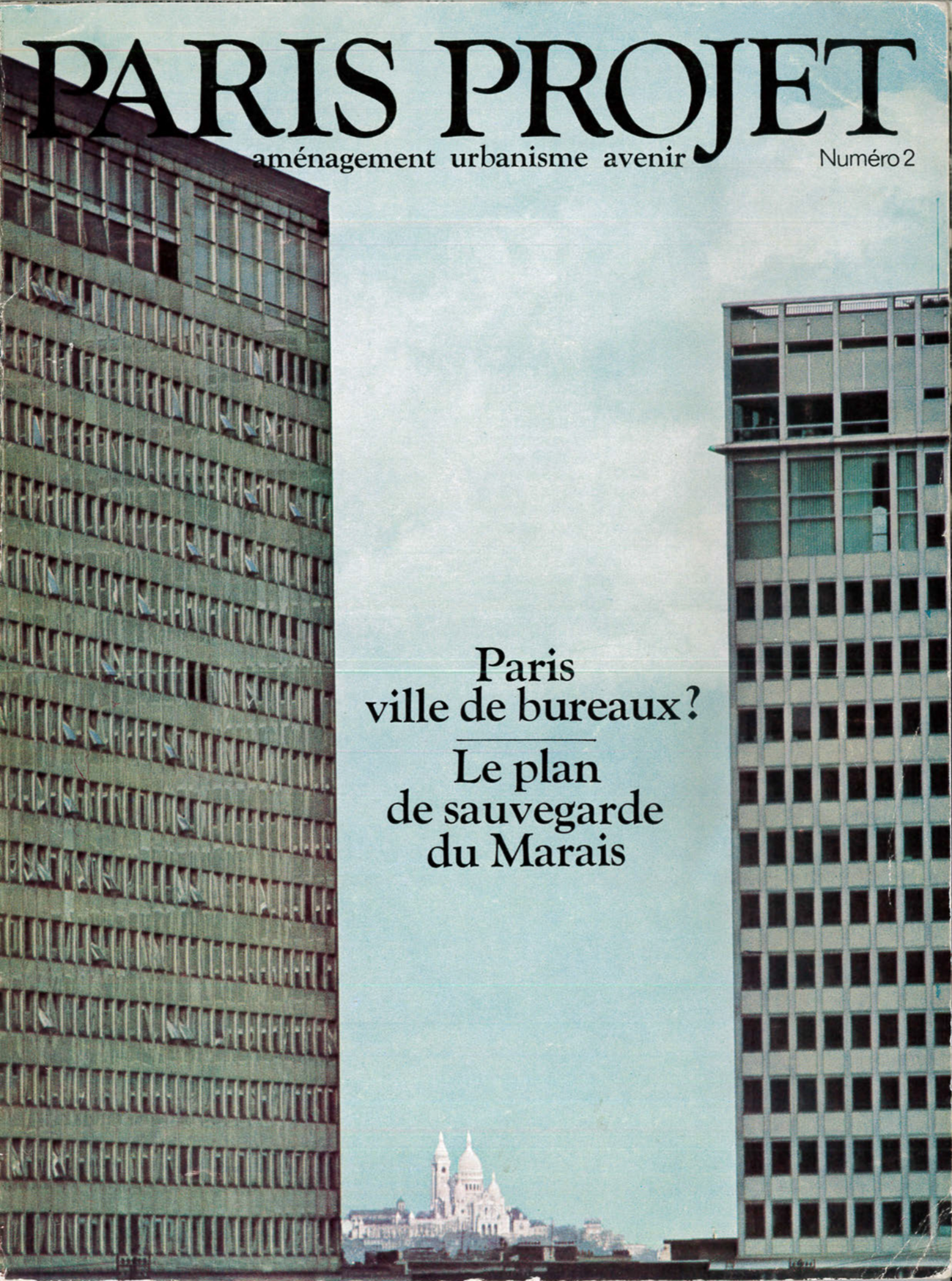
PARIS PROJET

aménagement urbanisme avenir

Numéro 2



Paris ville de bureaux?

Le plan de sauvegarde du Marais

au milieu des arbres le m² de vie heureuse le moins cher.

Les propriétaires actuels du VAL DE L'YERRES l'appellent "La Résidence heureuse". Parmi les arbres, sur les pelouses qui dévalent vers l'Yerres, les confortables immeubles abritent des gens heureux; ils sont seulement à 20 minutes de Paris par le train et Combs-la-Ville est un village "encore village", tout près de la forêt de Sénart. Ecoles nombreuses, commerces traditionnels et modernes, lieux de sport, promenades, jeux, loisirs...
Pour mener désormais cette vie heureuse, commencez, dès demain par une agréable promenade...
Il reste encore quelques appartements. disponibles à 1300 F le m². Avec l'appui du Crédit Foncier, un prêt complémentaire exceptionnel, un faible apport personnel et des versements mensuels fixes, vous pourrez, vous aussi, devenir propriétaire heureux.

APPARTEMENTS HABITABLES IMMÉDIATEMENT
PRIX FERMES ET DÉFINITIFS
(Parking extérieur compris)

3 pièces	à partir de F. 90.850
4 pièces	à partir de F. 104.680
5 pièces	à partir de F. 118.510

NOTEZ (OU GARDEZ) CET ITINERAIRE POUR VENIR VISITER.
VOITURE : N 5 - forêt de Sénart - Quincy - Combs-la-Ville - autoroute du sud - sortie Corbeil nord traverser la Seine et suivre la N. 447.
TRAIN : gare de Lyon : arrêt à Combs-la-Ville (20 minutes de trajet).

Val de l'Yerres

Bureau de Vente : Rue Sommeville Combs-la-Ville. Tél. : 406.74.73 tous les jours de 14 h 30 à 18 h. Les samedi et dimanche de 10 h à 12 h et de 14 h à 18 h.

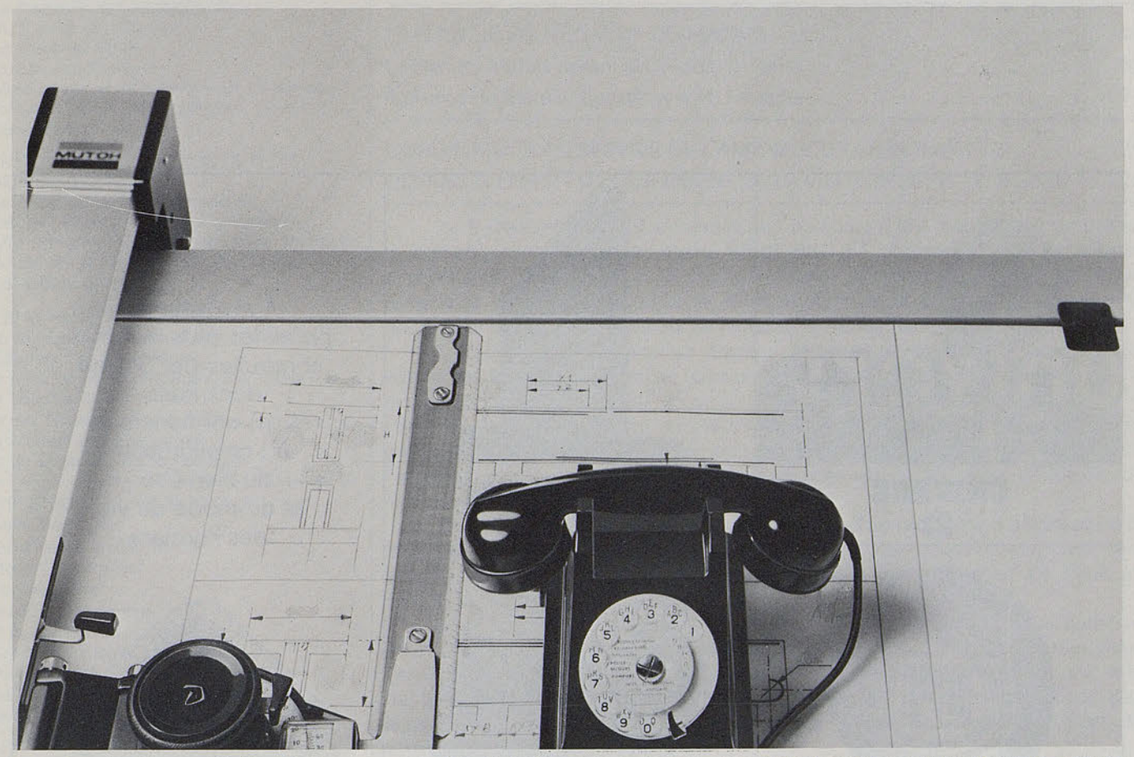
Etude sans engagement d'un plan de financement correspondant à vos besoins.

Renseignements aux heures de bureau tous les jours.

SICOPA & Cie
59, rue la Boétie - PARIS 8e
Tél. : 225.10.37

eurodip

Vous aussi à partir de 1500 F par mois abonnez-vous à RAX-CONSTRUCTION : le téléphone-à-gagner-des-marchés



De nombreux ingénieurs et techniciens des Bureaux d'Etudes et d'Entreprises du Bâtiment, du Génie Civil, utilisent déjà ce système de télé-traitement RAX en temps partagé.

Nous leur avons réservé un de nos ordinateurs 360 modèle 50 "RAX". 1000 programmes "construction" y sont déjà stockés en mémoire. Ils vont des devis descriptifs et des études de prix aux plannings PERT en passant par le ferraillage des poutres en béton armé, et les calculs de structures.

Dans moins de deux ans (nous avons fait le compte) tous les bureaux d'études de construction seront reliés à un ordinateur. Ne soyez pas le dernier !

A partir de 1500 F par mois, faites, vous aussi, partie des abonnés RAX "construction", le seul ordinateur en temps partagé, exclusivement réservé aux Bureaux d'Etudes, Entreprises de Bâtiment et de Génie Civil. Vous ne jugez pas votre entreprise suffisamment importante ? Vous avez tort. Pour RAX, il n'y a pas de "petite taille".

Problèmes de locaux ? Avec RAX, ils n'existent pas. Aucune climatisation, aucun aménagement particulier à prévoir. RAX s'installe partout où vous voulez être opérationnel (sur votre chantier, par exemple). Le terminal RAX, c'est un numéro de téléphone, celui de "votre" ordinateur : 637.62.00 et une machine à écrire. Vous composez le numéro. Vous entamez le dialogue. Vous tapez vos questions sur le clavier. L'ordinateur imprime sa réponse en clair. Sous vos yeux. Aucun temps mort dû au calcul.

Et avec RAX, aucune formation préalable n'est nécessaire. Le langage FORTRAN s'apprend directement sur la machine.

Et de toute manière, nous mettons en permanence à votre disposition une importante bibliothèque ainsi que l'expérience de nos ingénieurs.

IBM

Bon pour une documentation gratuite. A adresser à IBM, service 004, 168, rue de Rivoli, Paris 1er. Tél. : 637.62.00, poste 316.

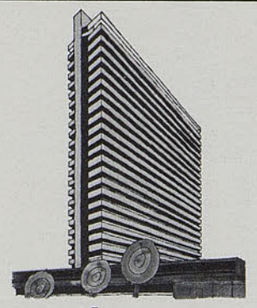
M .....
Fonction .....
Société .....
Activité de la Société .....
Adresse .....
..... tél. .....

Dupuy-Compton IBM 6930 - Table Unic

sefima

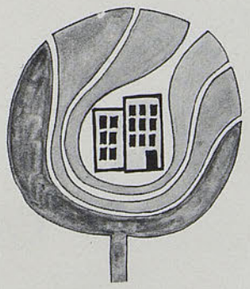
Se réjouit de la création de Paris-Projet, initiative mise au service de l'aménagement de la Capitale, une cause à laquelle notre équipe se consacre avec passion depuis plus de 10 ans.

UNIVERS 21

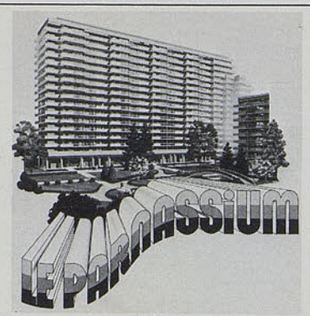


LE PÉRISCOPE DE PARIS

4 réalisations parmi les plus récentes construites par Sefima dans Paris et qui ont contribué à l'amélioration du bien-être et du mode de vie des Parisiens



LE PARC DES VIGNOLES



LE PARNASSIUM

sefima
146, boulevard Haussmann
MAC. 3505

PARIS PROJET

AMENAGEMENT URBANISME AVENIR

Revue bimestrielle préparée par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), association déclarée.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'APUR :
Président :
le Préfet de Paris
M. Marcel Diébolt

Membres :

LA VILLE DE PARIS REPRESENTEE PAR :
Le Président du Conseil de Paris :
M. Etienne de Véricourt
Le Préfet de Police :
M. Maurice Grimaud
Mme Launay et MM. Berlemont, Chavanac, Frédéric Dupont, Bernard Rocher, Seince, Conseillers de Paris.

LE DISTRICT DE LA REGION DE PARIS REPRESENTE PAR :
Le Préfet de la Région parisienne
Délégué Général : M. Maurice Doublet
MM. Bernard Lafay et Pierre Bas, membres du Conseil d'administration du District, Conseillers de Paris.

L'ETAT REPRESENTE PAR :
Le Ministre d'Etat chargé des Affaires Culturelles ou son délégué,
le Ministre de l'Intérieur ou son délégué,
le Ministre de l'Economie
et des Finances ou son délégué,
le Ministre de l'Equipement
et du Logement ou son délégué.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION :
Pierre-Yves Ligen
Assisté pour la rédaction de
Marie-Claude Bullot
Florence Marot
et pour la conception
et la réalisation artistique de
Catherine Le Berre
Daniel Dufour
Administration diffusion
Myriam Berthier

ADRESSE :
17, Boulevard Morland - PARIS IVe
Tél. 887 98-24 — Postes 203, 206
C.C.P. 31-308-15 La Source
Atelier Parisien d'Urbanisme
Le numéro : 3 F. - 1 an : 13 F.
Régie Publicitaire : SNEI
(Société Nouvelle des Editions Industrielles)
Directeur de Régie : M. Thomas
22, avenue Franklin-Roosevelt - Paris 8e
Tél. : 256-34-14
Chef de Publicité : Paul Fortier.

Toute reproduction, même partielle, est interdite sans l'accord préalable de la Direction de la revue.

SOMMAIRE

Paris, ville de bureaux ? — Pages

EDITORIAL : J. Beaujeu-Garnier 4
LES BUREAUX A LA CONQUETE DE PARIS 7
La capitale, place-forte de l'administration 31
La crise des «villes-bureaux» aux Etats-Unis : J. Amalric 38

LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS 42
Le plan du Marais devant le Conseil de Paris 69
A propos du Marais : questions à M. Arretche 71

L'ORDINATEUR AU SERVICE DE L'AMENAGEUR : J. de Barrin 75
DIX ANS D'EFFORT D'EQUIPEMENT DE LA VILLE DE PARIS : P. Reverdy 79

Le 9 Décembre 1969, en annonçant au cours d'une conférence de presse la création d'une nouvelle revue PARIS-PROJET, consacrée aux problèmes d'urbanisme de la capitale, le Préfet de Paris, M. Marcel DIEBOLT, soulignait l'existence «d'un immense besoin d'information de la part du public comme des responsables politiques ou administratifs de l'aménagement».

L'accueil fait à ce premier numéro, les commentaires des journaux, les lettres de lecteurs — simples citoyens ou personnalités ministérielles — la souscription d'abonnements, la vente de nombreux exemplaires, ont confirmé cette analyse : le lancement de Paris-Projet venait bien à son heure et répondait sans aucun doute au désir de nombreux citoyens de mieux connaître l'évolution de leur cité et de mieux participer de ce fait à la définition de son avenir.

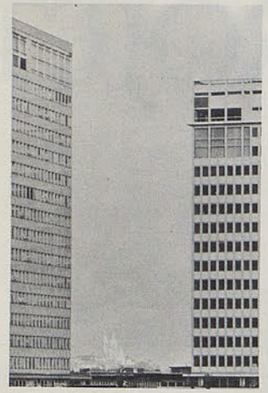
Dans le premier numéro, c'est sur l'exposé d'un problème d'aménagement d'un des quartiers les plus prestigieux de Paris que l'accent avait été mis avec la présentation du projet des Halles adopté par le Conseil de Paris en Juillet 1969.

Dans ce nouveau numéro, la vedette revient à l'étude d'une question souvent ignorée et pourtant primordiale concernant non plus un quartier mais l'ensemble de la capitale : celle-ci va-t-elle progressivement devenir une ville de bureaux ? Les préoccupations d'aménagement ne sont cependant pas absentes, puisque Paris-Projet ouvre très largement le dossier du plan de sauvegarde du Marais.

Dans le prochain numéro, qui paraîtra fin Mai - début Juin, Paris-Projet fera découvrir à ses lecteurs une dimension originale et à laquelle il n'est pas toujours songé, des problèmes d'urbanisme dans Paris en traitant du sous-sol de la Capitale.

Ainsi peu à peu se poursuivra ce tableau complet et vivant des questions essentielles qui se posent dans notre cité.

Photo couverture : François Puipla. Photos : Marc Baranger p. 9, 16, 28 — Gérard Champalou p. 71, 72 — J. Ph. Charbonnier réalité p. 20, 21 — Louis Chevalier le Figaro p. 80 — Direction de l'Urbanisme p. 67, 79, 83, 85 — Elliot Erwitt p. 21 — Roland Liot p. 50, 56, 57, 60, 61, 63, 65 — Christian Louis p. 25 — MAGNUM : Bruno Barbey p. 19, 21, 39, 40 — Henri Cartier-Bresson p. 20, 22 — Léonard Freed p. 76 — Ernest Haas p. 41 — Wayne Miller p. 21 — Denis Stock p. 20 — Burk Uzle p. 39 — André Martin p. 10, 18, 51, 64, 75 — Maurice Minost p. 46, 57, 61 — François Puipla p. 21 — Jean-Claude Vaysse et Pierre Casimir p. 11, 12, 15, 18.



PARIS VILLE DE BUREAUX ?

Ce titre exprime à la fois une constatation, une crainte, un programme

Il est bien délicat d'évaluer la surface actuellement occupée par des bureaux dans Paris. Les estimations actuellement faites à l'A.P.U.R. aboutissent à un chiffre supérieur à 10 millions de m² en 1968 pour l'ensemble des bureaux. Près d'un million de personnes y exercent leur activité. Entre 1962 et 1967, 740.000 m² ont été construits, soit 12% du total français, et l'on constate même une accélération, puisqu'en 1968 et en 1969 la surface des permis accordés atteint chaque année 300.000 m².

Il suffit de parcourir certaines rues de Paris et de regarder les plaques de marbre et les enseignes qui indiquent les raisons sociales des occupants, ou encore de consulter un annuaire téléphonique par adresses, pour avoir une idée de la densité de ce type d'activité dans certains quartiers. Une enquête de 1960 estimait à 26% la proportion des bureaux alors implantés dans les seuls 8e et 9e arrondissements, et la carte de l'Atlas de Paris utilisant les mêmes données (pl. 82-1) montre l'incroyable entassement des grandes surfaces consacrées à cette activité. Leur localisation dessine, avec une parfaite netteté, les limites du «centre», ce morceau de la capitale, lieu privilégié des «affaires», analogue au «C.B.D.» (Central Business District) des villes anglo-saxonnes, ce cœur actif où s'accumule la puissance des grandes villes.

Que recouvre en effet ce terme général ? Il y a maints types de bureaux : les bureaux de recherches et ceux d'affaires, les bureaux d'organisation et ceux de relations, les bureaux de direction et ceux d'exécution... Il y a les bureaux où l'on pense, où l'on conçoit, ceux où l'on examine, où l'on discute, ceux où l'on administre et où l'on reçoit, ceux où l'on commande et ceux où l'on échange. Il y a les bureaux qui représentent le sommet, la quintessence de la hiérarchie urbaine (les services administratifs supérieurs, les grands organismes bancaires, les sièges des conseils d'administration, des affaires, des industries aux ramifications innombrables) ; il y a les bureaux où, dans le silence des salles bien closes, se traitent des négociations diplomatiques, financières, commerciales, de première importance ; il y a les bureaux accueillants, ouverts au public, provocants même, pour attirer la clientèle, comme ceux des assurances, des compagnies de voyages, des agences de toutes sortes, proposant à l'envi tout ce qui est vendable ou achetable ; il y a les bureaux administratifs, souvent beaucoup moins luxueux, où il est obligatoire de se présenter périodiquement pour maintes formalités...

Tous ces bureaux ont des traits communs : ils servent de rassemblement à des individus plus ou moins nombreux, qui n'échangent pas autre chose que des idées, de l'argent, ou des papiers. Ils sont des centres d'attraction ou de distribution. Ils témoignent d'une forme d'activité non matérielle mais pourtant essentielle. Une ville peut vivre à la rigueur sans usines, mais peut-elle fonctionner sans administration, sans transports, sans banques, sans «organisation» ?

A Paris, les bureaux sont nombreux et de toutes tailles, et de toute nature. Certains sont réservés à la population locale ; d'autres coiffent tout un arrondissement, toute la ville, ou même la région ; beaucoup ont une importance nationale, et un grand nombre encore, un rôle et des ramifications internationales. Recenser exactement les bureaux de Paris, avec leurs spécialités diverses et leurs différences, aboutirait à tracer un panorama presque complet des activités de la plus grande cité d'Europe continentale, et d'une des plus grandes villes de la planète, tête d'un état industriel placé à un des principaux carrefours des échanges internationaux. Il y a tout cela dans le répertoire des bureaux de Paris.

Cette brève analyse appelle une conclusion. Les bureaux sont pour Paris, non seulement une tradition, mais une nécessité, et on ne peut guère en prévoir la diminution. Pourtant, il ne faut pas négliger un impératif : la nécessité impérieuse pour la capitale de ne pas catalyser tous les «grands bureaux» de manière indifférenciée. Les principales métropoles provinciales doivent accueillir à leur dimension, et en fonction de leur localisation et de leur spécialisation, de grands ensembles de bureaux, à vocation aussi bien régionale que nationale, et dans certains cas, internationale, tandis que les villes nouvelles de l'agglomération parisienne pourront offrir des implantations particulièrement favorables et recherchées, à proximité de la capitale, et avec des prix et des conditions d'accès bien meilleurs. Certains le ressentent déjà, comme en témoignent les tours de la Défense, monopolisées par des groupes pétroliers, ou subdivisées entre plusieurs grandes sociétés.

Il convient d'autre part d'éviter certains risques majeurs. Le développement des bureaux dans Paris ne doit tout d'abord pas s'accomplir au détriment de la fonction résidentielle de la capitale.

De trop nombreuses transformations de logements en bureaux, la construction à un rythme excessif de grands édifices consacrés aux affaires, là où s'élevaient des immeubles d'habitation petits et moyens ou des hôtels particuliers entourés de jardins, accentueraient l'exode des parisiens hors de leur ville.

La dissociation et l'éloignement du lieu de résidence et du lieu de travail s'en trouveraient aggravés avec les conséquences que cela entraîne en ce qui concerne aussi bien l'encombrement des moyens de transport individuels ou collectifs, que la fatigue subie ou les heures gâchées en temps de trajet par un nombre croissant de citadins.

Les quartiers d'affaires ensuite donnent généralement naissance à une forme d'animation urbaine particulièrement peu attrayante : flot d'employés, toujours pressés, filant vers leur travail ou s'enfuyant vers leur domicile aux heures de pointe du matin et du soir ; ruée et entassement à midi, lorsque la journée continue n'est pas pratiquée, dans les cafés, snacks-bars, cantines-restaurants ; rues désertes et tristes dès sept ou huit heures du soir, bordées d'immeubles aux fenêtres obscures, abandonnés toute la nuit aux équipes de femmes de ménage et aux rondes des gardiens jusqu'à la nouvelle

invasion du lendemain matin. Le charme de Paris lié à une forme d'animation tout autant qu'à une architecture et à un décor ne résisterait pas longtemps à la généralisation dans tous les quartiers de ces caractères uniformes et monotones de la vie urbaine qu'engendrent les ensembles de bureaux.

