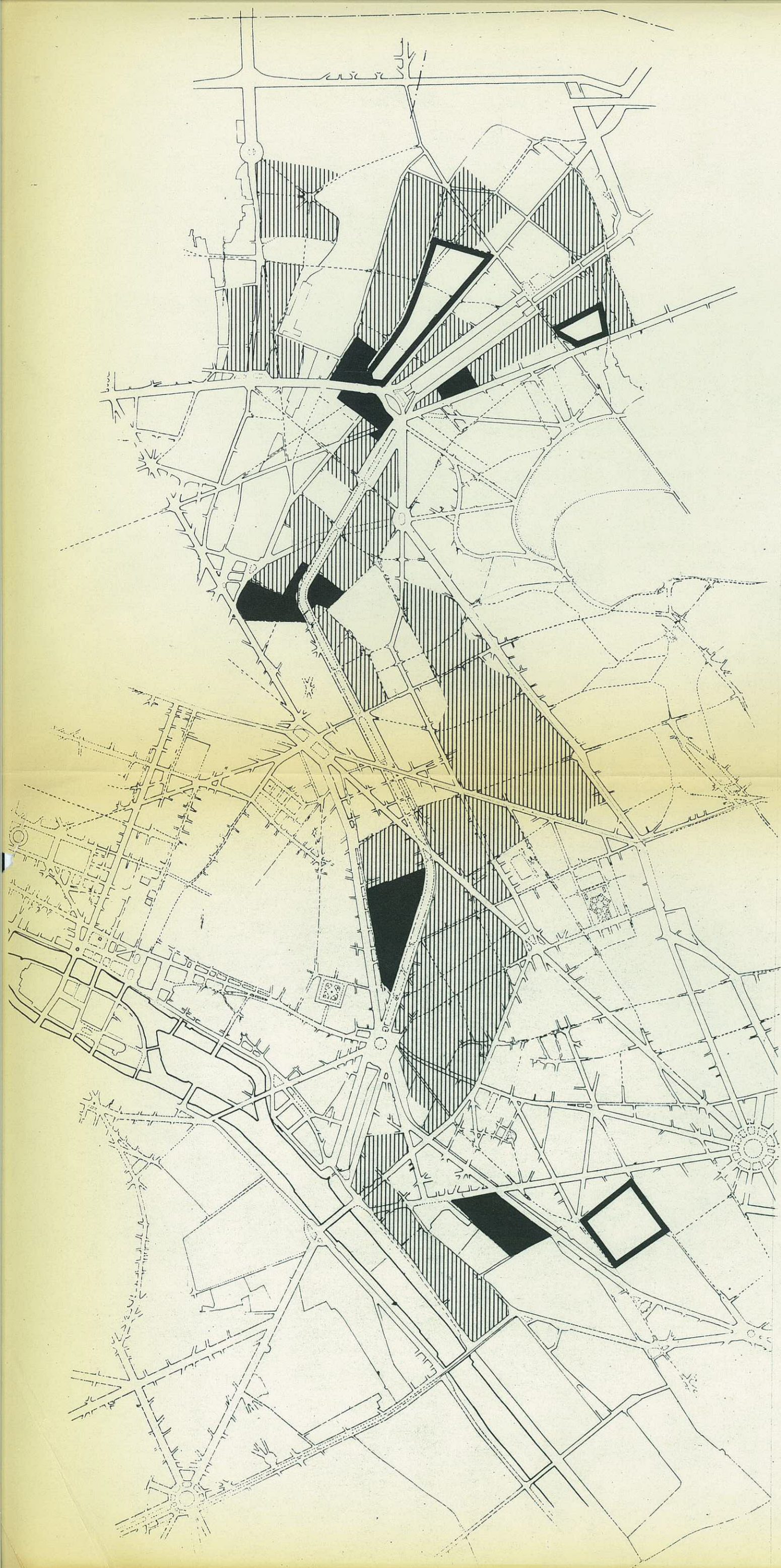
UTILISATION DES POSSIBILITES LAISSEES ENTRE LES VOIES D'ECHANGE POUR L'INSTALLATION D'EQUIPEMENTS DIVERS






REALISATIONS DISPERSEES

10 PROPOSITIONS
DE DISCIPLINE
ARCHITECTURALE


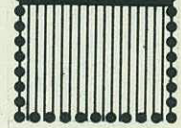
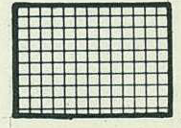