Est-ce à dire qu'il convient à l'avenir de paralyser la croissance des bureaux dans la capitale ? La vérité est tout autre. Tout d'abord, un certain nombre de bureaux actuels sont petits, inadaptés ; il faudra les rénover, peut-être les transplanter. La surface moyenne par personne employée serait actuellement de 7 à 10 m² ; il est normal de prévoir, dans les prochaines années, un espace moyen de 15 m² environ (et encore est-ce une estimation modeste : certains ont proposé 20 m²). Cette seule restructuration, largement souhaitable, conduirait à accroître la surface des bureaux actuellement existante de plus d'un tiers, et les quelques exemples étudiés avec précision de sociétés qui ont transporté leurs bureaux d'un quartier traditionnel à une nouvelle adresse, en donnent une démonstration évidente.

En second lieu, le développement des bureaux est inscrit dans la marche même d'une triple évolution. La croissance, certes ralentie et dirigée, mais inéluctable, de l'agglomération, exigera une augmentation des services élémentaires indispensables à la population : par exemple, entre 1956 et 1962, les deux recensements successifs de la fonction publique ont montré une augmentation de 24% des agents, pour un accroissement de population de 15% ; de 1962 à 1967, les employés des collectivités locales se sont de leur côté accrus de 63%. L'augmentation de la puissance économique nationale, et l'élévation générale du niveau de vie, accroîtront d'autre part la demande de services de plus en plus nombreux, compliqués, raffinés (bureaux d'assurances, de voyages, de loisirs...). Enfin, la nécessité de maintenir en France un pôle d'attraction pour les sièges de grandes affaires multinationales qui deviennent de plus en plus nombreuses dans le monde actuel (sociétés industrielles, groupes bancaires, commerciaux...) et qui ont besoin d'une implantation de voisinage auprès d'autres grandes affaires analogues, est un fait qu'il ne faut surtout pas négliger : repousser de Paris les demandes de ces géants internationaux ne serait pas les envoyer à Lyon ou à Bordeaux, mais bien à Londres, à Genève, ou à Rotterdam, comme cela s'est déjà produit dans un passé qui n'est pas tellement lointain.

Où s'implanteront ces nouveaux bureaux, et quelle forme prendront-ils ? Des expériences nouvelles généralisées dans la City de Londres ou dans les grandes villes américaines, on peut conclure au goût des grandes sociétés pour posséder leur propre immeuble, dont la hardiesse et la majesté manifestent la puissance de la firme ; quant aux preneurs plus modestes, ils affirment leur désir d'être rassemblés dans des immeubles fonctionnels, généralement en hauteur, groupant les activités voisines ou parallèles. Ce serait donc sans doute une erreur de laisser se disséminer dans Paris des implantations de taille médiocre, ne disposant pas des facilités d'accès ou de garage nécessaires à la circulation des animateurs et des utilisateurs. Mais peut-être serait-ce une erreur encore plus grave de laisser proliférer les bureaux à l'intérieur ou autour du «centre des affaires» actuel : la congestion a atteint un paroxysme redoutable ; le prix des implantations est prohibitif, et les difficultés d'accès quasi insurmontables. Une bonne solution serait sans doute le regroupement d'un certain nombre de grands ensembles de bureaux en des points privilégiés de la capitale, tels ces fameux «pôles» qui figurent en principe dans le Schéma Directeur de la Ville.

Paris a certes une vocation de «ville de bureaux» ; il est souhaitable qu'elle sache aussi faire pour cela un effort exemplaire de programmation.

J. BEAUJEU GARNIER.

PARIS VILLE DE BUREAUX ? LES BUREAUX A LA CONQUETE DE PARIS

L'observation du promeneur et les mesures du statisticien ne coïncident pas forcément tout à fait. Imaginons un promeneur, nez au vent, parcourant un itinéraire qui, de la rue Lafayette et du boulevard Haussmann, le conduirait aux Champs-Elysées, puis dans le réseau des grandes avenues rayonnant autour de la Place de l'Etoile : avenue George V, avenue d'Iéna, avenue Marceau ; il franchirait la Seine, cheminerait au travers du 15e arrondissement, enfin, après un crochet par Montparnasse, passerait aux alentours de la place d'Italie et achèverait ce périple à travers Paris de nouveau sur la rive droite, au quai de la Râpée.

Cet observateur aurait-il le sentiment que Paris est en train de devenir une ville de bureaux ?

Les impressions du promeneur.

A vrai dire, les buildings de bureaux, ces «monstres de métal, de béton et de verre», ces «monuments d'orgueil» dont parle Maximilien Sorre ne se sont pas encore, dans Paris intramuros, et à l'exception de Maine-Montparnasse, détachés du tissu urbain environnant.

Dans le Centre des Affaires, surtout dans les 8e, 9e et 17e arrondissements, les immeubles haussmaniens, destinés primitivement à la classe bourgeoise, se sont peu à peu transformés en bureaux. Mais leurs austères alignements, auxquels l'œil parisien est accoutumé, sont les mêmes que par le passé. Seul l'éclairage au néon et souvent l'absence de rideaux aux fenêtres trahissent, en dehors d'une forme d'animation urbaine très caractérisée, la présence du bureau.

Même lorsqu'il y a sur une parcelle démolition d'un immeuble ancien et construction d'un immeuble de bureaux à l'architecture «moderne», les lois d'urbanisme en vigueur, celles en particulier qui concernent le prospect, conduisent l'immeuble neuf à s'incorporer, vaille que vaille, à l'environnement hérité du passé. Il y a même souvent hésitation devant les façades de tel ou tel building. La nouvelle esthétique industrielle uniformisant l'architecture des immeubles d'affaires ou de logements, les bâtiments modernes destinés aux bureaux ne se distinguent dans le tissu ancien que lorsqu'ils sont plusieurs et contigus : c'est le cas des nouveaux immeubles de la rue de Berri — pour lesquels d'ailleurs la couleur a été largement employée et tranche sur les pierres uniformes des façades anciennes — ou lorsqu'ils forment des blocs massifs ou des tours élevées, nettement disjoints de l'environnement : c'est le cas, dans Paris, de Maine-Montparnasse et bientôt du Front-de-Seine ; c'est le cas surtout, hors les murs, de la zone de la Défense.

Ainsi l'implantation de bureaux neufs dans Paris, à l'inverse de ce qu'il est possible de constater à Milan, ou à fortiori à New York, n'a-t-elle pas donné lieu, jusqu'à présent, à des créations architecturales affirmant un style et révélant par elles-mêmes le type d'activités qu'elles renferment.

Tout celà peut changer : l'ampleur des constructions prévisibles dans un proche avenir, en particulier

Les grands ensembles de bureaux, parfois accompagnés d'ensembles d'habitation dont l'architecture extérieure ne les distingue plus guère, émergent brutalement dans le paysage de Paris.

dans les 12e, 13e et 15e arrondissements, laisse prévoir qu'alors, accompagnées des «orgueilleuses tours d'habitation», les tours de bureaux hérisseront aussi le ciel de Paris. Autant de greffons dont on ne sait si le vivant tissu de la capitale s'accomodera ou les rejettera. Peut-on espérer au moins que la qualité architecturale de ces édifices n'ait rien à envier aux admirables réalisations dont certaines grandes villes étrangères donnent l'exemple ?

La mesure d'une conquête.

Les mesures du statisticien sont sans nul doute plus révélatrices que l'enquête du promeneur. Elles mettent pleinement en lumière l'invasion progressive de Paris par les bureaux.

Le parc des bureaux parisiens représentait approximativement 9 millions de mètres carrés en 1962. En sept ans ce parc s'est accru de plus d'un million de mètres carrés (1), soit plus de 10%. Encore ce chiffre très important est-il, par suite des refus d'agrément opposés à divers projets d'implantations, inférieur de près d'un tiers à la demande effectivement formulée.

Le rythme de ces implantations semble en outre s'accélérer puisque près du tiers de ces mètres carrés supplémentaires, entre 1962 et 1968, soit 300.000 m², est imputable à la seule année 1968 et que les permis de construire délivrés en 1969 portent vraisemblablement sur un chiffre du même ordre. Il faut remarquer toutefois que cette progression reste inférieure à celle qui peut être enregistrée à Londres où, depuis 1964, 1.500.000 m² de bureaux auraient été implantés (2).

Ces nouvelles surfaces de bureaux proviennent :

- pour 60% de la construction d'immeubles neufs ;
- pour 25% de la modernisation et de l'extension sur place de bureaux anciens ;
- pour 15% de la transformation de logements en bureaux.

Ce dernier pourcentage est d'ailleurs selon toute vraisemblance sous-estimé : dans de très nombreux cas, l'installation de bureaux dans des appartements de quelques pièces ne donne lieu à aucune transformation immobilière notable et reste par suite ignorée des statistiques. Les changements d'affectation officiellement recensés sont en tout cas particulièrement nombreux dans le 8e arrondissement (plus de 44.000 m²) et secondairement dans le 9e arrondissement et la moitié nord du 16e (environ 9.000 m² dans chaque cas).

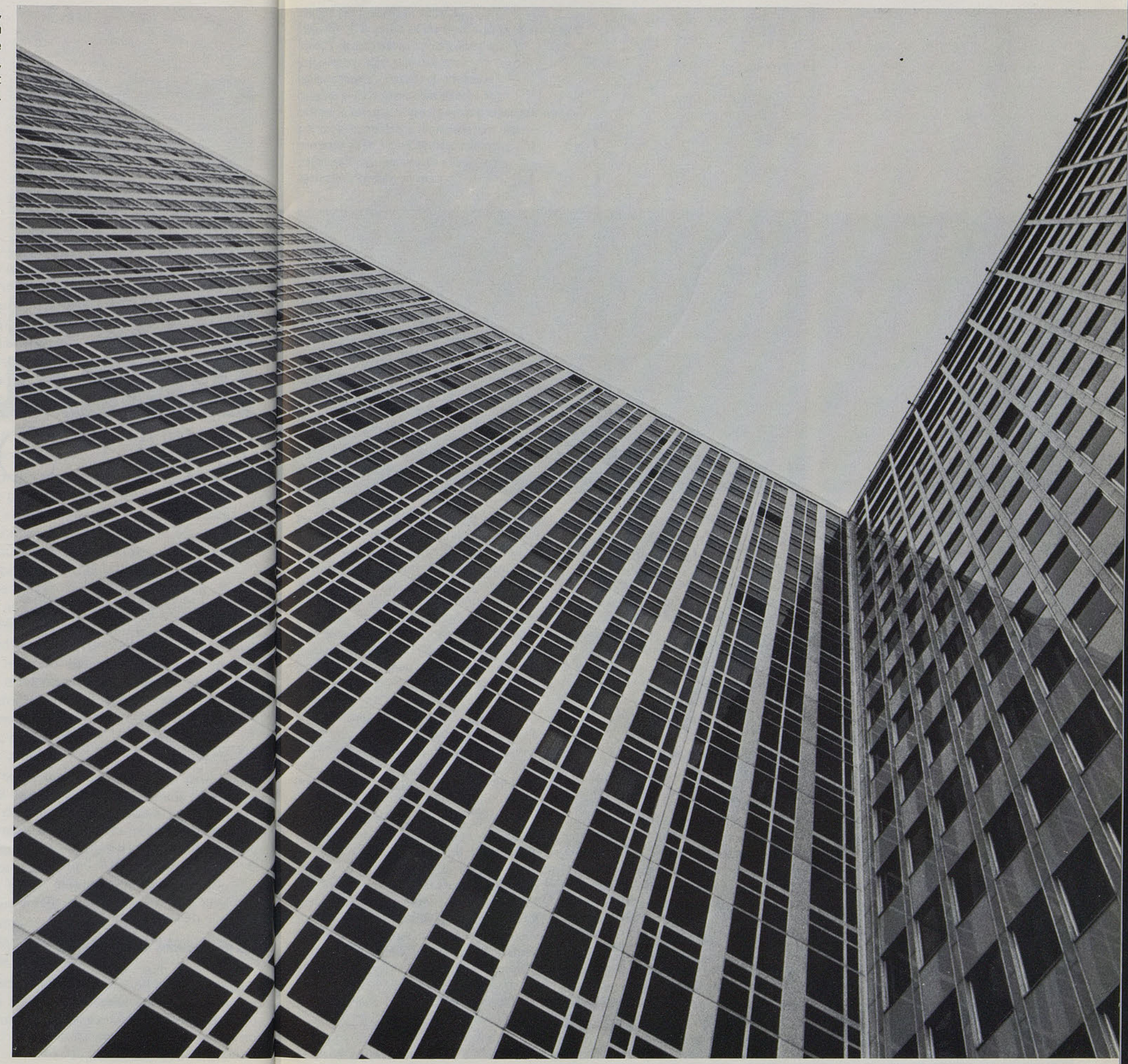
Ainsi le centre des affaires continue-t-il à se développer sur lui-même et à s'étendre en tache d'huile, en grignotant progressivement ce qui subsiste de fonction résidentielle dans les quartiers où il s'installe. De 1962 à 1968, le nord du 16e arrondissement a vu de la sorte sa population baisser de 10%.

L'hypertrophie du centre des affaires et sa propagation vers l'ouest.

Les bureaux de Paris s'accumulent et s'entassent dans un petit noyau central de la Ville. Autour des grands axes que forment l'avenue de l'Opéra, le boulevard Haussmann et les Champs-Elysées, dans les 1er, 2e, 8e et 9e arrondissements, se concentrent plus de 5.000.000 de m² de bureaux, soit la moitié environ du total parisien. 78% des salariés des banques et assurances de la capitale, 48% des salariés du commerce, 38% de ceux de l'industrie y sont employés, soit environ 550.000 personnes sur un total de 2 millions d'emplois, toutes branches et tous secteurs réunis, pour l'ensem-

(1) Ce chiffre représente le total des permis de construire accordés : mais une partie seulement de ces opérations est actuellement achevée ou en cours d'achèvement.

(2) Londres par C. Chaline.



Le centre traditionnel des affaires ne cesse de se développer sur lui-même et de s'étendre «en tache d'huile» en direction de l'Ouest. Cette pacifique mais systématique «conquête de l'Ouest» s'ordonne autour de certains axes majeurs, où la pression des demandes d'agrément est encore plus accentuée que celle des permis effectivement accordés. L'hypertrophie du centre, où se déversent ces foules d'employés supplémentaires, continue ainsi de s'accentuer.

ble de Paris: 28% des travailleurs parisiens sur 10% de la superficie. Si l'on adjoignait à cette zone les 16e et 17e arrondissements, c'est à 800.000 emplois, soit 40% du total, que ces chiffres se trouveraient portés. Cette accumulation est en outre sélective: les commerces de luxe, les grands magasins, les sièges sociaux, se localisent presque tous dans ce secteur. Un pareil amoncellement d'activités et de travailleurs donne naissance à ce phénomène tout à la fois hallucinant et intolérable de l'heure «de pointe», au moment où le flot des piétons et celui des automobiles se heurtent, s'entrecroisent, se mélangent inextricablement aux feux rouges des carrefours, au moment où les transports collectifs — autobus, métro, taxis — sont pris d'assaut par des vagues successives d'usagers bousculés et entassés.

En une heure, en fin de journée, ce sont par exemple plus de 65.000 personnes qui, à la gare Saint-Lazare, se précipitent vers le train de banlieue qui les ramène à leur domicile.

Ce quartier d'affaires, pourtant déjà si saturé et encombré, reste une zone préférentielle d'implantation des bureaux neufs: au cours des huit dernières années, 1/3 des surfaces nouvelles, soit 360.000 m², s'y est localisée. La demande atteint un pourcentage encore plus élevé, puisque jusqu'en 1967, la moitié des surfaces faisant l'objet de demandes d'agrément s'y trouvait située. Malgré l'importance des refus opposés à ces projets, en particulier dans les 8e et 16e arrondissements, la pression ne se relâche pas et semble même, selon les statistiques les plus récentes, s'accentuer.

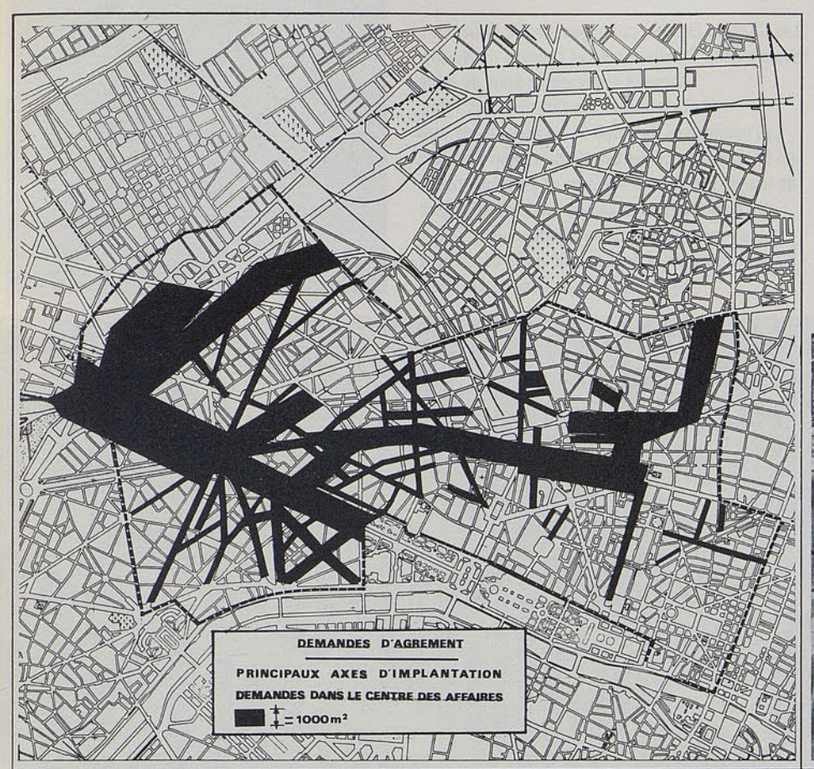
Le souci de prestige des grandes firmes, désireuses d'avoir «pignon sur rue» dans le secteur traditionnel des affaires, la nécessité fonctionnelle, souvent plus ressentie que véritablement impérative, de se trouver au voisinage d'activités analogues et complémentaires, les conduisent à négliger tous les obstacles qui s'opposent à une pareille localisation: difficultés de l'accès, de la circulation et du stationnement; rareté des parcelles libres ou libérables; prix très élevé des ventes ou des locations du m² de bureau: le prix de vente moyen du m² dans cette zone s'établit à 5.000 F, atteint 9.000 à 15.000 F aux Champs-Elysées, et ne descend jamais à moins de 3.000 F.

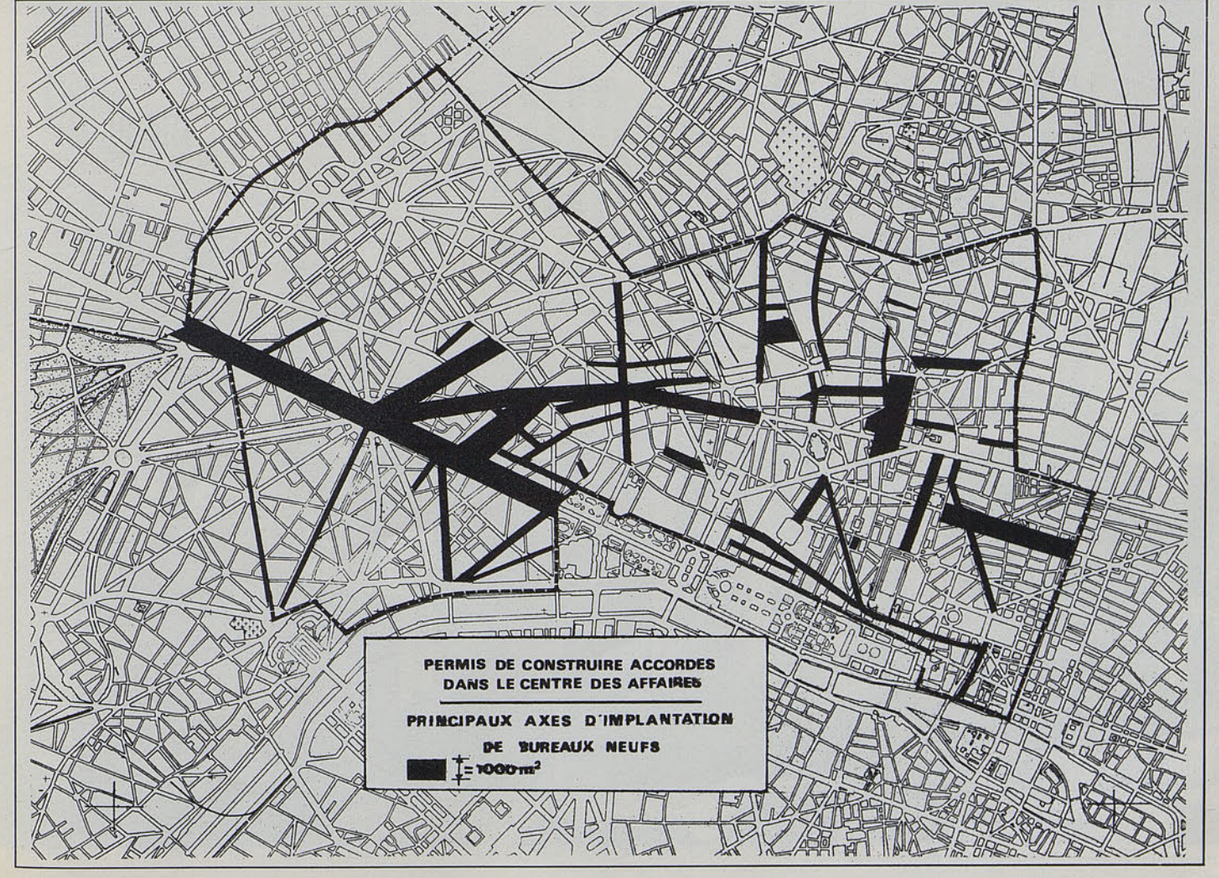
Ces différents facteurs, joints aux règles d'urbanisme en vigueur, interdisent seulement les implantations de très grandes surfaces d'un seul tenant et conduisent plutôt à une prolifération de petites et moyennes opérations. Pour ces mêmes raisons, le renouvellement de bureaux anciens et la transformation de logements en bureaux présentent dans ce secteur la plus grande importance: 53% des transformations recensées de logements en bureaux, s'y sont par exemple produites.

Ainsi peu à peu régresse l'habitat. Le centre des affaires compte encore environ 220.000 résidents, la moitié moins que d'actifs. Ce chiffre n'est pas négligeable si l'on songe au vide presque complet de la City, de Manhattan ou du Loop à Chicago. Mais il a baissé de plus de 10% en 6 ans. Si le centre des affaires continue de la sorte à se vider de ses habitants, et à gagner sur ses marges, on peut se demander si le cœur de Paris ne tendra pas vers une situation voisine de celle que révèlent certaines grandes métropoles étrangères, en particulier aux Etats-Unis: riche cité d'affaires, aussi totalement désertée le soir qu'elle est insupportablement encombrée le jour, entourée d'une «auréole dégradée» d'habitat, la population résidante aisée s'installant dans une couronne urbaine de plus en plus lointaine. Une véritable stérilisation de la vie urbaine menace en tout cas cette partie de la capitale.

Trop à l'étroit dans ses limites traditionnelles, le centre des affaires entreprend en outre la conquête de l'ouest. L'attrait de la partie orientale, dont le 9e arrondissement forme le pivot, semble en effet moins vif: l'évolution se déroule surtout par un renouvellement sur place du parc ancien. Le secteur des banques et des assurances y joue le rôle essentiel puisqu'il représente les 4/5 des surfaces nouvelles implantées de 1962 à 1968 dans cet arrondissement.

Le centre de gravité du quartier des affaires tend au contraire à se





Les Champs-Elysées, prolongés jusqu'à la Défense par l'avenue de la Grande Armée et l'avenue de Neuilly, forment la principale ligne de force de l'expansion des bureaux dans Paris. Les commerces de détail et les activités de luxe qui bordaient autrefois cette artère et en faisaient un lieu de promenade élégante et de présentation des «articles de Paris» aux touristes étrangers ou aux provinciaux ont perdu, depuis 1952, 50 % des longueurs des façades qu'ils occupaient sur les deux rives de l'avenue.

situer de plus en plus dans le 8e arrondissement. A lui seul cet arrondissement représente plus de 15 % des surfaces de bureaux autorisées dans Paris de 1962 à 1968 et, après avoir longtemps détenu le record absolu de la capitale, n'est dépassé, depuis 1968, par le 15e arrondissement, qu'en raison du permis très important concernant la tour de Maine-Montparnasse.

Autre indice de la vitalité et de l'attraction de cet arrondissement, les bureaux neufs destinés à la location ou à la vente et communément appelés «bureaux en blanc», car les utilisateurs ne sont théoriquement pas connus à l'avance, forment un pourcentage important des constructions dans le 8e : presque le tiers des surfaces de 1962 à 1967. Ces bureaux «en blanc» qui attirent une clientèle variée témoignent d'un certain effort architectural et possèdent de luxueux aménagements intérieurs. Enfin, certains promoteurs, soucieux de rendre l'opération plus prestigieuse, adjoignent à l'ensemble de bureaux un centre commercial, un drugstore, ou une galerie marchande. C'est le cas du PAN - AM BUILDING et de l'important Shopping Center qui doit l'accompagner, de l'immeuble «Berri 13», 13 rue de Berri, de l'ensemble de bureaux et du «pub»: The Village, Avenue George V, etc...

Cette tendance n'est pas sans importance du point de vue de l'animation et de l'attrait des grands axes du centre des affaires. Si une forme traditionnelle de commerces, de boutiques, de promenades, est chassée par la pression des bureaux, du moins des équipements de cette nature peuvent-ils favoriser l'apparition de nouveaux points d'attraction, d'un style à coup sûr bien différent, mais susceptibles de maintenir une certaine vie dans ces quartiers. Cependant ces réalisations restent peu nombreuses par rapport aux froids alignements d'immeubles de béton, de verre et d'acier, plus imperméables peut-être encore aux courants d'échange rue-bureau-rue que les immeubles d'Haussmann.

A partir de cette zone essentielle de concentration des bureaux, le quartier des affaires ne cesse de s'étaler vers l'ouest.

L'axe principal de cette expansion est formé par les Avenues des Champs-Elysées et de la Grande Armée, en direction, par l'Avenue de Neuilly, de l'ensemble de la Défense. Un axe secondaire de développement se situe plus au Nord entre la Place Pereire, l'Avenue de Villiers et la rue de Courcelles. Le quartier Chaillot dans le 16e, les quartiers Ternes et Plaine Monceau dans le 17e arrondissement, notamment dans les rues où dominent les hôtels particuliers de la fin du 19e siècle (rues de Prony, Henri Rochefort, Fortuny, etc...) sont de la sorte le théâtre de cette extension et de ce grignotage permanent du centre des affaires sur les quartiers qui l'avoisinent.

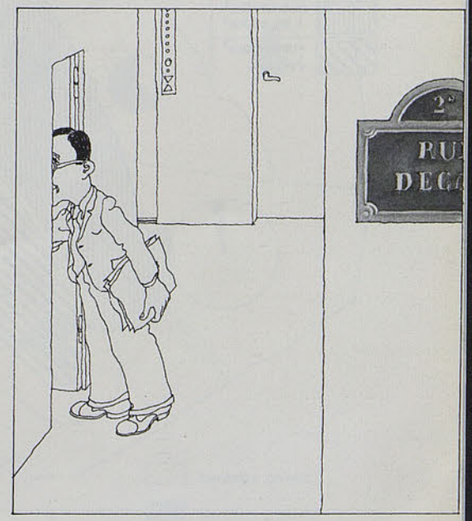
«Ainsi, écrit Louis Chevalier, se propage à l'Ouest et n'a pas fini de le faire, une ville créatrice et mangeuse de quartiers. Combien se sont évanouis au cours des âges, jusqu'à ne plus laisser de traces que dans l'histoire pittoresque. Combien se commercialisent et s'uniformisent encore sous nos yeux, leur nom n'étant plus qu'une garantie mensongère d'authenticité, tout juste bonne à faire vendre les terrains plus cher ! Le Paris de l'ouest est sans mémoire.»

L'apparition d'un nouveau Paris des bureaux.

Tandis que le centre des affaires continuait de la sorte à se développer sur lui-même, à s'engorger de plus en plus, et à déborder sur les quartiers qui le bordent à l'ouest, des zones nouvelles d'implantation de bureaux se sont progressivement dessinées.

Le démarrage de ces ensembles récents de buildings à vocation tertiaire s'est avant tout déroulé dans le sud parisien (12e, 13e, 14e et 15e arrondissements). Ces arrondissements se caractérisaient par la localisation d'une poussière d'activités très diverses : petits commerces, artisanat, anciens ateliers, entrepôts, garages, moyennes industries, et par un habitat le plus souvent vétuste ou médiocre.

Faisant l'objet à ce titre des opérations de rénovation publique les plus nombreuses (Bercy, Italie, Maine-Montparnasse, Plaisance-Vandamme, Front-de-Seine, etc...), ils offraient l'occasion d'implanter, à des prix moyens inférieurs à ceux du centre traditionnel des affaires, des surfaces de bureaux de beaucoup plus grande dimension. Quasi inexistantes avant 1962, les activités tertiaires s'y sont par suite développées à une cadence accélérée : de 1962 à 1967, 1/3 des permis de construire accordés pour des bureaux, soit un chiffre équivalent à celui du centre des affaires, s'est localisé dans ces arrondissements. Avec en particulier le permis octroyé à la tour Maine-Montparnasse (116.000 m²) et par conséquent les



avoine

Certains arrondissements périphériques (15e, 12e, 19e) sont à leur tour gagnés par l'expansion des bureaux. Ce nouveau Paris des affaires surgit au milieu du tissu urbain traditionnel et provoque la disparition accélérée de formes d'animation urbaine attachantes quoique souvent périmées.

4/5 du total des surfaces de bureaux autorisées au titre de l'année 1968, ce pourcentage a fait un bond brutal et s'établit, pour l'ensemble de la période 1962-68, à plus de 45%.

Deux arrondissements surtout sont concernés par cette forte croissance :

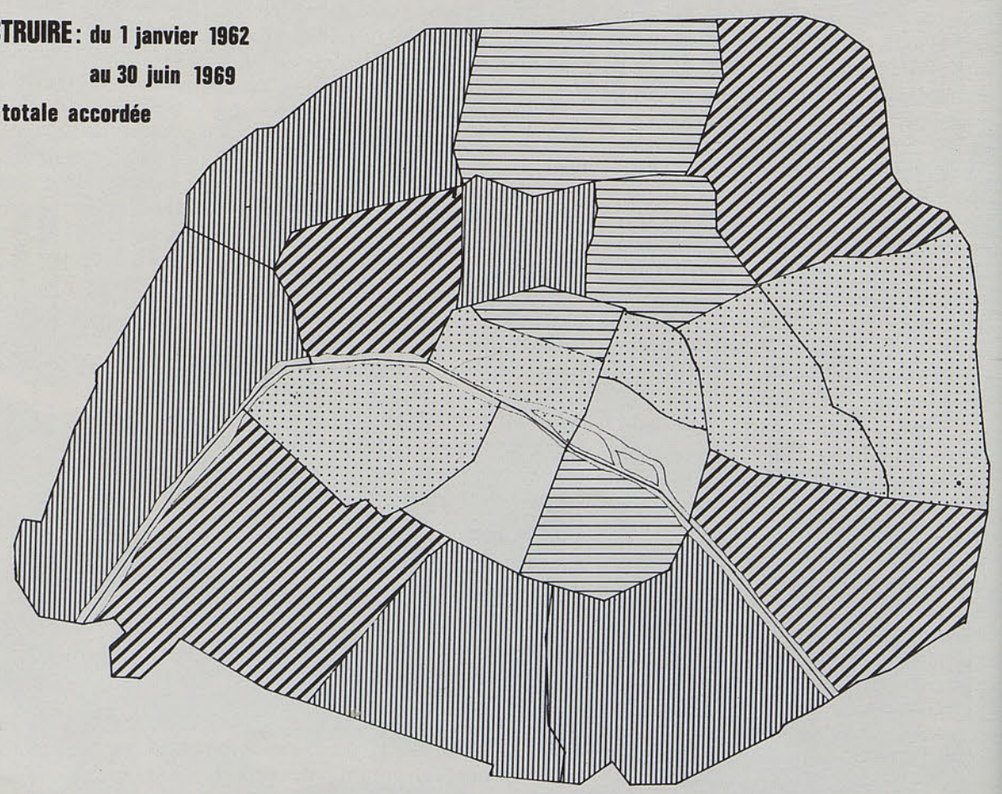
- le 15e arrondissement qui, en raison notamment de l'opération Maine-Montparnasse, représente, de 1962 à 1968, 23% du total des permis parisiens de bureaux
- le 12e arrondissement, où se situent 11,5% des surfaces autorisées dans Paris, en particulier grâce au secteur Bercy-Rapée.

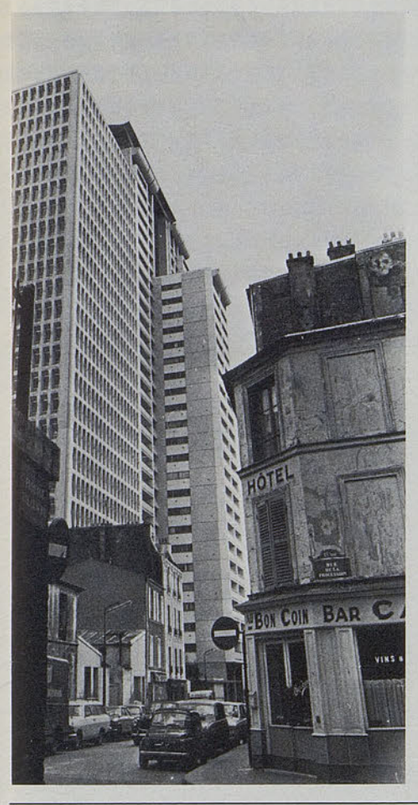
Ces implantations présentent des caractéristiques qui les distinguent nettement de celles qui se déroulent dans le quartier traditionnel des affaires. Elles concernent des opérations dont la taille ne cesse de croître. Elles se regroupent dans des points de concentration (Bercy-Rapée, Maine-Montparnasse, Front-de-Seine) nés d'une intervention directe de la puissance publique. Elles comprennent presque exclusivement des «bureaux en blanc» et répondent moins de la sorte à une demande précise, qui spontanément continue de se porter vers le centre des affaires, qu'elles ne cherchent à la provoquer et à l'attirer vers cette nouvelle zone de localisation, grâce aux avantages qu'elles présentent du point de vue des surfaces et des prix.

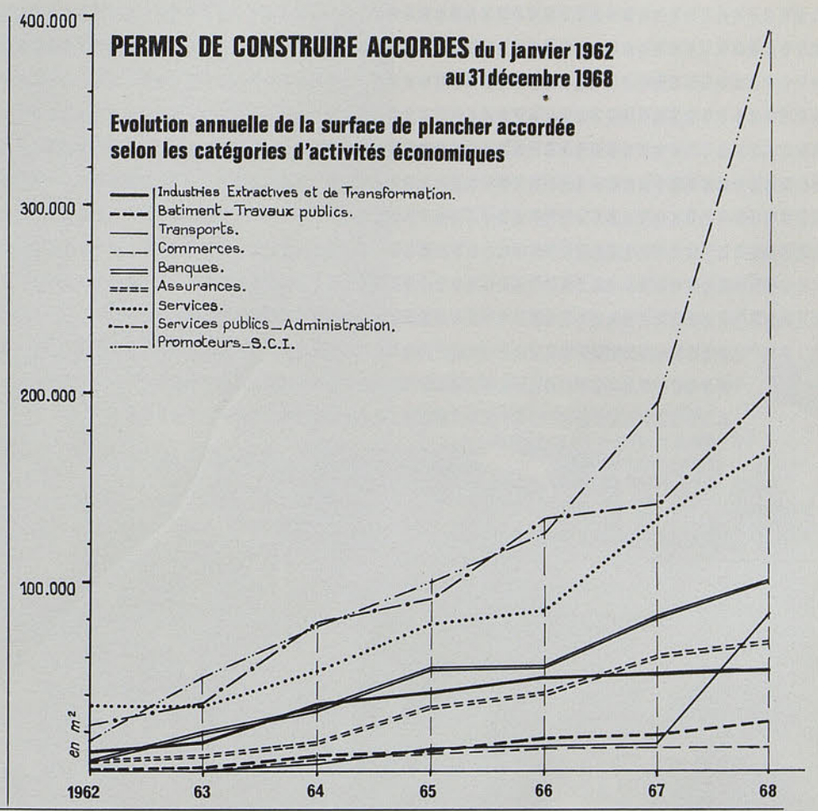
Face à ce développement accéléré du sud parisien, les quartiers est de la capitale connaissent une évolution beaucoup plus lente, à l'exception du seul 19e arrondissement. De 1962 à 1968, 100.000 m² de bureaux, soit 10% du total parisien, se sont en effet situés dans cet arrondissement, en particulier aux alentours de la rue de Flandre et de la rue Curial. Les autres quartiers du nord-est (10e, 11e, 18e, 20e arrondissements) ne sont l'objet pour le moment que d'opérations réduites puisqu'ils ne totalisent qu'environ 60.000 m² pour l'ensemble de la période étudiée.

PERMIS DE CONSTRUIRE : du 1 janvier 1962 au 30 juin 1969

Surface de plancher totale accordée par arrondissement

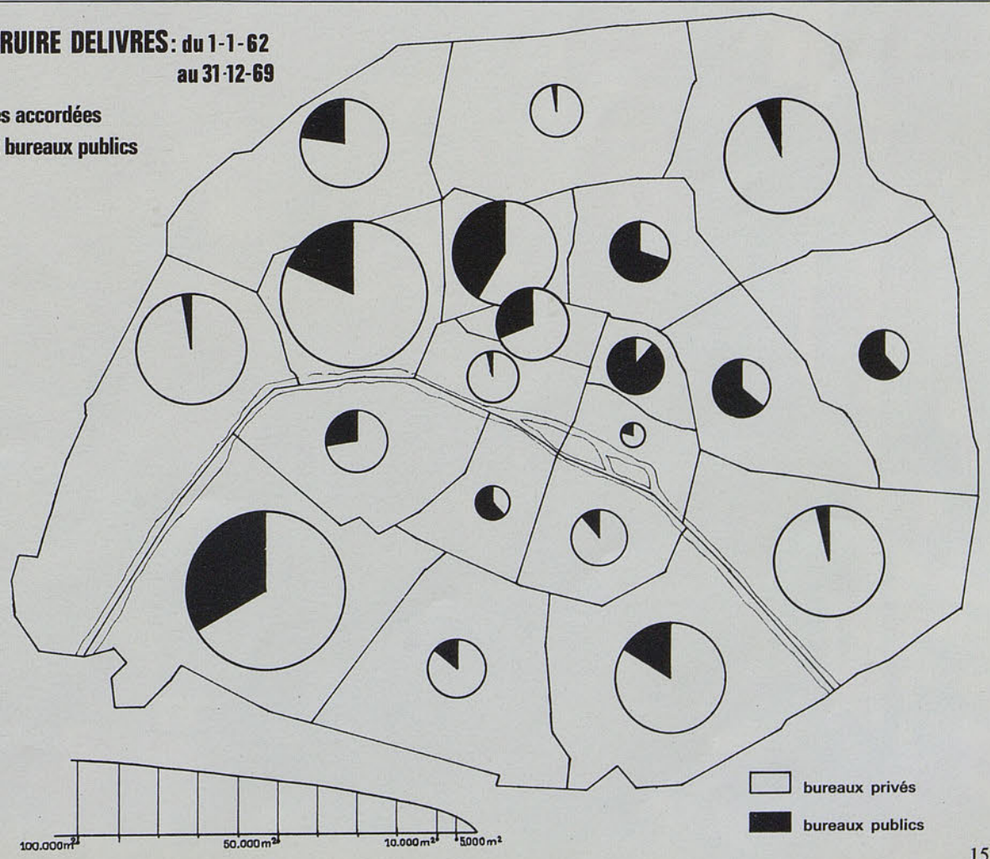






PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRES : du 1-1-62 au 31-12-69

Répartition des surfaces accordées entre bureaux privés et bureaux publics



«Nouvel art de vivre et de travailler» ou «extension du cauchemar bureaucratique et deshumanisé»?

La naissance de ce nouveau PARIS des affaires suscite à tous égards les jugements les plus opposés. Dans l'esprit de leurs promoteurs, si l'on en croit les affirmations de leurs campagnes publicitaires, ces ensembles modernes devraient favoriser un «nouvel art de vivre et de travailler».

Ils opposeraient au centre traditionnel des activités, compact et congestionné, leur insertion ponctuelle dans un tissu urbain remodelé et aéré, où les immeubles de bureaux alterneraient avec les tours d'habitation et les équipements culturels et commerciaux.

L'ensemble «Galaxie» devrait illustrer cette doctrine: la tour de bureaux «Apogée de Paris» de 180 m de haut (6.800 mètres carrés de planchers) serait accompagnée d'immeubles d'habitation plus bas et plus nombreux et d'un vaste centre commercial organisé au-dessus d'un complexe routier et ferroviaire souterrain.

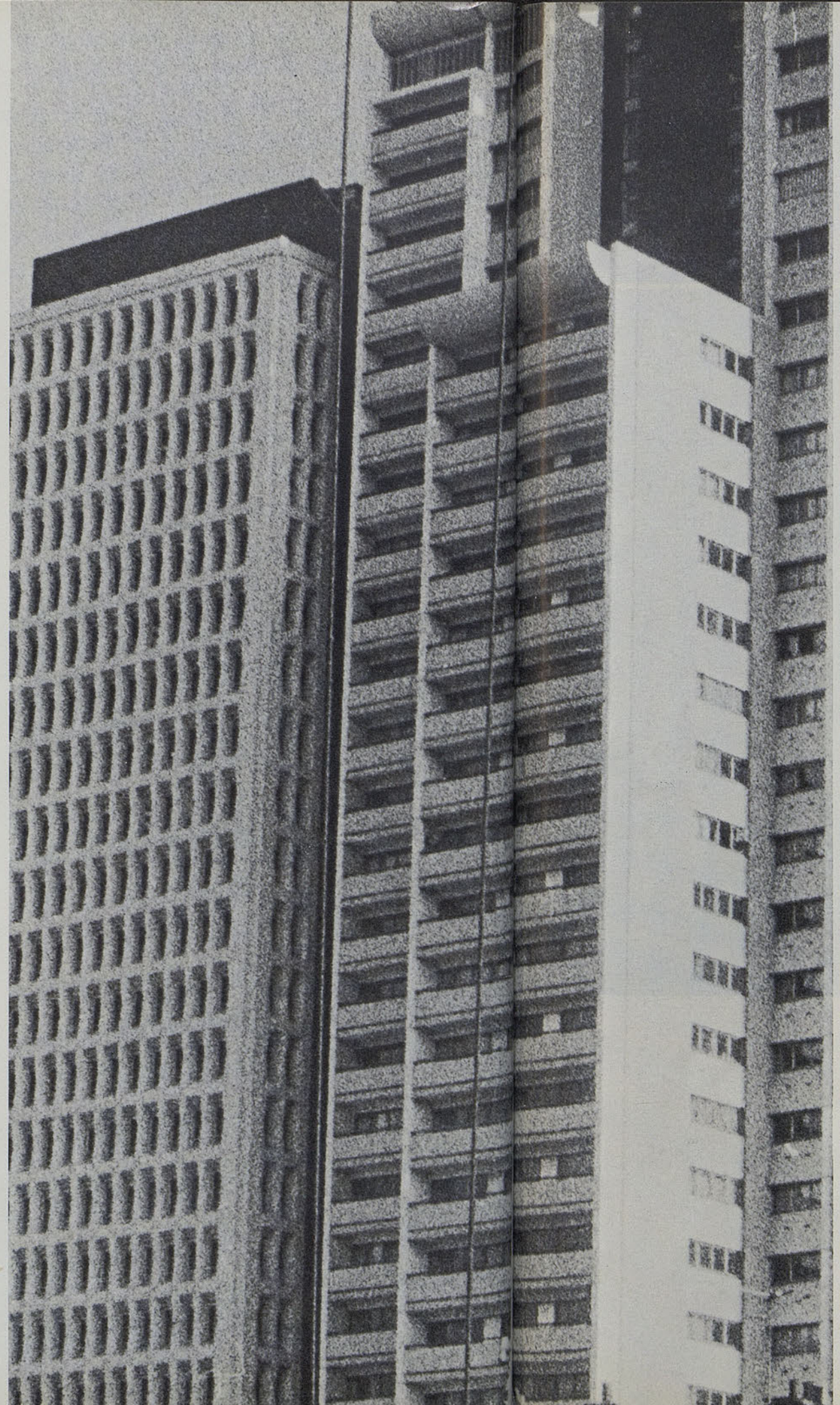
Le reste d'Italie I. ou le Front-de-Seine serait pour l'essentiel structuré de la même manière.

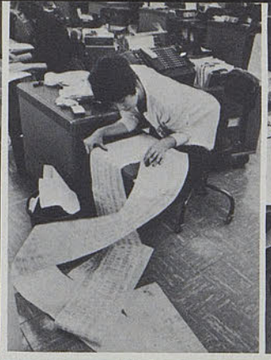
Ces nouvelles implantations cherchent de la sorte à éviter la ségrégation des fonctions: activités/résidence/commerce - culture - loisirs, dont l'un au moins des trois termes est toujours absent dans le centre traditionnel des affaires. Elles s'efforcent également d'éviter la ségrégation des formes, liée à une architecture «d'affrontement», tel Maine-Montparnasse qui apparaît actuellement comme un corps encore étranger aux quartiers qu'il domine.

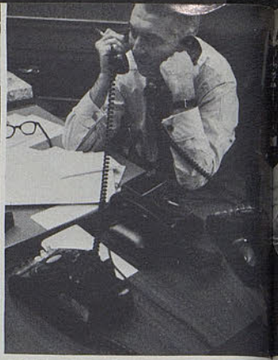
Ces nombreuses constructions nouvelles d'immeubles de bureaux de «grand standing» sont au contraire souvent dénoncées comme une extension du «cauchemar bureaucratique et déshumanisé» (L. Mumford), caracté-

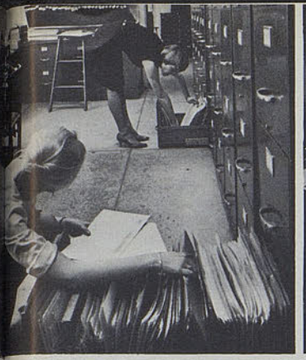
Suite page 23

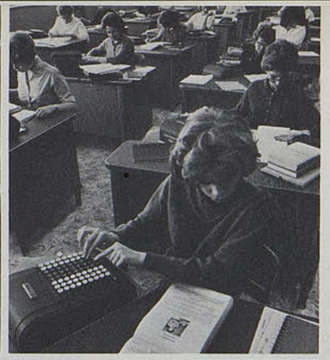
Au travers de difficultés d'accès
presque insupportables,
le rythme hallucinant
des grands centres d'affaires :
flux de foules d'employés filant
vers les cases des buildings
et les casiers, presque symétriques,
de leurs services...