5/2/2

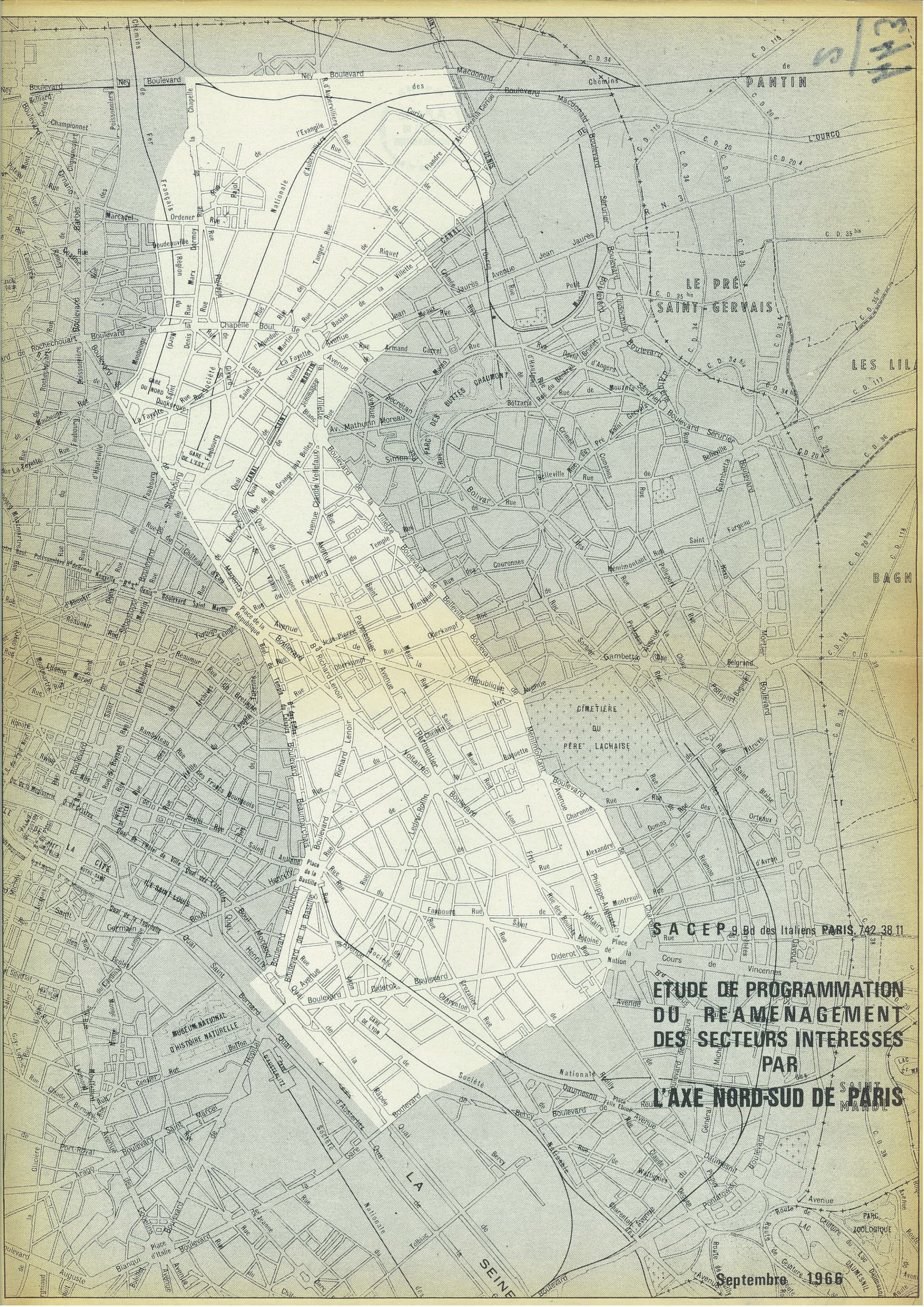


-  ACTION PUBLIQUE
-  ACTION PRIVEE GROUPEE
-  RENOVATIONS PUBLIQUES A L'ETUDE OU EN CHANTIER

5/3



- 2**  Z A D ET RENOVIATION PUBLIQUE
-  Z A D ET PLAN MASSE
-  P U D TENDANT A ORGANISER L'ACTION PRIVEE GROUPEE
-  PLAN D'ENSEMBLE



01/32

PANTIN

LE PRE SAINT-GERVAIS

LES LILAS

BAGNEUX

CIMETIERE DU PERE LACHAISE

SACEP 9 Bd des Italiens PARIS. 742 38 11

**ETUDE DE PROGRAMMATION
DU REAMENAGEMENT
DES SECTEURS INTERESSES
PAR
L'AXE NORD-SUD DE PARIS**

Septembre 1966