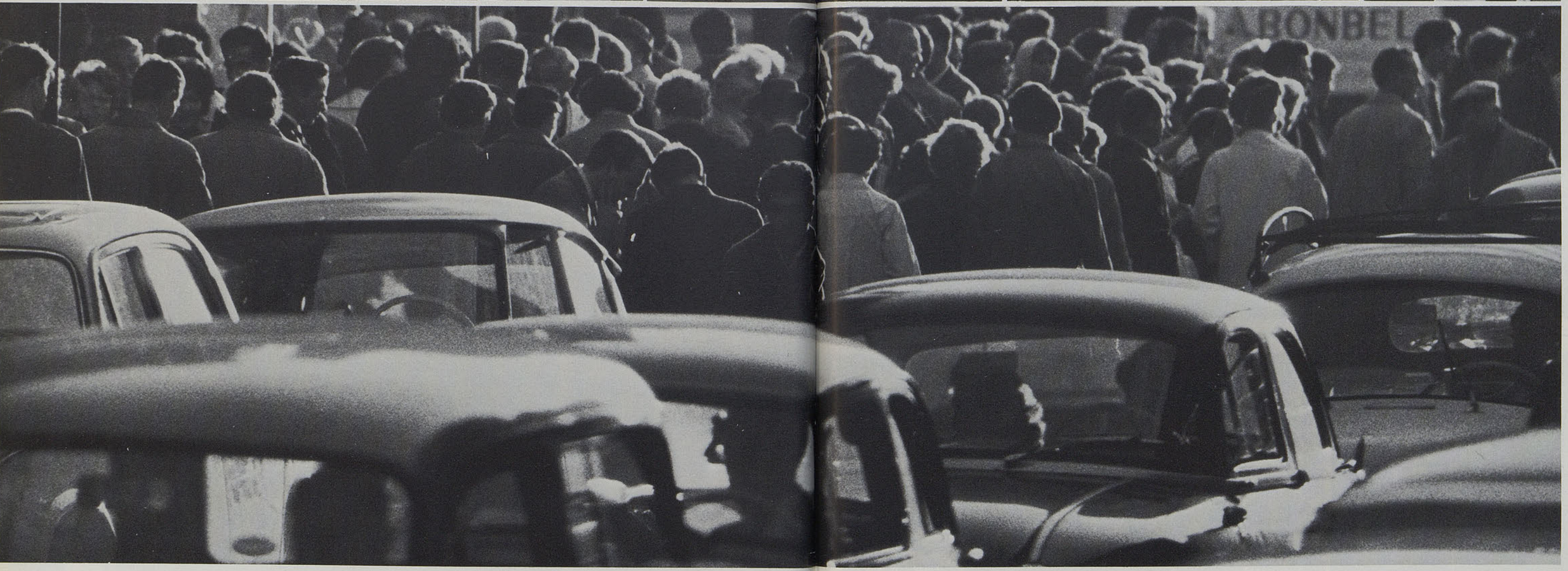












... entassement et activité
fébrile dans des bureaux
trop souvent exigus :
7 à 10 m² seulement
par personne employée...
... reflux précipité le soir
vers le domicile de la périphérie
ou de la banlieue :
3 milliards d'heures gâchées
en moyenne chaque année
en temps de transport.

A New York, l'empilement, l'essor et le désordre des buildings de Manhattan, vus par Henri Cartier-Bresson.

risant la grande métropole moderne. Elles multiplieraient dans la ville de formidables enclaves, mal reliées aux quartiers avoisinants, aboutissant à les engorger et à les congestionner à leur tour, généralisant enfin à l'ensemble de la cité le gigantisme et la monotonie de leurs « bâtisses aux ouvertures et aux aménagements uniformes, entassant étage sur étage, dans leur effort pour atteindre l'air et la lumière et surtout pour l'emporter sur d'autres gratte-ciel par le prestige de la taille, signe irréfutable de puissance financière ». (id)

Les implantations nouvelles d'ensembles de bureaux ne peuvent en tout cas éviter de bouleverser profondément la physionomie sociale des quartiers où elles ont lieu, aussi bien en ce qui concerne les catégories socio-professionnelles que les classes d'âge.

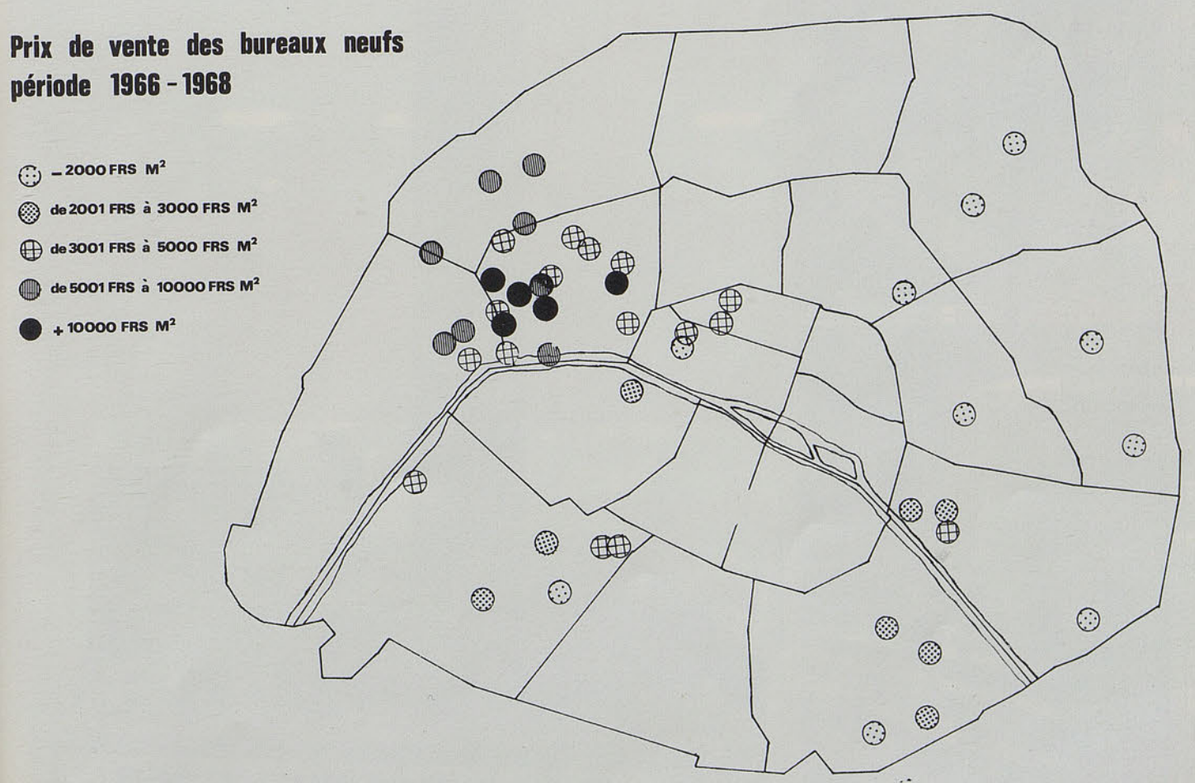
Les effets directs des regroupements de parcelles, des démolitions d'ateliers, d'entrepôts ou de petits immeubles, pour libérer les espaces destinés aux constructions de bureaux, y conduisent. Mais les effets induits ne sont pas moins puissants : le bureau se vend cher et sa rentabilité est certaine. Les prix des autres secteurs du marché immobilier s'alignent sur ceux du marché des bureaux et subissent, par suite, des hausses spectaculaires.

La construction dans les quartiers périphériques d'ensembles luxueux de bureaux amène ainsi, par effet d'entraînement, les immeubles résidentiels neufs édifiés à leur voisinage à présenter le même caractère et à s'adresser à une clientèle particulièrement aisée.

Extension des bureaux et multiplication des « beaux quartiers » vont de la sorte indissolublement de pair.

Ainsi disparaît la dimension humaine des vieux quartiers fondée sur un réseau d'habitudes, d'accoutumances, sur la connaissance du voisinage et où résidait une population souvent modeste. Sans verser dans un culte excessif du passé ni dans l'ornière populiste, il faut bien constater que disparaît par là même ce qui semble

Prix de vente des bureaux neufs
période 1966 - 1968



bien être le facteur déterminant de l'animation dans une ville : la variété et le mélange «organique» des habitants, comme des services qui leur sont offerts.

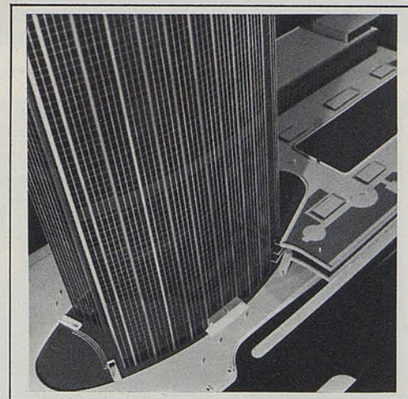
L'uniformisation des activités et des classes sociales, même compensée par le «parachutage» plus ou moins artificiel d'équipements de loisir et de culture, risque bien d'aboutir à une sclérose de la vie urbaine dans PARIS.

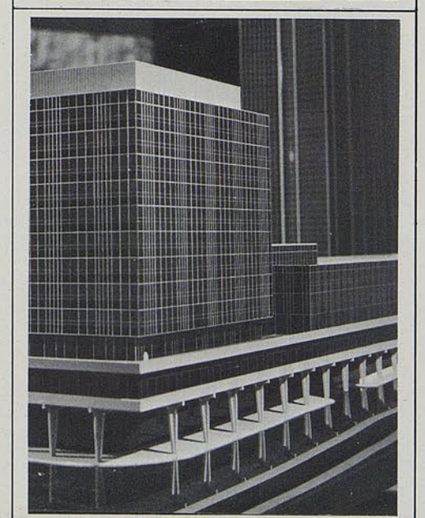
Contrepoids ou déséquilibre ?

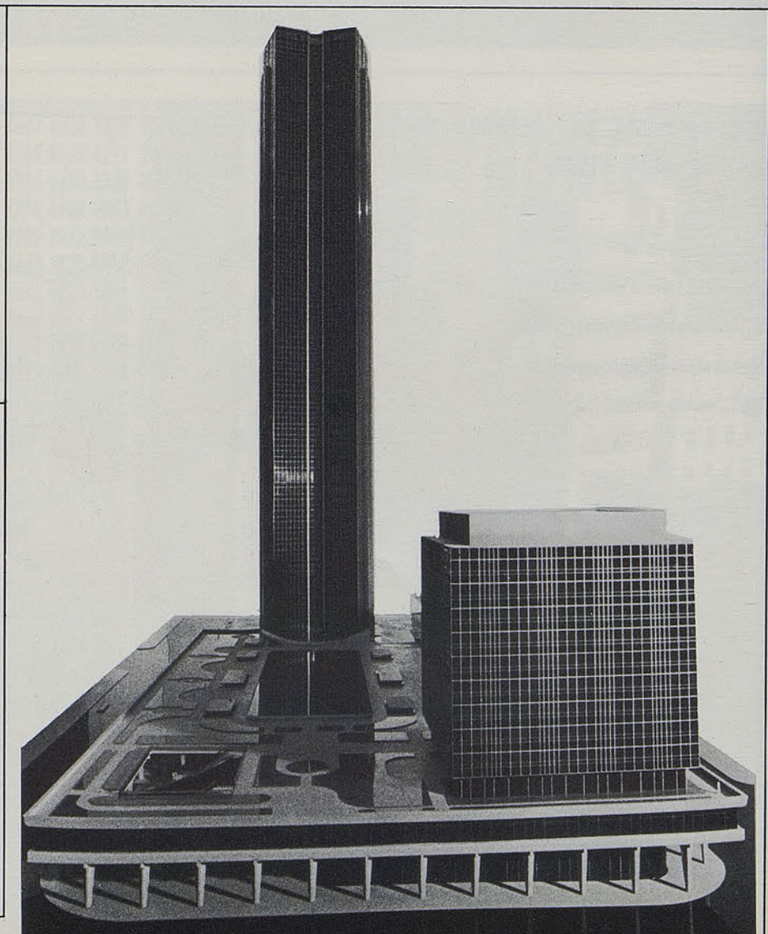
Du point de vue de l'équilibre général de PARIS et de son agglomération, quel jugement du moins peut-on porter sur la création dans le sud et dans l'est de ces nouveaux quartiers d'affaires ?

Il est incontestable que ce développement a fait apparaître un certain contrepoids à l'expansion démesurée du centre et a quelque peu freiné son étalement en tache d'huile en direction de l'ouest. La suprématie du centre traditionnel des activités et le déséquilibre de la répartition de l'emploi tertiaire dans la Capitale se sont de la sorte atténués. Une pareille évolution ne peut présenter que des conséquences heureuses en ce qui concerne notamment le flux des migrations alternantes et la congestion de la circulation. Si elle s'estompe entre le centre des affaires et l'ensemble de la périphérie, l'inégalité reste au contraire très forte entre les quartiers de l'ouest et ceux de l'est.

Si l'on trace une ligne médiane à travers PARIS ce sont en effet les 2/3 des créations de m² de bureaux qui se situent à l'ouest de cette ligne et 1/3 seulement à l'est malgré le démarrage des 12e et 19e arrondissements. Ce déséquilibre est encore plus accentué







La maquette de la tour de Maine-Montparnasse donne l'image du plus grand bâtiment de bureaux actuellement en cours de construction dans Paris : 56 niveaux, 200 mètres de hauteur, près de 120.000 m². Les travaux, commencés en Septembre 1969, devront se terminer à la fin de 1972. Un nouveau paysage urbain, de jour et de nuit, avec sa démesure mais aussi avec sa force et sa féerie particulières se dessine dans Paris.

Pour atténuer les migrations alternantes, source de fatigue, d'encombrements, de temps perdu, pour préserver de la conquête des bureaux et des foules anonymes qui s'y déversent certaines zones sensibles où continuent d'exister des formes traditionnelles d'animation urbaine et d'organisation de l'espace, le Schéma Directeur de Paris imagine, en des points convenablement choisis en fonction de leur desserte, de leur caractère et de leur localisation vers l'Est, la création de «pôles d'emplois tertiaires».

si l'on tient compte de l'importance des implantations qui ont eu lieu dans le département des Hauts-de-Seine, le long de l'avenue de Neuilly et dans le secteur de La Défense. Ainsi le recentrage vers l'Est des activités tertiaires parisiennes, souhaité par les Schémas Directeurs de PARIS et de la Région, n'est-il pas sérieusement amorcé.

Ce phénomène se double dans PARIS d'une désindustrialisation qui affecte surtout les quartiers de l'est. Ainsi les emplois se concentrent-ils de plus en plus dans la partie occidentale de la ville. Comme dans le même temps, le centre se vide de ses habitants, que d'autre part la pression des bureaux chasse progressivement les résidents de certains quartiers de l'ouest parisien, et qu'enfin les constructions de logements se localisent au contraire surtout dans la périphérie orientale, l'écartèlement entre la résidence et le lieu de travail s'en trouve finalement accentué.

Au total les constructions de bureaux neufs dans PARIS représentent un peu plus du 1/3 de l'ensemble des implantations en région parisienne. Mais débattre du caractère excessif ou non de ce pourcentage ne semble pas constituer l'essentiel du problème qui porte sans doute davantage sur la disparité de la répartition actuelle des emplois entre l'est et l'ouest de l'agglomération, avec toutes les conséquences qui en résultent sur le plan des migrations alternantes, de l'habitat et de l'animation, que sur l'équilibre entre PARIS et le reste de la région. Or il n'est guère concevable que des correctifs puissent être apportés à cette situation, néfaste pour la région tout autant que pour la Capitale, si la politique mise en œuvre dans PARIS n'exerce pas à cet égard un rôle d'entraînement.

Cet article résume les principales conclusions de l'étude faite à l'Atelier Parisien d'Urbanisme par Mme Demorgon.

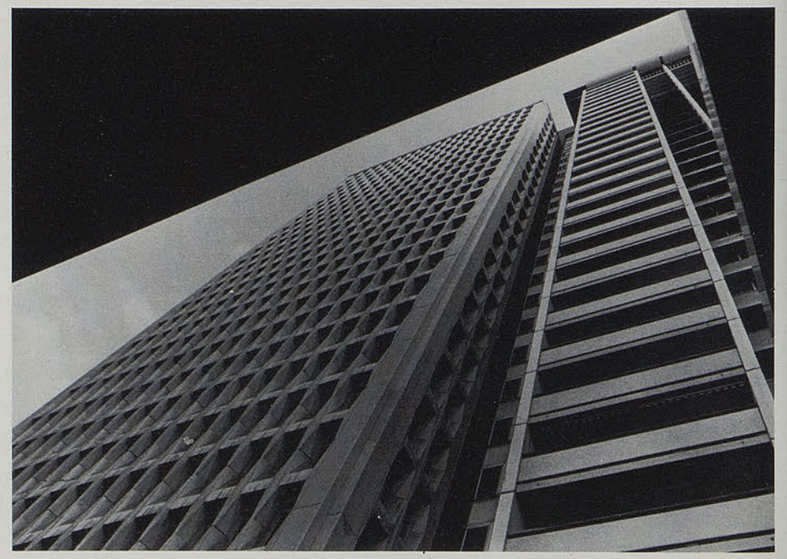
Les ambitions d'une politique.

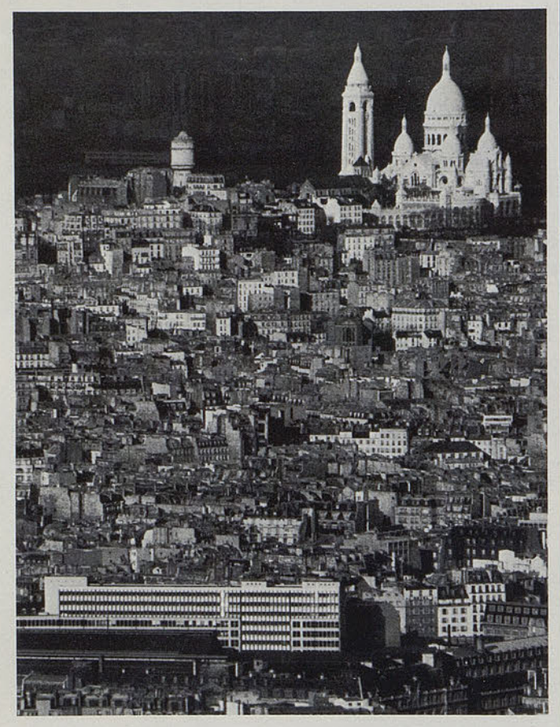
Quelques conclusions se dégagent ainsi de ces analyses. Il est nécessaire de juguler l'extension indéfinie du centre des affaires et de contrebalancer la tendance spontanée à son développement pléthorique et anarchique, mais il est également souhaitable que les nouveaux quartiers de bureaux qui apparaissent dans la périphérie, bien qu'ils répondent à cet objectif, ne se répandent pas, ou ne soient pas essaimés indifféremment à travers toute la ville, si l'on veut conserver à celle-ci un certain équilibre de ses fonctions, de ses habitants, de ses activités, par là-même de son animation. Il est indispensable enfin, du point de vue parisien comme du point de vue régional, d'entreprendre une action visant à atténuer le déséquilibre des activités entre l'ouest et l'est de l'agglomération.

Ces différents impératifs se rejoignent pour justifier la politique des «pôles d'emplois tertiaires» que le Schéma Directeur de PARIS propose d'aménager aux alentours des gares du Nord et de l'Est d'une part, des gares de Lyon et d'Austerlitz et du secteur Bercy-Rapée d'autre part.

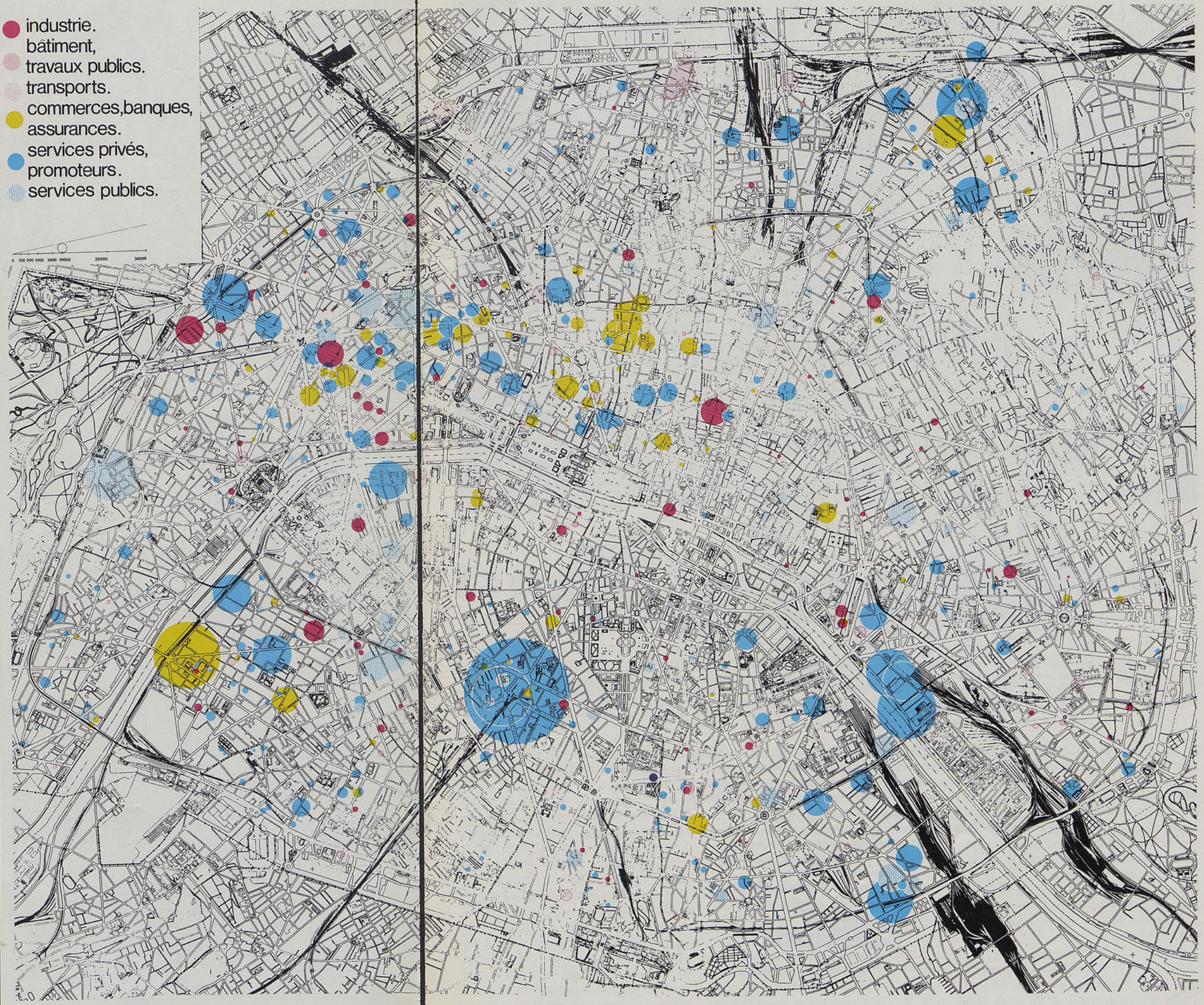
Situés à la périphérie du tissu dense, bien desservis par le réseau des lignes de banlieue comme par les liaisons actuelles ou projetées de la R.A.T.P., à l'écart des zones de vie urbaine traditionnelle particulièrement sensibles, ces pôles doivent «fixer» une part importante de l'expansion prévisible des immeubles de bureaux dans PARIS, tout en étant conçus en liaison suffisante avec leur environnement pour éviter de constituer des enclaves géantes dans un tissu urbain avec lequel ils rompraient brutalement. Répondant en quelque sorte dans l'espace à l'ensemble de La Défense, ces pôles devraient entraîner la régénération des quartiers est de la ville, comme de la banlieue proche.

Ainsi devrait s'ébaucher une délicate mais indispensable symbiose entre les nouveaux quartiers d'affaires et les centres existants d'animation et de résidence, dont tout à la fois ils permettraient et imposeraient le maintien dans la ville.





- industrie. bâtiment,
- travaux publics.
- transports.
- commerces,banques, assurances.
- services privés, promoteurs.
- services publics.



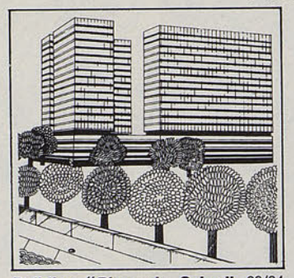
Cette carte de la localisation des constructions nouvelles de bureaux dans Paris de 1962 à 1968 donne une vue synthétique des phénomènes survenus : multiplication dans le centre traditionnel d'opérations nécessairement de taille moyenne ; étalement de ce centre en direction de l'Ouest ; apparition de nouveaux secteurs de développement (Montparnasse, Bercy Rapée, Flandre, projet Italie etc...) où se rencontrent des opérations dont la taille ne cesse de croître ; vide de l'Est parisien ; part essentielle des «bureaux en blanc» construits par les promoteurs pour être offerts en location ou en vente à de futurs utilisateurs.
Le graphique présenté page 15 complète cette analyse spatiale en montrant l'évolution dans le temps des surfaces accordées, ventilées selon les catégories économiques.

seul un grand spécialiste de la construction de bureaux

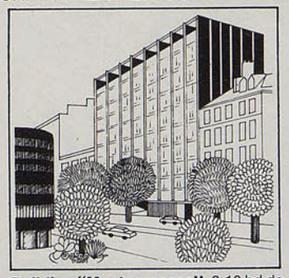
Parmi ses références :
le "Prony-Wagram" 131 av. de Wagram, à quelques pas des Champs-Elysées, siège de la Chambre Syndicale des Banques Populaires. C'est l'un des plus beaux immeubles d'affaires de Paris.

peut lancer simultanément 3 réalisations dans 3 quartiers stratégiques de Paris

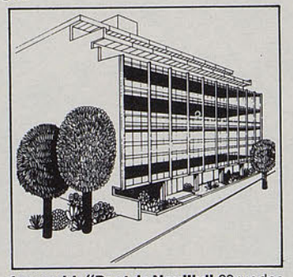
PROCHAINEMENT EN CONSTRUCTION



Building "Rives de Seine", 68/84 quai de la Rapée, Paris 12e : c'est un véritable quartier d'affaires que Cogédim crée aux abords immédiats de la gare de Lyon : plus de 30 000 m² utiles de bureaux - environ 1 000 parkings.



Building "Montparnasse", 8-10 bd de Vaugirard, Paris 15e, situé en face de la gare Maine-Montparnasse, au cœur de la rive gauche et d'un quartier d'affaires en plein essor. Plus de 10 000 m² de bureaux - environ 200 parkings prévus.



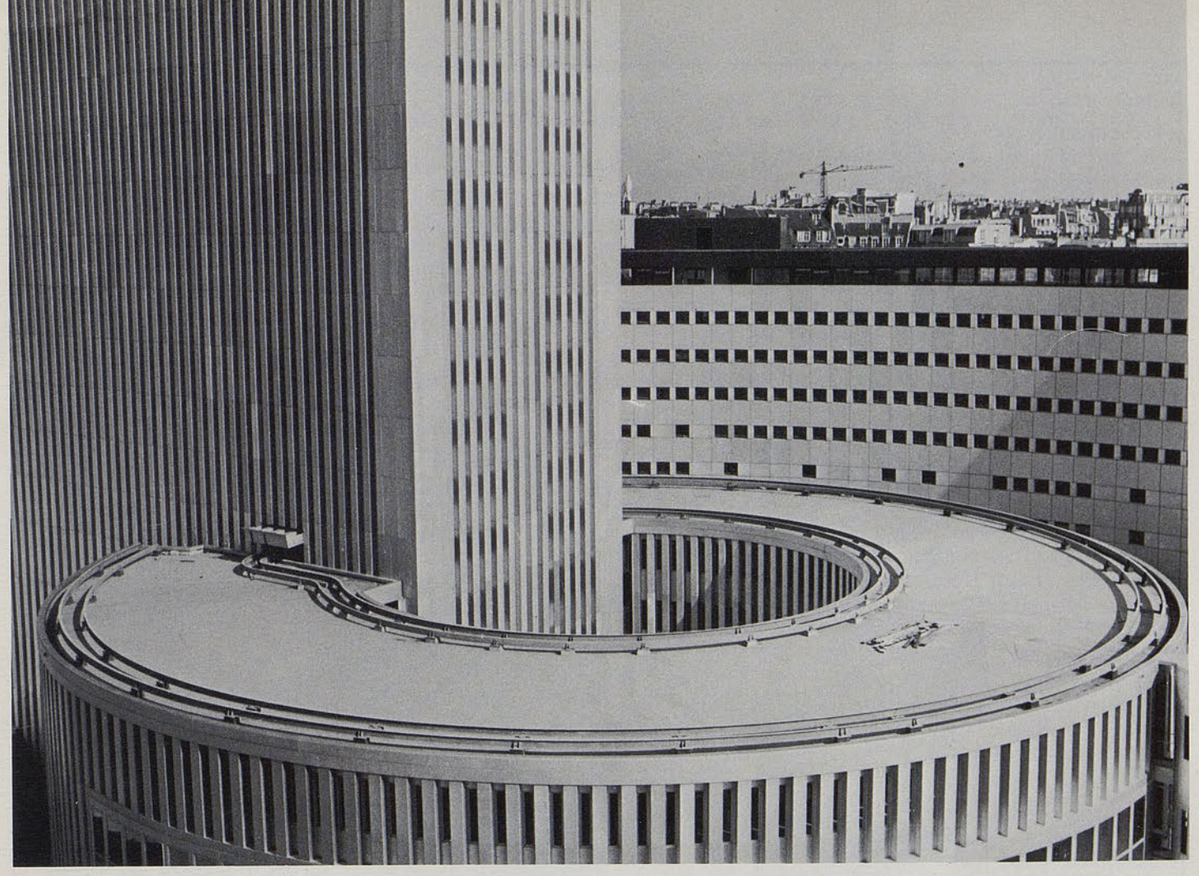
Immeuble "Pont de Neuilly", 29 rue des Poissonniers, à Neuilly : à 100 mètres de l'avenue de Neuilly, entre l'Etoile et la Défense, en plein centre du quartier d'affaires de demain : 4 000 m² - environ 150 parkings prévus.

Avec 60 000 m² de bureaux en réalisation, Cogédim (S.A. au capital de 40 000 000 F) filiale de plusieurs grandes banques, dont la Banque de Paris et des Pays-Bas, et des principales Compagnies d'Assurances, offre aux chefs d'entreprises en expansion, les garanties essentielles :

- sélection des emplacements,
- qualités des concours techniques (en particulier l'OTH, premier bureau d'études européen, en matière de buildings d'affaires),
- conception et agencement fonctionnels,
- rigueur des plannings,
- pilotage des chantiers.

COGEDIM
S.A. au capital de 40 millions de francs
12 rue Roquépine, Paris 8e. Tél. 265.06.44

Dupuy-Compton - COG 123 A



La capitale place forte de l'administration

Un fonctionnaire sur six travaille à Paris. Leur nombre a progressé de 10% en 6 ans. Les surfaces construites pour les services de l'Etat continuent de se localiser surtout dans les zones traditionnelles d'implantations des Administrations et participent au glissement vers l'ouest du centre de gravité de la ville. La puissance publique se dérobera-t-elle à ses propres directives ?

« Le fascinant attrait de la grande capitale, écrit Lewis Mumford, est lié à sa position singulière qui fait d'elle le principal instrument et le siège des services de l'Etat national et l'expression symbolique de sa souveraineté ». Si la fonction de capitale est de la sorte intimement liée à l'importance même de la métropole, le terme de bureaucratie est quant à lui attaché en premier lieu à l'administration publique. « Il va à son bureau, il est à son bureau, il rentre de son bureau » : le bureau constitue le domaine privilégié du fonctionnaire. Il n'est dès lors pas surprenant que la poussée des surfaces de bureaux administratifs constitue l'un des traits permanents que révèle l'analyse de l'évolution parisienne.

La situation actuelle du tertiaire public à Paris ne peut être considérée indépendamment de l'évolution historique de l'administration française dans son ensemble.

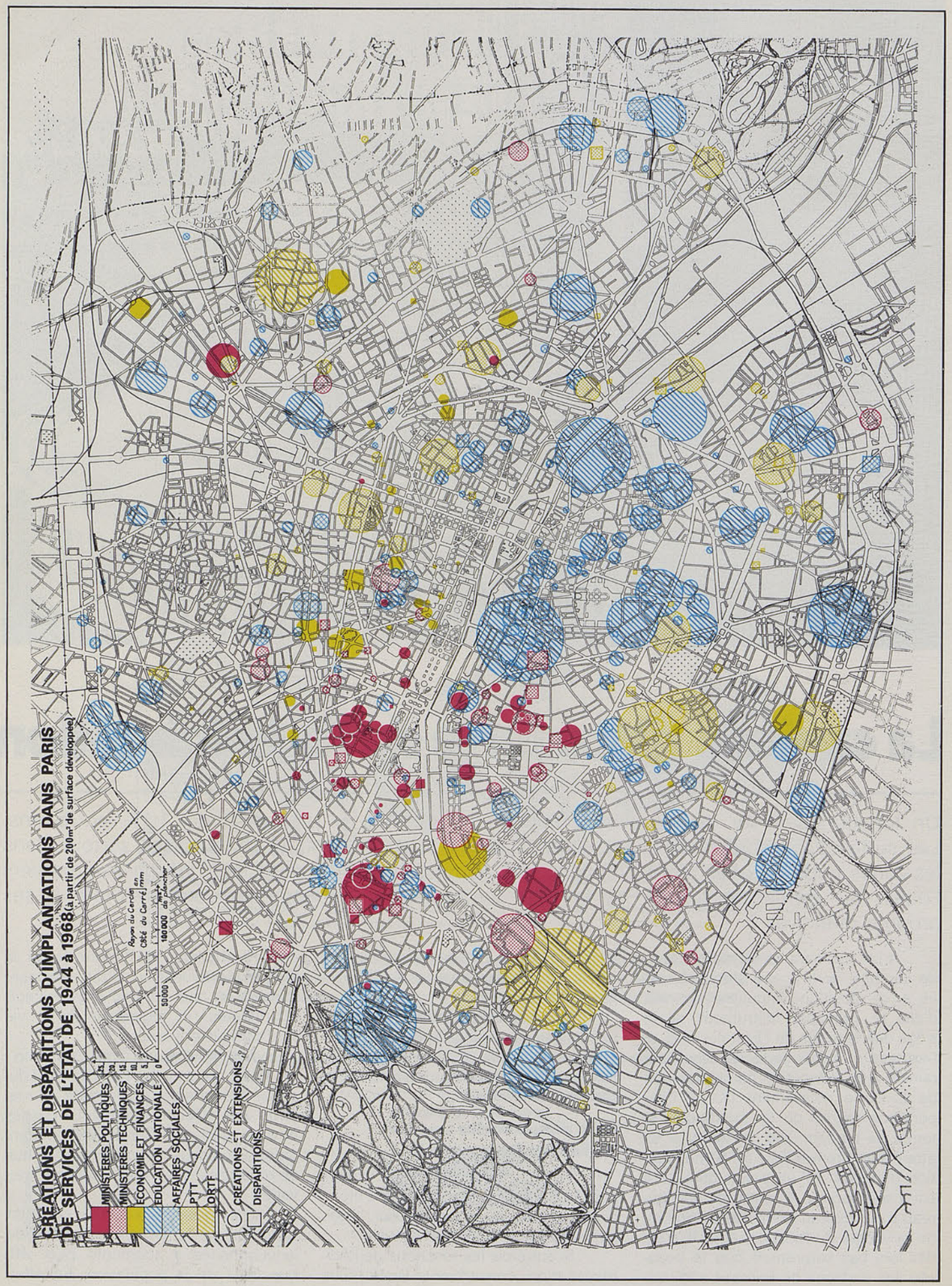
En un siècle le nombre des fonctionnaires a quintuplé.

Telle est la constatation établie par M. Alfred Sauvy. Quoi d'étonnant lorsque l'on se penche sur l'évolution de l'Etat lui-même ?

Si autrefois les fonctions de l'Administration consistaient avant tout dans le maintien de l'ordre et de la légalité, aujourd'hui l'Etat intervient de plus en plus comme organisateur, coordinateur et régulateur de la vie économique et sociale.

Un fait prouve cette évolution : en 1962, ce sont les P. et T. et l'Education Nationale qui groupent la majorité des effectifs d'emplois publics et c'est surtout au profit des implantations scolaires et universitaires que se répartissent les implantations nouvelles.

L'élargissement du rôle de l'Etat se traduit par le fait que le nombre de fonctionnaires a augmenté plus vite que celui de la population. En effet,



si l'on part de l'indice 100 en 1845 pour la population et pour le nombre de fonctionnaires par habitant, on obtient les chiffres suivants (ces chiffres ne concernent que les emplois de l'Etat et non ceux des collectivités locales)[1].

	Population	Fonctionnaire
1845	100	100
1866	106	135
1913	116	264
1938	117	350
1956	119	462
1962	127	527

Il y a aujourd'hui environ quatre fois plus d'agents publics par habitant qu'il n'y en avait 10 ans auparavant.

La prééminence de la fonction publique parisienne.

Dans la mesure où le tertiaire public englobe tous les emplois ayant trait à l'exécution et à la préparation des décisions du pouvoir politique, on comprend que la centralisation de l'administration française confère à Paris et à sa région un poids particulièrement important dans ce domaine. La création de nouveaux ministères ou de nouveaux organismes s'est principalement faite à son profit.

De même, l'augmentation de la population parisienne ne peut être, elle aussi, qu'un facteur de croissance des services publics au niveau local.

Tout ceci se résume en un chiffre: en 1962, **un fonctionnaire sur six exerce ses activités à Paris.** On recensait, en 1962, 1.800.000 agents de l'Etat et des Collectivités locales pour l'ensemble de la France. Parmi cette masse d'emplois, près de 300.000 étaient exercés à Paris même. De 1962 à 1968, ce chiffre a augmenté de près de 10%, ce qui constitue le taux de progression le plus élevé de l'ensemble des branches du secteur tertiaire.

Ainsi, loin de rééquilibrer la répartition de l'emploi dans la Capitale, le poids du tertiaire public vient s'ajouter à celui du tertiaire privé, pour accentuer la concentration et la prolifération des bureaux. Il faut cependant noter que la proportion de fonctionnaires à Paris n'apparaît pas démesurée si on la compare à celle des effectifs d'autres activités telles que la Banque, l'Assurance ou la Construction Automobile par exemple. Le déséquilibre entre la Capitale et le reste de la France semble, contrairement aux idées reçues, moins important dans ce domaine que dans de nombreuses autres branches du secteur tertiaire.

L'importance particulière de Paris est peut-être surtout qualitative, plus encore que quantitative. En effet, la majorité des services centraux de chaque ministère est implantée à Paris.

Paris enferme, par suite, un très fort pourcentage de hauts fonctionnaires et la quasi-totalité des membres des grands Corps de l'Etat.

Cette concentration d'emplois est d'autre part plus accusée pour les fonctions modernes de l'Etat que pour ses attributions traditionnelles :

- Les ministères illustrant ces fonctions classiques (administration générale, maintien de l'ordre, Défense, politique étrangère) comptent, en 1962, environ 13% des emplois publics à Paris contre près de 20% pour l'ensemble de la France.

	Paris	France métropolitaine
Intérieur	2,6	7
Justice	1,6	1,4
Armées	7,3	11,2
Affaires étrangères et coopération	1,3	0,2
	12,8	19,8

- Les ministères économiques et techniques regroupent à l'inverse 55,5% des emplois publics à Paris contre 40% dans l'ensemble de la France.

	Paris	France métropolitaine
Agriculture	1,9	2
Construction et Travaux publics	4,3	7,1
Affaires économiques et Finances	15,8	11
Industrie	1,8	0,3
P.T.T.	31,5	19,7
	55,3	40,1

- Le poids de l'Education Nationale, enfin, est proportionnellement plus faible à Paris : 20,4% des emplois de l'Etat en 1962 contre 36,4% en moyenne pour l'ensemble de la France.

Le centralisme économique apparaît de la sorte plus accentué encore que le centralisme politique. Cette constatation se confirme si l'on considère les effectifs du secteur parapublic. Pour deux des entreprises les plus importantes de ce secteur, la S.N.C.F. et l'E.D.F.-G.D.F., le nombre d'emplois situés dans la région parisienne par rapport à celui de la France entière atteint respectivement 22 % et 30 %, et ces emplois se localisent presque tous dans Paris même.

Paris sur-administré ?

Dans la fonction administrative proprement dite, près des 2/3 des emplois de Paris possèdent un champ d'activité local ou régional. Il existe en particulier dans Paris 29 emplois des collectivités locales pour 1.000 habitants, contre 12 pour 1000 dans l'ensemble de la France. Ces effectifs se répartissaient en 1962 de la manière suivante :

- Préfecture de la Seine : 35%
- Préfecture de Police : 30%
- Assistance Publique : 35%

Paris est-il pour autant « sur-administré»? Il faut noter tout d'abord que la plupart de ces services ont un rayonnement territorial ou exercent des fonctions qui débordent largement les 20 arrondissements de la ville. Il semble surtout qu'à partir d'un certain seuil, la croissance d'une agglomération entraîne un développement plus que proportionnel de tous les services généraux qui tentent d'assurer son fonctionnement et son organisation.

Ces chiffres révèlent ainsi de façon très claire le lien direct qui existe entre le poids démographique et économique de Paris et le niveau élevé des effectifs de l'administration.

Si la fonction de capitale a puissamment favorisé la prééminence économique de Paris, on voit de la sorte que c'est aujourd'hui la taille même de la ville et de son agglomération qui, plus encore que le centralisme politique, semble expliquer l'importance numérique des emplois publics qui y sont dénombrés.

La concentration du pouvoir administratif et politique à Paris ne

(1) A. Sauvy: Bureau et Bureaucratie P.U.F. coll. Que sais-je? n° 712-1967.

— Cet article a été préparé à partir de l'étude effectuée pour le compte de l'Atelier Parisien d'Urbanisme par M. Jean BASTIE : «Le tertiaire public dans l'agglomération et la région parisienne.»

pourquoi avons-nous choisi un petit village de campagne

tout pres de la forêt de Sénart pour construire la

villa Chardin

rue Sommeville - Combs-la-Ville

?

Parce que, de tous les luxes,
celui de l'air pur, tout près de Paris, est de loin le plus important.

Mais à la VILLA CHARDIN, ce n'est pas le seul. Après le luxe de l'environnement (campagne et forêt) vient celui du milieu de vie : Ecoles nombreuses de tous niveaux, commerces traditionnels et modernes, innombrables jeux, loisirs, promenades... et bien entendu, celui de la construction : un très grand luxe à 20 minutes de Paris, à des prix exceptionnels : de 1200 à 1300 F le m². Venez donc vous promener demain du côté de la Villa Chardin, et si les quelques appartements encore disponibles vous tentent, ne résistez pas : un faible apport personnel et des versements mensuels fixes vous permettront d'apprécier ce luxe supplémentaire : La tranquillité d'esprit favorisée par des prix fermes et définitifs.

Venez donc demain en promenade à Combs-la-Ville, voici votre itinéraire : **VOITURE :** N 5 - forêt de Sénart - Quincy - Combs-la-Ville autoroute du sud - sortie Corbeil nord - traverser la Seine et suivre la N 447.

TRAIN : gare de Lyon : arrêt à Combs-la-Ville (20 minutes de trajet).

BUREAU DE RENSEIGNEMENTS VENTES : Villa Chardin Rue Sommeville - Combs-la-Ville - téléph. 406.74.73 tous les jours de 14 h 30 à 18 h - Les samedi et dimanche de 10 h à 12 h et de 14 h à 18 h.

eurodip

Renseignements aux heures de bureau tous les jours sauf samedi et dimanche.

POUPEL & Cie

59, rue La Boétie - Paris-8e
Tél. 225.10.37

cesse à coup sûr de favoriser indirectement l'attraction et le développement de la ville. Mais de manière directe, elle ne concerne finalement qu'un pourcentage relativement réduit des fonctionnaires travaillant dans Paris.

Il reste cependant que, d'une part le développement des institutions supranationales et des relations diplomatiques (115 ambassades et 400 organismes internationaux environ sont recensés dans Paris), et d'autre part la place de Paris comme première ville de congrès dans le monde, sont loin de réduire au plan local ou régional le champ d'activité de la fonction administrative.

Au total, Paris intra-muros compte en moyenne 32 emplois publics à l'hectare alors que sa banlieue n'en recense que 4. Mais à l'intérieur même de la ville, la répartition est loin d'être harmonieuse entre les différents arrondissements.

La «Cité-administrative» dans la ville:

La plus grande concentration d'emplois publics s'observe dans les dix arrondissements de l'ancien Paris, à l'intérieur de l'enceinte des Fermiers Généraux. Les 1er, 4e et 7e arrondissements possèdent la plus forte densité d'emplois publics : environ 100 par hectare. Formant une sorte d'auréole autour de ce puissant noyau central, les 2e, 3e, 10e, 9e et 8e arrondissements sur la rive droite, les 5e et 6e sur la rive gauche, comprennent entre 40 et 80 fonctionnaires par hectare.

Les arrondissements périphériques sont au contraire largement désertés : entre 10 et 15 emplois par hectare, à l'exception toutefois du 14e et surtout du 15e arrondissement (38 emplois publics à l'hectare) où le démarrage général des activités tertiaires affecte également les services de l'Etat.

Ainsi les zones de force des implantations administratives complètent-elles celle des bureaux privés. Elles la renforcent à sa lisière orientale dans la partie ouest des 4e et 3e arrondissements. Elles la prolongent au sud dans les 6e et 7e arrondissements. Globalement la répartition des administrations dans Paris concourt aux déséquilibres fondamentaux de la ville : concentration des emplois dans le cœur et décalage du centre de gravité vers l'Ouest, au détriment des quartiers de la périphérie orientale.

Dans cette zone administrative, des contrastes existent entre les services publics dominants. A cet égard le phénomène essentiel est la distinction que l'on peut établir entre deux grandes zones de localisation de l'administration : une zone des services centraux de l'Etat située au centre-ouest et à l'ouest, une zone plus réduite située à l'est de la première, rassemblant l'essentiel des services centraux des collectivités locales et de la ville de Paris dans le 4e arrondissement.

Ces locaux administratifs sont le plus souvent peu adaptés à leur fonction. Tel est le cas en particulier des sièges principaux des Ministères très souvent installés dans de vieux hôtels particuliers du 18e siècle, tombés dans le domaine de l'Etat au moment de la Révolution.

Aussi, sous la pression du nombre de leurs employés, ces administrations sont-elles conduites à essaimer des dépendances dans leurs environs immédiats : la quinzaine de ministères que compte Paris s'éparpille dans 115 immeubles différents, Le Ministère des Finances est installé dans 25 locaux, celui des Affaires Sociales en occupe 17, les services du Premier Ministre 18, etc... Ces conditions d'implantations assez anarchiques, si elles répondent parfois aux nécessités de prestige et de représentation qui font partie intégrante des exigences d'un bâtiment de l'Etat, ne satisfont que très rarement les impératifs fonctionnels d'une administration moderne. Le contraste le plus absolu apparaît en outre entre les cours d'honneur et les salons lambrissés des hôtels particuliers ou des Palais qui forment les sièges centraux des grandes administrations, et le style plat, l'architecture sans caractère (ne parle-t-on pas de « style administratif » !) de leurs adjonctions et de leurs extensions qui souvent se situent pourtant à leur immédiat voisinage.

Ainsi l'existence dans certaines zones d'ensembles administratifs presque contigus, rassemblant plusieurs milliers d'emplois, l'essaimage dans leurs alentours de locaux multiples et dispersés, finissent par créer de véritables « paysages administratifs », par exemple dans des rues comme la rue de Grenelle ou la rue de Varenne.

L'implantation des services publics contribue de la sorte puissamment à donner à Paris le caractère d'une ville de bureaux et à généraliser le type d'ambiance urbaine qui en est le produit.

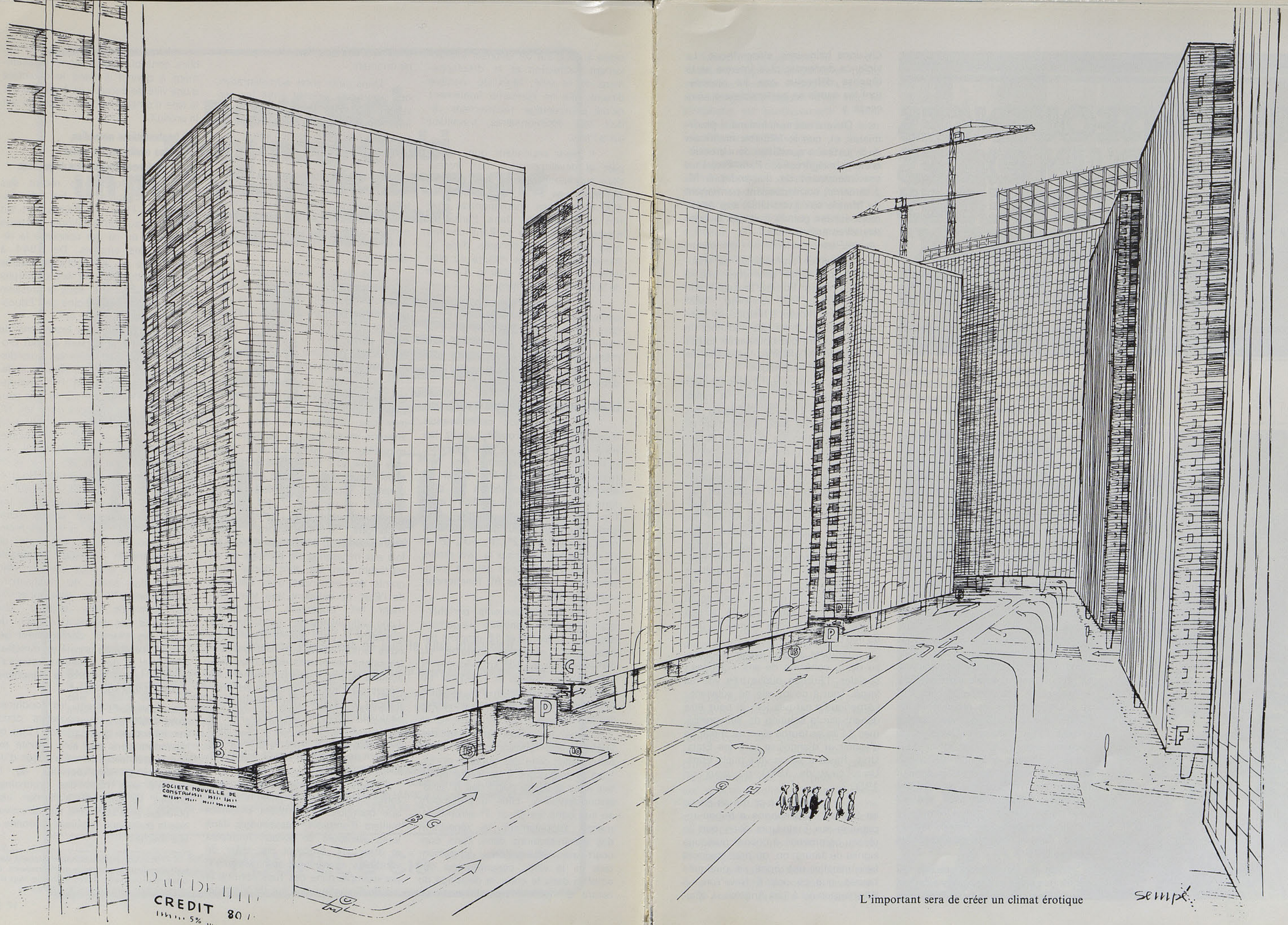
Les implantations nouvelles, reflet des traditions du passé et des tendances spontanées du présent.

Le développement récent des surfaces occupées par les administrations de l'Etat n'a d'autre part fait qu'ajouter aux déséquilibres existants dans Paris en ce qui concerne la répartition des emplois. De 1944 à 1968, près de 2 millions de mètres carrés de bureaux ont été construits par l'Etat dans Paris, sous la pression en particulier des besoins de l'Education Nationale et des P. et T.

Ces créations ou extensions de services de l'Etat se sont surtout produites, d'une part dans les arrondissements de l'Ouest : 25% des surfaces dans les 8e, 16e et 17e arrondissements, d'autre part sur la rive gauche : 24% des surfaces dans les 5e, 6e et 7e arrondissements, 28% dans les 13e, 14e et 15e. A l'inverse, les quartiers du centre avec 6% des surfaces dans les 1er, 2e, 3e, 4e et 9e arrondissements, et ceux du Nord et de l'Est (10e, 11e, 12e, 18e, 19e et 20e) avec 17 % connaissent des implantations beaucoup moins nombreuses. Ainsi, avec quelques nuances, l'évolution des bâtiments de l'administration est-elle semblable à celle des bureaux privés : affirmation des zones de localisations traditionnelles[2]. Ce développement sur lui-même du quartier des ministères fait pendant à celui du centre des affaires ; déplacement général du centre de gravité en direction de l'Ouest et des « beaux quartiers » ; poussée nouvelle dans la périphérie sud et surtout sud-ouest.

Pour le moment, les conditions d'implantations de nouvelles constructions pour le compte de l'Etat ne répondent donc pas à la volonté exprimée par le Schéma Directeur d'un rééquilibrage des activités de la Capitale vers l'Est. Les prochaines années verront-elles s'affirmer une politique plus conforme aux directives que la puissance publique se donne à elle-même ?

(2) La construction du Centre Morland dans le 4e arrondissement illustre la même tendance, de la part des collectivités locales, à densifier leurs installations dans leurs quartiers de prédilection.



L'important sera de créer un climat érotique

LES CONSEQUENCES D'UN EXCES LA CRISE DES "VILLES-BUREAUX" AUX ETATS-UNIS

Les problèmes des métropoles françaises ne peuvent certes être assimilés à ceux des grandes villes américaines. Il reste que les tendances qui se sont manifestées aux Etats-Unis, sans frein ni contrepartie, à la localisation dans le centre de gigantesques ensembles de bureaux, chassant tout habitat, ont fortement contribué à une crise dont l'analyse n'est pas sans intérêt pour les urbanistes français. Le rapport officiel d'une commission d'enquête sur les causes de la criminalité outre-Atlantique établit par exemple un pronostic effrayant sur la situation dans les grandes agglomérations en 1980 :

« Les centres commerciaux qui occupent le cœur de nos villes seront relativement sûrs le jour, grâce aux nombreuses personnes qui viendront y travailler, y faire leurs achats, grâce aussi à une forte présence policière. La nuit, ils seront totalement déserts, à l'exception des patrouilles de police... Les buildings et les ensembles résidentiels, protégés par des polices privées et par différents systèmes de sécurité, seront devenus des forteresses destinées à abriter les membres des classes supérieures à haut revenu qui n'auront pas abandonné les villes... Des patrouilles motorisées de citoyens en armes remplaceront les patrouilles de police, insuffisantes dans les quartiers proches des centres urbains...

Entre les zones dangereuses du centre des villes et les zones relativement sûres qui les entoureront, des divisions haineuses s'accroîtront. La violence deviendra plus intense et la réponse défensive que lui opposeront les nantis se perfectionnera sans cesse. »

Devant ces conclusions si pessimistes, et, que le Ministre américain de la justice a qualifiées de « grossièrement exagérées », Paris-Projet a cru intéressant de demander à M. J. Amalric, correspondant permanent du Monde aux Etats-Unis, son sentiment sur les grands traits de la crise des villes américaines.

Les villes américaines se meurent. Cette vérité première, peu à peu, s'impose à l'Europe. Le vieux continent, soudain, se rengorge : pétri d'orgueil et moulu d'histoire, il contemple du haut de ses clochers le chaos galopant qui bouleverse toutes les structures urbaines acquises de l'autre côté de l'Atlantique.

Mais cette crise d'auto-satisfaction est de courte durée. A peine l'Européen a-t-il fini de s'adresser des félicitations pour avoir hérité d'un tel passé qu'il s'interroge. A l'ombre de ses clochers centenaires, le vieux monde ne peut plus esquiver un certain nombre de questions ; les embouteillages sont là pour les faire insistantes; les pollutions de tous ordres aussi, avec la paralysie générale de la plupart des transports publics, l'anonymat des grands ensembles, les rues désertes et tristement fonctionnelles des banlieues, le faux refuge des « pavillons individuels » dont on parle tant et dont on vante les mérites, sans doute parce qu'ils ont l'avantage de ne pas exister encore, à deux heures ou plus du lieu de travail...

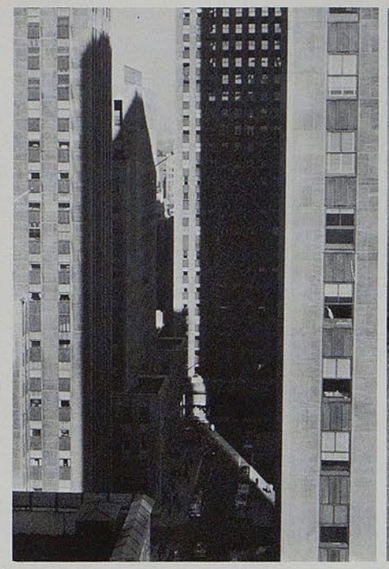
Inquiète de son avenir, soucieuse de la cohésion de ses « cellules » sociales, l'Europe oublie très vite sa fierté. Tout à coup, elle se souvient : l'Amérique n'est pas loin et peut être détient-elle la solution de ses problèmes ? Elle se tourne avec un mélange d'espoir et d'angoisse vers les Etats-Unis. Reste à savoir vers quels Etats-Unis, ceux de 1980 ou ceux de 1950 ?

Contrairement à ce qui se passe en France, le téléphone a bonne réputation aux Etats-Unis. Bien que le réseau commence à donner quelques signes de saturation, on peut toujours faire installer une ligne en quelques heures, que ce soit à New-York, à Washington ou à Los Angeles. L'affaire tient du prodige pour le Français habitué à calculer les délais en mois, sinon en années. Notre « huron » n'oublie qu'une chose : c'est que le téléphone est pratiquement le seul moyen de communication à bien fonctionner aux Etats-Unis.

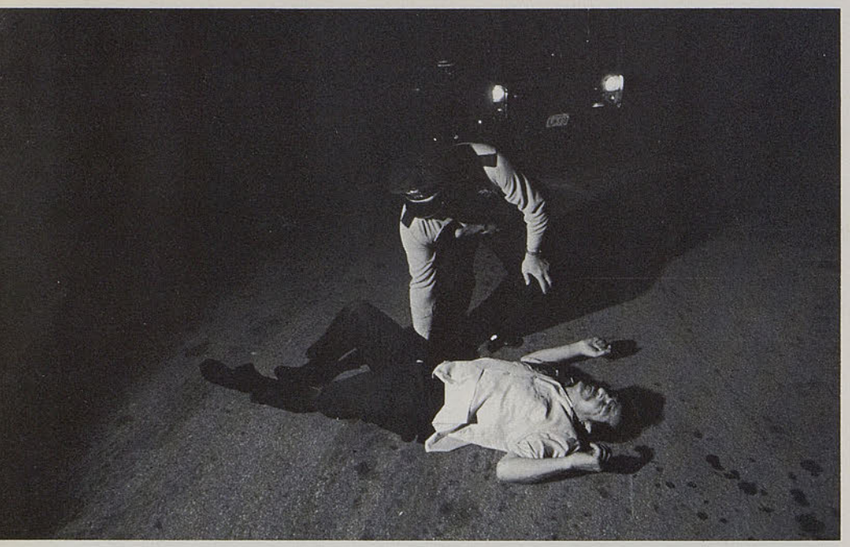
L'Amérique des années 1950 a parié sur l'automobile. Celle de 1970 se rend compte qu'elle risque bien de perdre son pari. Une ville comme Los Angeles illustre parfaitement ce risque d'échec. Tout, ici, a été conçu, construit, en fonction de la voiture individuelle. Le résultat, c'est une incroyable mosaïque de quartiers, séparés par une zone morte, sorte de « no man's land », sur lequel court le fameux ruban de béton. Cette atomisation à l'extrême de l'agglomération — encore favorisée par les problèmes ethniques — finit par rendre plus que symbolique le centre commercial, le fameux « down town » dont tirent orgueil la plupart des villes américaines. Passé six heures du soir, ce quartier s'illumine violemment mais se vide. Seules certaines rues conservent un semblant de vie : les derniers vrais habitants sortent alors de chez eux, de leurs taudis, et montent quelques instants un spectacle de cour des miracles qui se terminera avec la venue du jour. Il faudra alors faire place nette à une autre réalité américaine : l'arrivée en masse des « cols blancs » et de leurs supérieurs hiérarchiques, tous au volant de leur voiture tant il est vrai que Los Angeles — qui n'a pas de métro — ne dispose que d'un service d'autobus squelettique. Certains auront dû rouler pendant près de cent kilomètres pour gagner le lieu de leur travail, empoisonnant encore un peu plus l'atmosphère de la région, ajoutant encore au fameux « smog ».

A des degrés divers, le spectacle de Los Angeles est celui qu'offrent toutes les grandes villes industrielles des Etats-unis : le cœur des cités s'arrête de battre dès que ferment les bureaux ; la scène se vide pour faire place aux seconds rôles, aux parias de l'Amérique qui n'ont plus qu'à rêver ou à se révolter — selon l'humeur du moment — devant des décors qui ne sont pas prévus pour eux. C'est le cas de Détroit, de Chicago, de Pittsburgh, de New York, de Washington, de Philadelphie, etc...

Le scénario de cette décrépitude urbaine — dont l'Amérique commence à peine à prendre conscience et



Entre les «gratte-ciel» de Wall Street et les «îlots de pauvreté» qui bordent le centre des villes, les «laissés pour compte» de la société américaine et d'un mécanisme urbain impitoyable.



La criminalité des grandes villes, contrepoint à la hardiesse et à la beauté des orgueilleux buildings de métal, de verre et d'acier du centre des affaires.

sur laquelle l'Europe ferait bien de méditer — est maintenant connu. Il est relativement simple : poussés par l'espoir de trouver un travail enfin rénumérateur dans les centres commerciaux et industriels, les déshérités de l'Amérique entreprennent un mouvement de migration vers le cœur des villes. Ici ce sont les Noirs, ailleurs les Portoricains, plus loin les « petits blancs » du Sud ou des Appalaches, en Californie les Américano-mexicains. Ce sous-prolétariat s'entasse dans les quartiers les plus « populaires » — où des générations d'immigrants venus de l'extérieur ont attendu avant eux d'être admis dans la société américaine — qui ne tardent pas à se transformer en ghettos. Sous l'affluence, ces ghettos gagnent de proche en proche. Dans les villes du Nord et de l'Est ce sont les Noirs qui forment le gros de ces immigrants de l'intérieur ; ils forment plus de 60% de la population de Washington, 30% à Chicago, un peu moins à New York, plus de 40% à Detroit et à Cleveland.

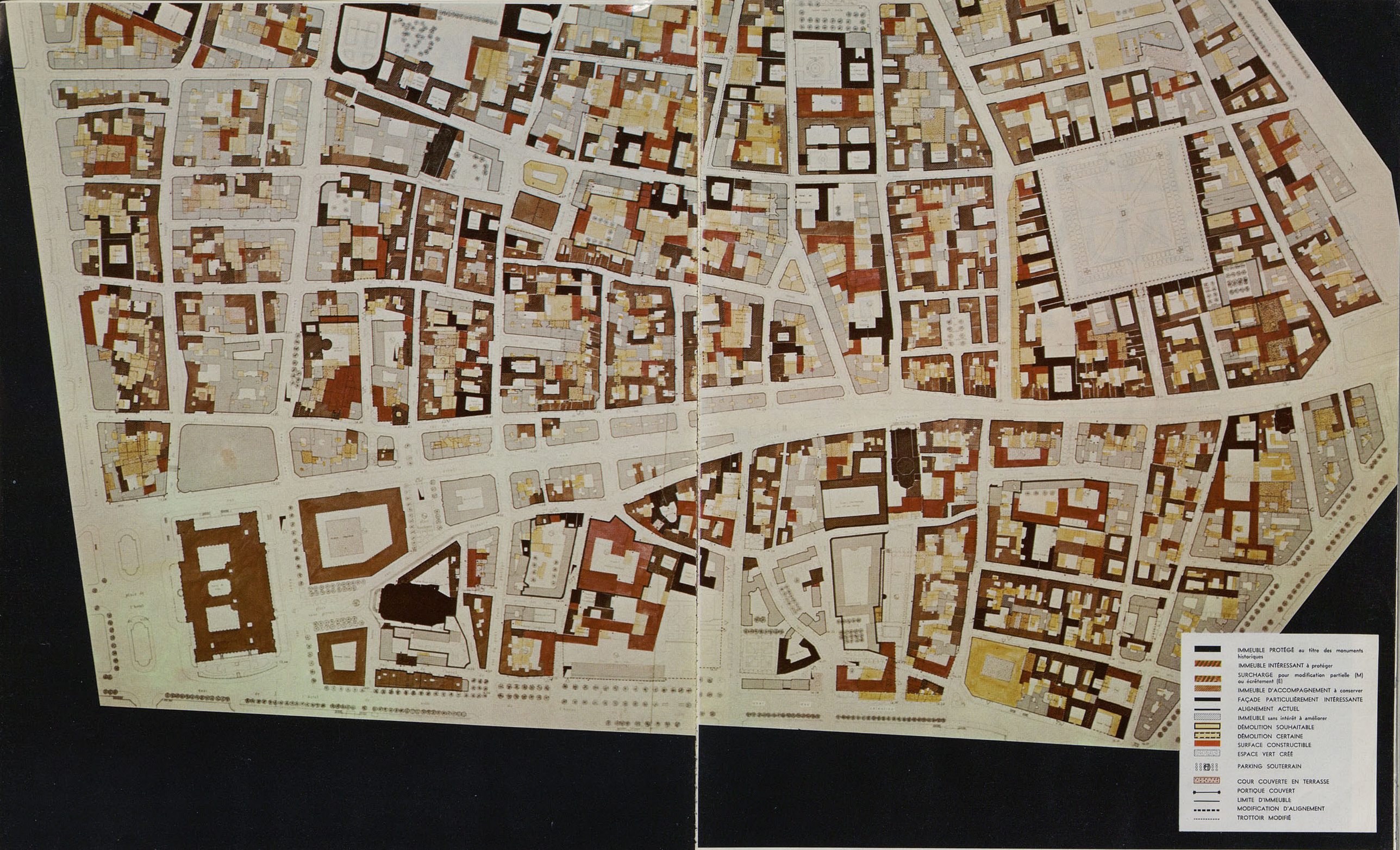
Cette question raciale accentue bien sûr le chaos urbain aux Etats-Unis et lui donne un aspect bien particulier. Elle accélère en particulier la fuite des Blancs vers les verdoyants mais lointains « suburbs ». Cette fuite des Blancs n'est pourtant pas due seulement à la peur du Noir. Elle est également motivée par la volonté d'échapper aux pollutions de toutes sortes, par l'attrait — très américain — de la maison individuelle et d'un morceau de gazon sensé représenter « la nature », par la recherche d'une école de standing (le système d'enseignement public de la plupart des grandes villes n'échappe pas à la décrépitude ambiante), par la fuite enfin devant une criminalité galopante. Beaucoup plus de Blancs relativement aisés fuient les villes qu'il n'y arrive de déshérités. Conséquence de ce véritable transfert de population: le nombre des habitants de ces villes a tendance à stagner — voire à diminuer comme à Chicago — alors que l'agglomération dans son ensemble croît énormément. C'est ainsi qu'entre 1960 et 1968, la population de la ville de New York n'est passée de 7.782.000 habitants qu'à 7.964.000 ; dans le même temps, la population des «suburbs» augmentait de plus de 600.000 habitants. Pour le cas de San Francisco, comme celui de Chicago, on a assisté à une diminution de la population de la ville (697.000 au lieu de 740.000 en 1960) alors que les «suburbs» augmentaient de 400.000 habitants. La tendance se retrouve à Philadelphie, Washington, Denver, Detroit, etc...

Autre conséquence de cette fuite des nantis : tous les budgets des grandes villes sont menacés de faillite. Dans leur fuite, les Blancs emportent en effet des sommes considérables. Ils ne paient plus leurs impôts locaux à New York, à Philadelphie ou ailleurs, mais à de toutes petites municipalités des environs qui peuvent ainsi profiter des infrastructures de la grande ville voisine tout en échappant à ses inconvénients. Ce ne sont pas en effet les Noirs, les Portoricains et autres défavorisés qui remplissent les caisses municipales. La plupart du temps au contraire, ils émargent à l'assistance sociale, grevant encore plus les finances locales. Prise à la gorge par le manque d'argent, la municipalité ne peut songer qu'à colmater les plus grosses brèches. Il n'est pas question dans ces conditions d'entreprendre la nécessaire reconstruction des villes bien que les projets théoriques se multiplient. Leur point de départ commun : l'Amérique n'a jamais été urbanisée mais victime d'une jungle à caractère urbain, dotée de son propre dynamisme mais aussi d'un potentiel destructeur de toute vie sociale extrêmement puissant. Les autoroutes, qui éventrent des quartiers, violent les villes, les tuent avant qu'elles n'aient eu la patience d'exister, sont le symbole de cette destruction.

JACQUES AMALRIC

LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS

Pris en considération en Octobre 1969 par le Conseil de Paris, ce document est ici publié pour la première fois de manière intégrale. Ci-dessous la partie Nord du Plan...



LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS

... Ci-dessus la partie Sud. Ce Plan ne constitue qu'un guide pour les initiatives futures et non un programme d'interventions immédiates et autoritaires.

LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS

La dégradation du quartier.

«Compromise au milieu des boutiques, la noblesse a abandonné la Place Royale, les alentours du centre parisien et passé la rivière». Cette phrase de Balzac dans «La Duchesse de Langeais» marque le point de départ d'une évolution qui va conduire le quartier de résidences aristocratiques que formait le Marais, à l'âge d'or du 17e siècle, à l'extrême degré de la déchéance. Déjà regardé comme un endroit démodé au 18e siècle, puis refuge pour quelques décennies encore de rares familles de la noblesse ou de la haute bourgeoisie, que chroniqueurs et romanciers dépeignent comme impécunieuses, surannées, fermées à l'évolution des idées et des faits, le Marais devient peu à peu le principal atelier de Paris, le grand centre de «la fabrique et du négoce». Les vastes demeures, les hôtels particuliers entourés de jardins, sont remodelés, divisés, morcelés, envahis de hangars, de remises, d'appentis, d'entrepôts, surélevés de mansardes, masqués de bâtiments parasites, défigurés par des lucarnes, des enseignes, des clôtures, des coffrages, au hasard des besoins de leurs propriétaires et de leurs occupants. Nombre de constructions de qualité sont même purement et simplement détruites dans le courant du 19e siècle : la maison de Philibert Delorme rue de la Cerisaie, le cloître des Célestins, l'Hôtel du Grand Prieur du Temple, le couvent de l'Ave Maria rue Charlemagne, l'Hôtel d'Effiat rue Vieille du Temple, l'Hôtel Le Juge rue des Archives, etc...

Dès la fin du siècle, l'immigration étrangère trouve dans ce quartier en voie de décrépitude l'un de ses principaux points de fixation dans la capitale. Le classique enchaînement de la dégradation se met en marche : le délabrement des immeubles amène des couches de plus en plus défavorisées de la population à y résider ; le changement de contenu social entraîne à son tour de nouvelles détériorations du domaine bâti. Le processus de «clochardisation» s'accélère ainsi de lui-même. Les grandes opérations d'urbanisme d'Haussmann, qui dans plusieurs secteurs du centre de Paris ont enrayé, au prix d'interventions brutales, cette évolution, laissent à l'écart le quartier du Marais dont elles ne touchent que les franges : le boulevard Henri IV, projeté en 1866, est achevé 10 ans plus tard. Le Marais devient de la sorte, progressivement, l'un des quartiers les plus vétustes et les plus insalubres de la capitale. Les statistiques récentes, malgré l'amélioration relative amorcée au lendemain de la guerre, l'établissent encore nettement : le Marais forme le quartier le moins aéré et le plus encombré de la capitale : les espaces verts autrefois si nombreux ne représentent plus que 1,70% de la surface, soit la moyenne la plus basse de tout Paris, contre 3,30% dans l'ensemble de la capitale, qui en est pourtant si cruellement dépourvue. Les espaces libres sont aussi rares : l'occupation du sol, qui pour l'ensemble de Paris s'établit à 55%, dépasse ici 85%. Dans ces constructions amoncelées, l'air et la lumière ne pénètrent que de manière parcimonieuse. Près de 82.000 habitants, un peu moins que la population de Versailles ou de Metz, plus que Besançon ou Perpignan, s'entassent sur 126 ha, soit une densité moyenne de 900 habitants/ha (contre 600 habitants à l'hectare pour l'ensemble de Paris). Certains îlots atteignent même jusqu'à 2.000 habitants/hectare.

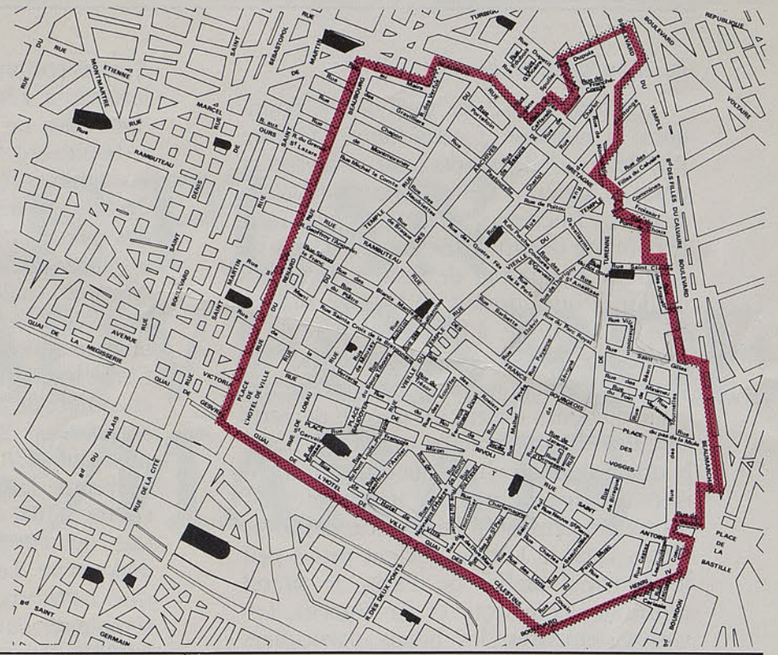
Les conditions de confort des logements sont les plus mauvaises de tous les arrondissements parisiens :

- 30% des logements sont dépourvus d'eau courante,
- 60% sans W.C. particuliers (contre 22,8% et 51,8% respectivement pour la moyenne parisienne),
- 10% des logements n'ont pas l'éclairage électrique.

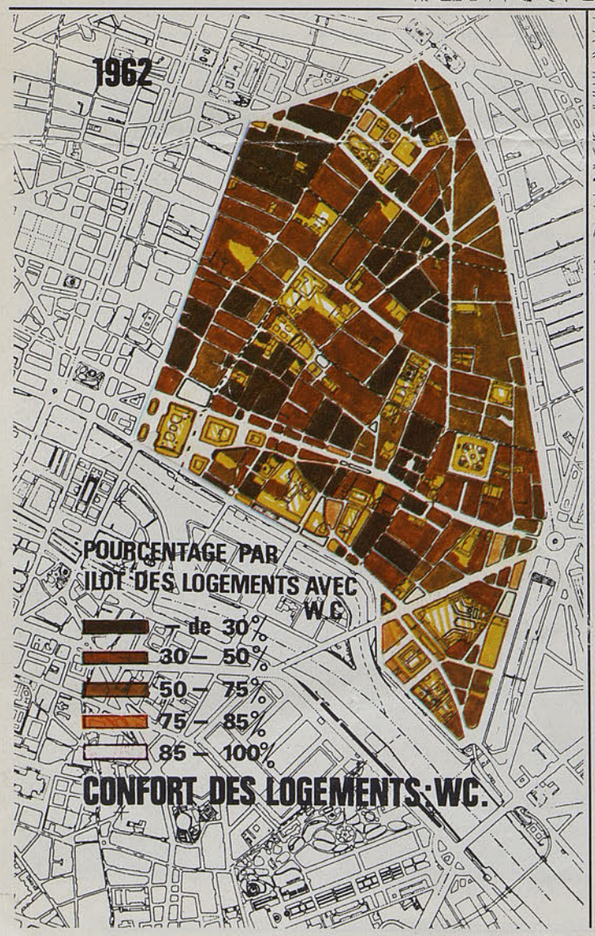
Les équipements sociaux sont notoirement insuffisants : seulement 3 m² par exemple de locaux scolaires par enfant.

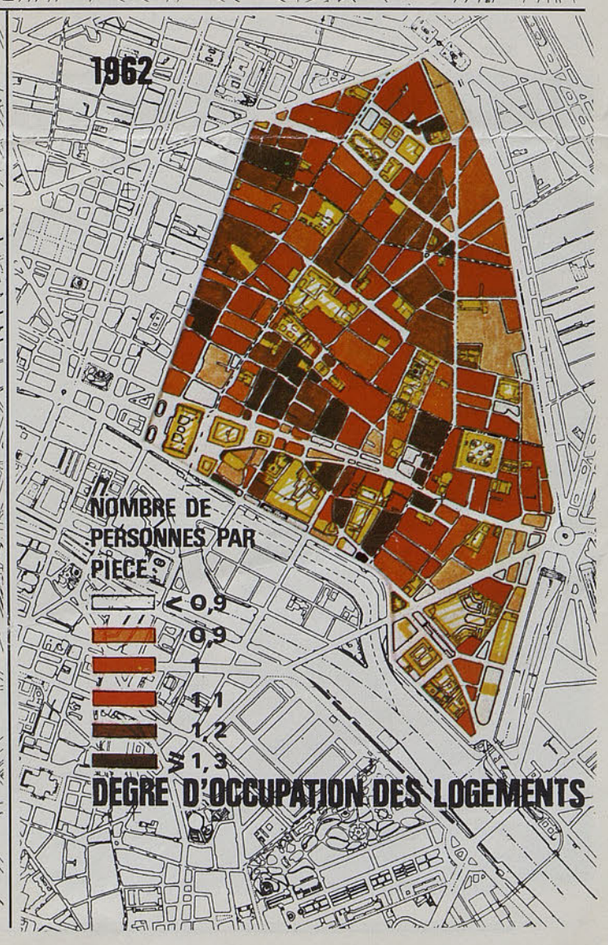
On comprend que dans ces conditions l'idée d'une «modernisation» du Marais ait précédé celle d'une restauration de cet ancien quartier.

Cet article a été préparé essentiellement à partir du rapport établi par les architectes chargés de l'élaboration du plan du Marais et du Mémoire présenté par le Préfet de Paris à l'Assemblée Municipale en octobre 1969.



Plan de situation du Marais. Dans ce quartier devenu surpeuplé et insalubre, les anciens plans d'alignement taillaient allègrement de larges avenues au détriment des ensembles monumentaux...





LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS

Les menaces de « modernisation » et les sauvetages ponctuels.

Comme pour les autres quartiers centraux de Paris, les projets de modernisation qui ont visé le Marais relevaient d'une double préoccupation : celle d'y tracer des axes de pénétration et d'y élargir les voies de circulation ; celle de rénover des îlots dont l'insalubrité et le délabrement paraissaient justifier la destruction.

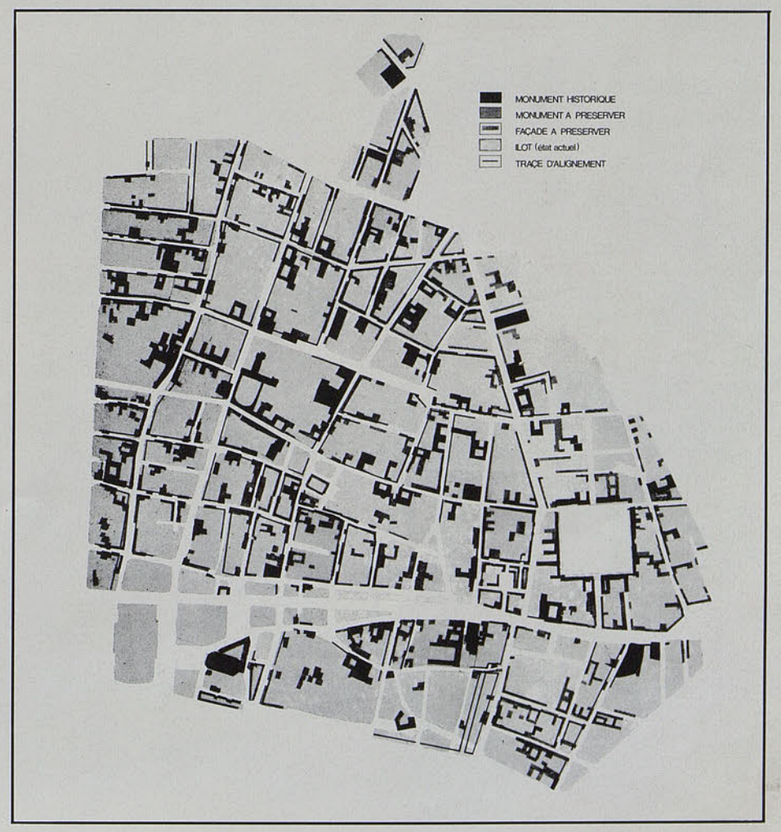
Si les grands « percements » effectués à la fin du 19e siècle (rues de Turbigo, Rambuteau, Beaubourg, de Rivoli, boulevard Henri IV) ont contourné le Marais et en ont épargné le cœur, l'idée de réaliser progressivement la prolongation de la rue Etienne Marcel, jusqu'au boulevard Beaumarchais et la place de la Bastille, a été poursuivie jusqu'aux alentours de 1950. Cette voie dont plusieurs tronçons ont été traçés, en particulier rue Roger Verlomme au Nord-est de la place des Vosges (cf. plan p. 62), aurait éventré le Marais et entièrement détruit la rue du Parc-Royal, ainsi que plusieurs immeubles remarquables rue Michel-Lecomte et rue des Haudriettes.

Inspirés par des préoccupations du même ordre, les arrêtés de recul et de mise à l'alignement édictés dans le cours du 19e siècle, en particulier sous le règne de Charles X, par les ordonnances royales de 1823 et de 1830, se sont finalement révélés encore plus dangereux et plus immédiatement nuisibles que ces grands projets de « percées ». Ces arrêtés frappaient la presque totalité des voies du quartier sans excepter les monuments les plus splendides : l'Hôtel de Sully devait subir en façade un recul de 0,80 m à 1m au long de la rue Saint-Antoine ; l'Hôtel Carnavalet se serait trouvé amputé de son aile Sud sur la rue des Francs-Bourgeois ; presque tous les immeubles anciens, les Hôtels Herouet et Lamoignon notamment, étaient concernés par ces dispositions. Il est heureusement de la nature des mesures d'alignement de ne produire que très lentement leurs effets. Des destructions aussi scandaleuses ont par suite le plus souvent été évitées. Mais ces arrêtés de recul, jamais abolis, se sont traduits par l'impossibilité légale d'un entretien suffisant.

Un état de vétusté était ainsi créé, menant directement à l'abandon total, et, de proche en proche, à la démolition pour assurer la sécurité publique. L'état de délabrement des immeubles du Marais est ainsi le résultat de ces arrêtés — qui restent pourtant toujours en vigueur, même s'ils ne sont plus guère appliqués — tout autant que l'œuvre du temps et de l'impécuniosité des propriétaires.

L'autre forme de menace, inspirée également par une volonté de « modernisation » du quartier, résulte de l'état de dégradation de certains îlots : c'est en 1941, le projet de rénovation de l'îlot 16, situé en bordure de Seine entre l'Hôtel de Ville, l'Hôtel de Sens, les Eglises Saint-Paul et Saint-Gervais. La ville, maîtresse de cette zone, devenue insalubre, envisage un moment de

... et du caractère original du quartier. Le Plan de sauvegarde propose l'annulation de ces arrêtés qui cependant restent théoriquement toujours en vigueur.



LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS

la raser, à l'exception de quelques édifices classés, pour y regrouper ses services administratifs trop dispersés. Cet aménagement entraînerait notamment la disparition des Hôtels de Beauvais, de Châlons-Luxembourg, Hénault de Cantorbe, et des rues François-Miron, des Nonnains d'Hyères et de Jouy.

Les réactions que suscite ce projet de « ravage systématique de l'un des secteurs les plus sensibles du Marais » (Luce Hoctin), en font un « élément-charnière dans le processus d'évolution de la politique jusqu'alors pratiquée à l'égard de ce quartier » (id.).

Musée Carnavalet : grille de la cour des Quatre Saisons. Les arbres de la place des Vosges, plantés au cours du 19e et surtout au début du 20e siècle, composent pour le résident un très agréable tableau mais masquent au piéton l'architecture de cet admirable ensemble.

Jusqu'à cette date, tandis qu'interviennent des destructions très nombreuses d'immeubles de qualité, tandis même que d'admirables décors (boiseries, plafonds, etc...) sont transplantés à l'étranger ou dans d'autres demeures parisiennes des « beaux quartiers », seuls quelques sauvetages isolés de bâtiments menacés ont été entrepris. Pour éviter leur destruction, la Ville de Paris acquiert par exemple l'Hôtel Carnavalet en 1866 et l'Hôtel de Vendôme en 1882. Elle transforme l'un en musée, l'autre en école. Entre les deux guerres, elle poursuit cet effort et acquiert l'Hôtel de Lamoignon et l'Hôtel Le Peletier de Saint-Fargeau qui devient Bibliothèque Historique de la Ville. L'Etat de son côté restaure, à partir de 1927, l'Hôtel de Rohan, après le départ de l'Imprimerie Nationale. Quelques rares particuliers enfin imitent cet effort.

Mais c'est essentiellement à partir des discussions passionnées que suscite le projet de rénovation de l'îlot 16, que le problème de l'avenir du Marais se trouve posé dans des termes nouveaux et que l'évolution du quartier change totalement de sens. L'aménagement de l'îlot 16, s'il donne finalement lieu à certaines destructions aussi regrettables que les constructions qui leur succèdent, permet la restauration de l'Hôtel de Sens et de l'Hôtel d'Aumont, et surtout la réalisation, en 1948, sous l'impulsion de M. A. LAPRADE, de la première opération de « curetage » aux alentours de Saint-Gervais. L'Etat prolonge cette action en entreprenant, en 1951, la spectaculaire restauration de l'Hôtel de Sully, débarrassé de la galerie parasite qui surmontait le porche d'entrée. La prise de conscience par l'opinion publique de l'exceptionnel intérêt de ce quartier et des splendeurs monumentales et décoratives que dissimulent la crasse et les adjonctions dégradantes dont il est recouvert, devient de plus en plus aiguë. En 1959, l'Hôtel de Guénégaud est à son tour sauvé de la destruction. La Ville de Paris poursuit ses acquisitions. En 1960, elle décide la création d'un secteur opérationnel de restauration de 3,5 hectares entre les rues Elzévir et Payenne. Une association « pour la sauvegarde et la mise en valeur du Paris historique » se constitue en 1962 et fonde un festival qui fait retrouver aux Parisiens le chemin du Marais et leur révèle le charme de ses ruelles et de ses demeures aristocratiques.

Le temps est mûr pour passer du sauvetage et de la restauration de quelques monuments isolés et prestigieux du quartier, à une politique globale de préservation et de mise en valeur du Marais.

De la protection du « monument-objet » à la défense du site urbain.

L'évolution législative va permettre ce changement d'angle d'approche du problème de la conservation des anciens quartiers. Le 4 août 1962 est promulguée une loi, dite «Loi Malraux», qui élargit la conception ancienne de la protection des « Monuments historiques » telle que l'exprimait jusqu'alors le droit français [1]. L'inspiration essentielle de cette loi consiste à replacer la sauvegarde des monuments isolés, considérés en eux-mêmes et pour eux-mêmes, dans la défense globale de l'entourage, du contexte d'ensemble du site urbain dans lequel ils s'insèrent. « Il se peut parfois, dit un commentaire officiel de ce nouveau texte, que la valeur architecturale des maisons examinées soit faible ou contestable, mais c'est dans la conservation de leur ensemble que réside l'harmonie irremplaçable de ces quartiers, c'est dans la conservation des alignements, des percements des façades que réside l'âme de ces îlots ». Quelques édifices minutieusement restaurés, alors que leur environnement serait bouleversé, envahi de constructions d'une échelle, d'une morphologie totalement étrangères, formeraient des sortes de vestiges, objets de soins pieux, mais fondamentalement dépourvus de signification esthétique et sociale.

Cette préoccupation nouvelle de traiter un ensemble urbain plutôt qu'un bâtiment isolé ne pouvait mieux s'appliquer qu'au quartier du Marais.

Conformément à cette législation, par arrêtés ministériels des 21 décembre 1964 et 16 avril 1965, pris après l'accord du Conseil de Paris (délibération du 26 novembre 1964), un secteur sauvegardé de 126 hectares était créé, couvrant l'ensemble du quartier du Marais. Ce secteur sauvegardé était tout à la fois le premier à être défini dans Paris et le plus vaste de toute la France. L'établissement du plan permanent de sauvegarde était alors confié à une équipe composée de MM. ARRETCHE, MAROT et VITRY, assistés de M. MINOST. Chargés d'une mission, toute en nuances, de pré-

[1] — Selon la loi de 1913 instituant le «classement» des Monuments Historiques. Cette loi est complétée le 25 février 1943 par un texte qui introduit la notion «d'abords des Monuments Historiques».

LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS

servation d'un quartier, exceptionnellement riche en éléments d'architecture ancienne de qualité, et d'intégration dans ce cadre urbain de formes d'activités modernes, susceptibles d'y être accueillies sans dommage, ces architectes ne pouvaient manquer de se référer à la longue histoire de l'urbanisme de ce quartier.

Les grandes dates de l'histoire de l'urbanisme du Marais (1)

Tous les Parisiens savent « en gros » où se situe le Marais, mais ils ignorent sûrement qu'en termes administratifs, il a existé plusieurs « Marais ». Sans doute ont-ils aussi perdu de vue l'origine du nom de ce quartier lié à sa vocation agricole ; en effet, Littré attribue au « Marais », de notre capitale l'origine du sens précis attaché aux cultures « maraîchères ». «Le Marais », c'est un terrain régulièrement soumis aux inondations de la Seine, mais c'est aussi un jardin potager.

En effet, au Moyen Age et jusqu'au XVIIIe siècle, la Seine en crue inonde largement ces terrains ; en 585, on signale même un naufrage dans la région de Saint-Laurent (zone de la gare de l'Est). Au XIIIe siècle, des caves sont périodiquement inondées et le fleuve fertilisant et riche en alluvions est encore dangereux. C'est pourquoi autant que des travaux de protection stratégique, les murs et fossés de Philippe Auguste puis de Charles V représentent un effort d'endiguement et de drainage.

Les premiers noyaux de peuplement s'établissent sur des îlots insubmersibles, généralement sous la forme d'établissements religieux qui tirent leurs revenus de l'exploitation de ces terres fertiles accensées à des serfs cultivateurs. Un modeste bourg se forme ainsi aux abords de l'église et groupe peu à peu tout un ensemble d'artisans plus ou moins liés à la vie rurale. (Le plus considérable de ces domaines est celui des Templiers, dont le puissant donjon se mesure à celui du Louvre.)

Cette zone n'est encore, par rapport à la ville proprement dite située dans l'Ile de la Cité, que le faubourg « d'Outre-Grand-Pont » qui sera à l'origine de la « ville » de la rive droite, assez importante et dynamique pour qu'au XIIe siècle, Philippe Auguste la protège d'une enceinte largement conçue. Partout où il ne se heurte pas à la résistance des grandes seigneuries ecclésiastiques, le roi capétien favorise le peuplement et la bâtisse. Sur ces espaces urbanisés avant la fin du XIIIe siècle, le réseau des voies se trouve ainsi presque définitivement fixé : en 1705, le réseau viaire est presque identique à celui de 1292 et en 1830 le plan de Paris n'offre que des variations infimes, produites par quelques transformations très locales (création de marchés par exemple).

L'expansion du faubourg marchand est la première manifestation d'un type d'habitat spécifiquement urbain. Sa population, relativement affranchie des servitudes féodales, sert les intérêts du roi (devenaient taillables les artisans et les commerçants).

Charles V est le premier roi parisien qui choisit la région orientale de la ville pour y élire sa résidence. A l'abri du nouveau mur fortifié, l'Hôtel Saint-Pol, qui comprend de vastes jardins, des vergers et une ménagerie, deviendra la résidence préférée de Charles VI.

Le règne de François 1er marque une nouvelle étape dans l'extension et le peuplement de la Capitale. Cependant, les réalisations monumentales importantes affectent assez peu notre Marais, excepté sa frange occidentale où s'élabore lentement la nouvelle Maison de Ville, qui ne sera achevée que sous le règne de Henri IV. Seuls quelques hôtels du Marais servent de résidence aux hôtes italiens du roi. Seule opération d'assainissement : la couverture partielle, en 1542, de l'égout du Temple ; ainsi est créée la rue Neuve Saint-Louis, l'actuelle rue de Turenne. C'est Henri II qui reprend la tradition des résidences royales à l'Est de la ville. Dès le début du règne, en 1548, il fait venir l'eau à l'Hôtel des Tournelles. A partir de 1550, il confie à Philibert Delorme le soin d'embellir ce domaine. Vers cette époque, le style aristocratique de l'habitat se confirme : de grands personnages acquièrent d'anciennes demeures, les agrandissent et les embellissent : le duc de Guise rue des Archives, le duc de Lorraine rue du Roi-de-Sicile, le Chancelier de Birague dans l'Hôtel de Charles d'Anjou, à l'actuel emplacement du marché des Blancs-Manteaux.

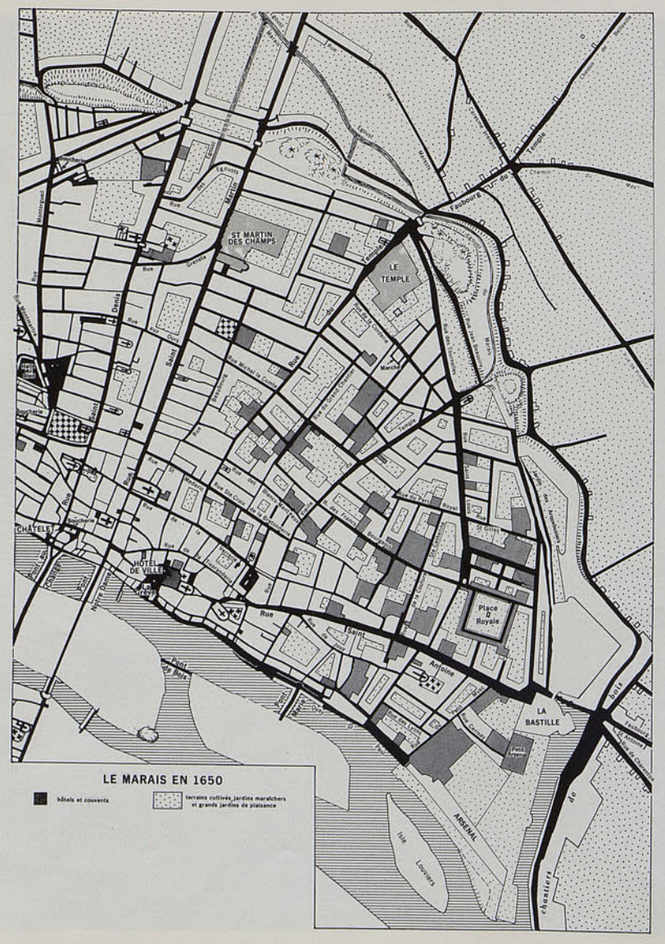
Mais l'urbanisation proprement dite du secteur s'achève sous le règne de Henri IV. Celui-ci veut «remplir les vides», ressentis comme une faiblesse à l'intérieur de la Capitale du royaume ; c'est pourquoi il s'intéresse aux Marais de la rive droite où il veut créer de véritables ensembles urbains à vocation résidentielle : le premier, la Place Royale, reprise d'un projet de Catherine de Médicis, sera mené à bien. Prestigieuse, la nouvelle réalisation crée un élément de centralité dans le quartier : « la Place pourrait être, non seulement un promenoir, mais un lien d'échange et de bourse ». La « Place » devient vite à la mode ; le fameux Carrousel de 1612 anime le lieu et en 1639, Louis XIII à cheval vient s'installer au centre de l'espace conçu par son père.

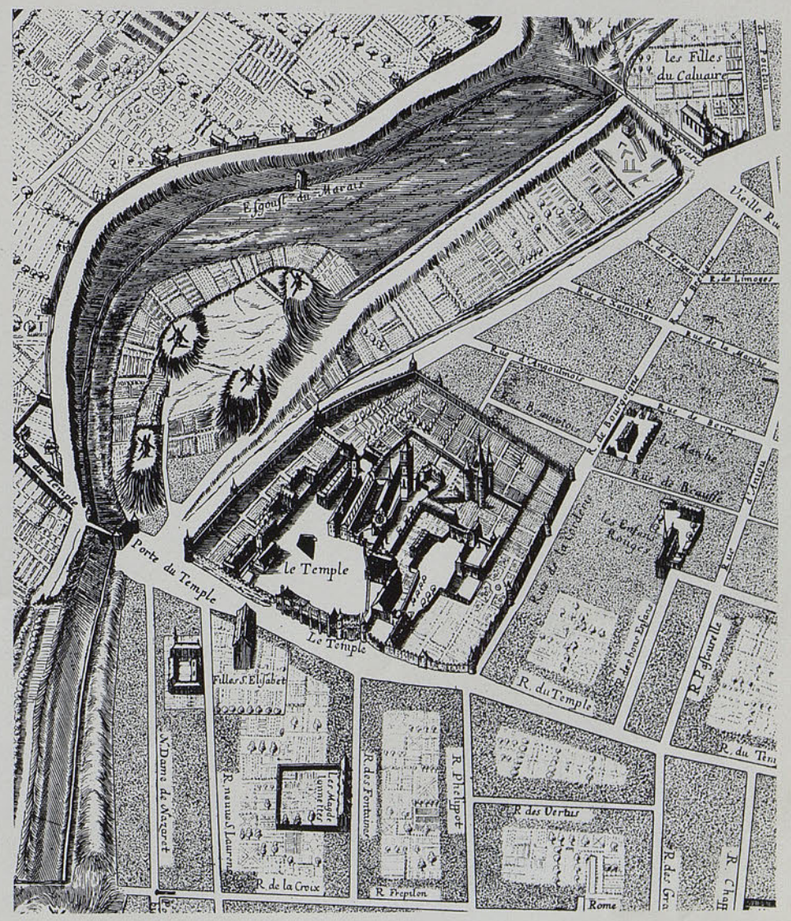
L'Age classique est pour le quartier l'époque de la maturité. Le Marais de Louis XIII continue sur la lancée du règne précédent : les belles demeures se transforment et se parachèvent, de nouvelles résidences aristocratiques se créent encore ; la densité des habitations bourgeoises augmente : celles-ci sont souvent prises en charge par d'adroits spéculateurs qui créent des « ensembles ». Le plus connu est Barbier, le promoteur de l'Ile Saint-Louis. En 1623, sur l'emplacement du couvent des Filles Dieu, se crée un nouveau quartier à fonction essentiellement commerciale mais dont l'habitation n'est pas exclue.

Cependant, après l'ère de mondanité qui caractérise l'époque d'urbanisation du Marais sous Henri IV, le quartier se teinte maintenant d'austérité. En effet, à l'habitat aristocratique s'ajoutent ou se substituent un grand nombre de nouvelles fondations religieuses : une dizaine entre 1609 et 1643.

Par la suite, le Marais devient peu à peu un « vieux quartier » ; et commence alors une ère de saturation et de perte de vitesse. Au XVIIIe siècle, il n'est pas encore délabré mais il est déjà démodé. La noblesse le fuit : éprise de gaieté et de confort elle s'installe ailleurs ; les terrains moins chers de l'Ouest, du faubourg Saint-Germain l'attirent. Demeure dans le quartier, la noblesse de robe et d'offices ; le Marais devient bourgeois. Les maisons sur rue prolifèrent vers l'intérieur des îlots, empiètent sur les anciens jardins maraîchers, si vivants encore au milieu du XVIIe siècle, secrètent des annexes, remplissent les cours...

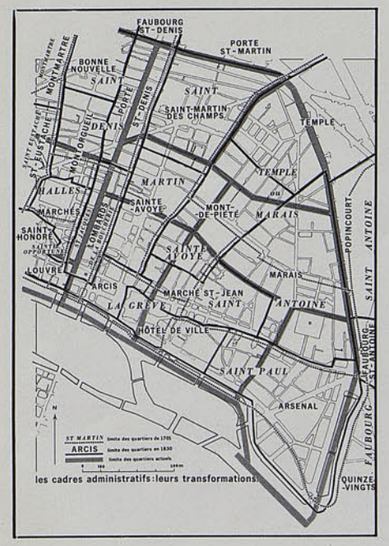
Carte du Marais en 1652 d'après le plan de Gomboust, le réseau des rues, les hôtels, les espaces verts. A droite un détail du plan de Gomboust le Temple.





(1) Ces indications résument une étude (non publiée) de Mme Françoise Mallet.

La rive droite de la ville vers 1550 : Plan de Truschet et Hoyau dit « Plan de Bâle ». Les divisions administratives à l'intérieur du Marais de 1701 à nos jours.



LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS

Après un éclat exceptionnel, le Marais entre alors dans une phase d'oubli et de décrépitude, dont, après une si longue éclipse, le plan de sauvegarde et de mise en valeur vise à le faire sortir.

Les caractères originaux du plan de sauvegarde : une charte d'orientations générales et le guide d'initiatives futures plutôt qu'un plan-masse rigide d'opérations programmées.

Le renouveau des conceptions urbanistiques déphase souvent le profane. L'opinion a été longtemps habituée à des projets d'urbanisme mettant en jeu l'intervention autoritaire de la puissance publique pour la réalisation de projets formellement déterminés, par le moyen des expropriations et du financement direct. La vision de l'urbanisme, pour le citoyen et pour le parisien en particulier, est finalement restée très « haussmannienne ». De là sans doute cette difficulté à saisir la portée exacte et les caractères originaux de cette nouvelle sorte de plans d'urbanisme qui constitue pourtant de nos jours l'essentiel : plans d'incitation et d'orientations, plutôt que plans d'interventions et d'opérations; modèles théoriques et presque idéaux, servant de guide et de cadre à des initiatives dispersées tout au long d'une réalisation progressive, plutôt que plans-masses figés d'opérations précises, définitivement arrêtées dans leurs moindres détails, faisant l'objet d'un calendrier et d'un financement déterminés. On dirait pour un peu de ces documents, comme il a été dit du Ve Plan de développement économique et social, qu'ils constituent des « réducteurs d'incertitude » plutôt que des programmes d'interventions directes.

Le plan de sauvegarde du Marais présente tout à fait ces caractères. Si les dispositions tendant à la protection des immeubles intéressants du quartier sont évidemment susceptibles, une fois approuvées, d'être opposées aux particuliers, à l'inverse, les aménagements proposés ne doivent pas d'une manière générale faire l'objet d'une réalisation contraignante, imposée par la puissance publique ou directement effectuée par elle. Le plan du Marais a la valeur indicative d'un cadre général à l'intérieur duquel les initiatives publiques et privées devront être coordonnées et non celle d'une obligation absolue, exprimant des solutions d'ores et déjà figées. Ce plan ne présentant pas un programme d'opérations, ne comporte par suite aucune incidence financière directe. Sa mise en œuvre s'effectuera, non par voie d'autorité, sauf peut-être sur quelques secteurs « d'attaque », mais progressivement dans le temps, au gré d'initiatives publiques et privées successives. Les projets d'aménagement figurant au plan ne prétendent donc pas tenir compte, dans le menu détail, des difficultés d'adaptation des principes généraux qu'ils expriment au caractère particulier de chaque parcelle ou de chaque bâtiment existant. Ils ne prétendent pas non plus fixer dès à présent tous les éléments des opérations futures et admettent parfaitement la possibilité de solutions diversifiées, comme la nécessité de retouches, de mises au point, d'adaptations ultérieures.

Mais s'il s'agit là essentiellement d'un « plan d'intentions », du moins celles-ci sont-elles clairement et fortement marquées.

Les orientations du plan de sauvegarde.

Le plan, sur les 126 hectares qu'il concerne, vise tout à la fois à conserver l'aspect architectural traditionnel du Marais, en protégeant les constructions importantes et en assurant l'homogénéité de leur environnement, et à créer des conditions plus satisfaisantes pour la vie du quartier et de ses habitants. Conformément à l'esprit de la loi de sauvegarde, ce plan s'efforce de la sorte d'intégrer les maisons et les œuvres du passé dans la vie et l'urbanisme de notre époque.

Défense et réanimation du patrimoine historique.

75% des immeubles existant à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé ont été bâtis antérieurement à 1870. Mais ces vieilles maisons sont elles-mêmes très diverses.

LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS

Les vestiges de l'habitat moyen-âgeux se situent au Sud-Sud-Ouest du quartier, suivant les limites de l'enceinte de Philippe Auguste, dont plusieurs éléments sont encore parfaitement visibles. Les constructions de cette époque ont presque disparu ou ont été transformées à tel point qu'il est très difficile d'en déceler les traces. Dans la rue François-Miron, qui, sur le parcours même de l'ancienne voie romaine, formait l'artère principale de ce quartier au Moyen Age, subsistent cependant les plus anciens et les plus complets exemples de maisons à pans de bois (actuellement en cours de mise au jour). Le sous-sol renferme d'autre part de nombreuses caves parfaitement conservées mais peu connues. Plusieurs éléments gothiques de l'ancienne abbaye d'Ourscamp ont de la sorte été récemment découverts dans les maisons sises aux 45/46 rue François-Miron.

Entre le 14e et le 16e siècle, les constructions se localisent surtout entre l'ancienne muraille de Philippe Auguste et celle de Charles V, approximativement sur le tracé des boulevards actuels. Les habitations « bourgeoises » ou populaires se situent le long des voies principales : rue Saint-Antoine, rue des Francs-Bourgeois, rue du Temple, rue Vieille du Temple, rue des Blancs-Manteaux. Un peu à l'écart des axes de circulation, s'élèvent les grandes propriétés royales, les grands couvents (Les Célestins, Le Temple), les « séjours » des grands seigneurs.

Dès la fin du 16e siècle, commencent à s'y édifier d'imposantes demeures : l'Hôtel de Diane de France devenu Hôtel Lamoignon ; l'Hôtel de Ligneris devenu l'Hôtel Carnavalet. Puis, aux 17e et 18e siècles, la fièvre de construction de grandes résidences aristocratiques s'empare du Marais, d'abord aux alentours de l'actuelle Place des Vosges, puis gagne toute la partie située au nord de l'enceinte de Philippe Auguste, s'étend au Sud-Ouest vers le noyau moyennageux et fait disparaître progressivement presque tous les témoins de l'époque gothique.

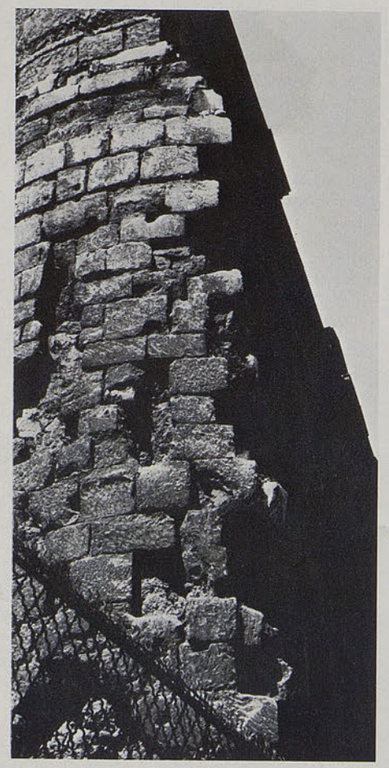
Le quartier du Marais est désormais constitué, avec ses caractères principaux qui datent de la sorte essentiellement du 17e siècle. Les époques suivantes n'ajoutèrent rien de notable à ce merveilleux patrimoine architectural.

De ce patrimoine si considérable, il importait prioritairement de dresser l'inventaire. Les architectes du plan de sauvegarde du Marais furent en celà puissamment aidés par certaines initiatives privées comme celle de l'Association pour la Sauvegarde et la mise en valeur du Paris Historique, qui établit un répertoire d'un grand prix sur les richesses archéologiques et architecturales des 3e et 4e arrondissements.

Au total, l'inventaire systématique et exhaustif, rue par rue, maison par maison, aboutit au dénombrement suivant :

- 56 immeubles de très grande qualité, classés en tout ou partie (Palais de Rohan, Hôtels de Beauvais, Lamoignon, Sully, d'Avaux, Carnavalet, les Hôtels de la place des Vosges, etc...) ;
- 121 immeubles totalement ou partiellement inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques dont beaucoup seraient susceptibles d'être classés sans des difficultés matérielles: Hôtels de Mayenne, Châlons-Luxembourg, Le Rebours d'Ecquevilly, Aubert de Fontenay (Salé), etc...
- 526 immeubles de très grand intérêt, non classés ni inscrits, mais qui mériteraient pourtant une protection au titre des Monuments Historiques ;
- plus de 1.000 immeubles qui appartiennent à la catégorie des maisons d'accompagnement ou d'atmosphère et forment cet environnement sans lequel le monument perd son échelle, son harmonie et sa signification. Sans ces humbles demeures, souvent ornées de quelques fers forgés délicieux « et qui forment le cortège convenant à l'accompagnement de plus remarquables décors » (rapport des archi-

Les caves gothiques de l'ancienne abbaye d'Ourscamp (13e siècle) dans les sous-sols du 46 rue François-Miron.



Mur d'enceinte de Philippe Auguste (13e siècle) rue Charlemagne bordant la rue des Jardins-Saint-Paul.

En dehors de la restauration et de la réanimation des grands hôtels (par exemple ci-contre la cour intérieure de l'Hôtel de Sully ou, rue Payenne, l'Orangerie — fin du 17e siècle — dépendance de l'Hôtel Le Peletier de Saint Fargeau) une multitude d'interventions moins spectaculaires a rendu au Marais un aspect digne de son passé. Ainsi, face à l'Hôtel de Sully, ce «Monoprix», à l'occasion d'une transformation entreprise par son propriétaire, a perdu son auvent de béton et son enseigne démesurée. Le rythme des arcatures d'autrefois a été reconstitué. La devanture du magasin devient élégante et reste aussi commerciale.

LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS

tectes), on ne saurait véritablement parler d'un quartier du Marais.

• Une profusion enfin de détails savoureux : balconnets, escaliers, vantaux de portes, plafonds, vestiges de lambris, que seule décèle une promenade attentive. De très nombreux éléments de décoration intérieure restent pourtant inconnus, soit du fait de l'impossibilité matérielle de pénétrer dans tous les locaux de tous les immeubles, soit que leur présence reste ignorée, même de leurs propriétaires (plafonds peints recouverts de faux-plafonds). Cette recherche est d'autant plus difficile que la présence de ces éléments ne s'accorde pas forcément avec une qualité extérieure apparente des immeubles (exemple : les plafonds à poutrelles peintes découverts récemment au 14, rue des Minimes, dans une maison sans caractère et les très beaux plafonds à voussures décorés qui existent au 7 bis, rue du Perche, également dans une construction que rien ne signale spécialement à l'attention).

L'inventaire de toutes ces richesses a permis de discerner dans le Marais les régions de très grand intérêt et celles au contraire où une moindre densité des immeubles anciens permettrait des opérations ou des interventions plus importantes pour faciliter la vie moderne de ce quartier.

En dehors de ce cas, et sauf l'hypothèse d'un délabrement tel qu'il justifie la prise d'un arrêté de péril, tous les immeubles anciens recensés doivent être protégés et conservés. C'est dire que leur démolition ou leur transformation importante est exclue et qu'ils doivent au contraire faire l'objet d'une restauration et d'une remise en état progressives. Cela implique le refus d'approuver les projets tendant au remplacement des immeubles anciens par des constructions modernes plus rentables, comme l'abandon de la plupart des plans d'alignements aux conséquences si désastreuses.

Mais il ne s'agit pas seulement de sauver les vieilles demeures et leur environnement. Il faut aussi en provoquer la réanimation et leur trouver, à cette fin, des fonctions nouvelles correspondant à leurs volumes intérieurs et à leur décor, ainsi qu'à leur aspect prestigieux : comme par exemple des sièges sociaux d'établissements commerciaux ou industriels et d'organismes à vocation internationale, des hôtels de grand tourisme et de réception, des centres de jeunes, des maisons de la culture à l'usage des habitants du quartier, etc...

Parallèlement, les immeubles d'accompagnement devraient être réhabilités et améliorés, tant en ce qui concerne leur aspect extérieur (ravalement, disparition de l'affligeant spectacle de tuyaux et de canalisations de tous diamètres serpentant sur les façades et envahissant les cours) que leur confort intérieur.

La conservation et la réhabilitation des immeubles annexes ne doivent pas seulement s'attacher à la forme extérieure mais exigent également le respect des matériaux : l'aspect de « l'épiderme » des maisons d'autrefois réclame autant de soins et soulève parfois même plus de difficultés que la consolidation des structures, rendue plus aisée par les techniques modernes.

Un effort particulier doit être enfin accompli en ce qui concerne le décor de la rue. Il faut en effet que ce dernier soit en harmonie avec l'architecture des bâtiments et qu'au lieu de lutter avec elle, il ajoute un attrait supplémentaire au « paysage urbain » du Marais. Trop souvent les devantures de boutiques sacrifient à un clinquant où les commerçants voient une marque de « standing ». Les coffrages de matériaux ordinaires dissimulent des architectures ordonnancées d'arcades ou de piliers. Les anciennes enseignes sculptées ou peintes ont fait place à une floraison de dispositifs lumineux vulgaires. Des pancartes publicitaires perpendiculaires ou verticales ont envahi les façades, parfois même protégées au titre des Monuments Historiques. L'éclairage public et les éléments de signalisation n'y sont pas plus soignés qu'ailleurs.

La remise en valeur de l'atmosphère originale de ce quartier implique, selon le plan de sauvegarde, des mesures correctives dans ce domaine. Aucune règle précise ne peut être posée, chaque rue soulevant des problèmes différents et justifiant des solutions particulières. Les architectes du Marais proposent seulement les grandes lignes d'une politique tendant à rendre au décor de la rue sa saveur d'origine et à l'adapter aux caractères des immeubles anciens environnants. Avant toute transformation de boutiques et de devantures comprises dans les immeubles anciens, il conviendra de s'assurer que des éléments d'architecture intéressants ne subsistent pas sous les coffrages éventuellement ajoutés à l'époque contemporaine. Ces devantures nouvelles devront être d'une expression aussi simple que possible, avec par exemple des grands pans de glace, en arrière du nu extérieur des façades. Les dispositifs publicitaires, soumis à l'examen des services responsables de l'application du Plan au même titre que toute autre espèce de projet de construction, doivent éviter les panneaux abusifs, les lettres disproportionnées, et surtout les éclairages violents et blafards que répandent les caissons en « plexi » intégralement lumineux. En règle générale, ces enseignes devront être proportionnées à la façade où elles s'appliquent.

Un plan de curetage.

Sauvegarder un secteur ne se limite cependant pas à maintenir ou reconstituer l'aspect extérieur des immeubles et à conserver à un quartier le style et l'atmosphère de son architecture ; c'est aussi y établir des conditions plus raisonnables d'occupation du sol. L'inventaire de ce qui doit être modifié ou démoli et de ce qui peut être construit dans les espaces dégagés complète de la sorte indissolublement le recensement de ce qui doit être protégé et restauré.

Les architectes du Marais proposent à cet égard un plan de « curetage » et de dégagement du centre des îlots. La densité actuelle d'occupation du sol atteint en effet dans ce secteur un taux insoutenable (85% contre 55% en moyenne pour Paris).

Il convient donc de reconquérir progressivement, dans le cœur des îlots ou dans les cours des immeubles, encombrés tout au long des deux siècles derniers de constructions parasitaires, disparates et misérables, les espaces libres indispensables à l'aération du Marais.

Le plan de sauvegarde indique, dans cet esprit, les bâtiments dont la démolition est nécessaire ou souhaitable. Mais cette indication, si elle exprime un vœu, ne représente bien évidemment pas un programme et son expression ne doit pas être regardée comme immuable : c'est au fur et à mesure de chaque intervention future, d'initiative publique ou privée, que les besoins se préciseront, que les contraintes sociales ou économiques apparaîtront plus clairement, et que les opérations prendront leur forme définitive. Seuls leurs principes et l'esprit dans lequel elles doivent être entreprises sont définis de manière fixe par le plan.

La reconquête des espaces intérieurs des îlots, débarrassés de la « lèpre » qui les envahit, permettrait la reconstitution des anciens jardins d'hôtels, si nombreux autrefois dans le Marais. Dans un quartier aussi totalement dépourvu de zones dégagées de verdure et de calme, cette reconstitution n'apparaît donc pas comme un « luxe superflu » (Préfecture de la Seine : Conjoncture Economique, 3e trimestre 1959). Elle ne constitue pas seulement une mesure réclamée par la mise en valeur des immeubles anciens, mais bien une politique, qu'impose ce véritable défi aux conditions d'hygiène et de salubrité les plus élémentaires que représente la situation actuelle du Marais.

Le plan précise l'utilisation du sol récupéré : ces espaces libres ne doivent pas devenir des garages permanents, mais faire l'objet d'un aménagement végétal soigné (tapis de gazon, arbustes, fleurs, etc...). Cette réutilisation des espaces libres comporte aussi des projets de terrasses-jardins à aménager au niveau des planchers hauts des rez-de-chaussée ; terrasses qui seront accessibles, pour la plupart, et qui en fait, seront traitées comme de véritables sols à rez-de-chaussée.

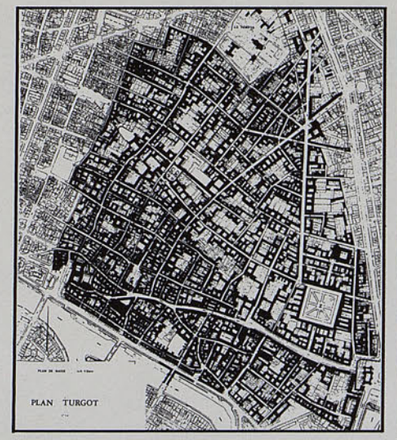
Ces « jardins continus » créés au cœur des îlots devraient être ouverts au public. Communiquant avec la rue par des passages sous arcades, ils prermettraient d'assurer des cheminements piétonniers où l'on pourrait se promener, loin des voitures, au milieu des vieux hôtels et des vieilles demeures.

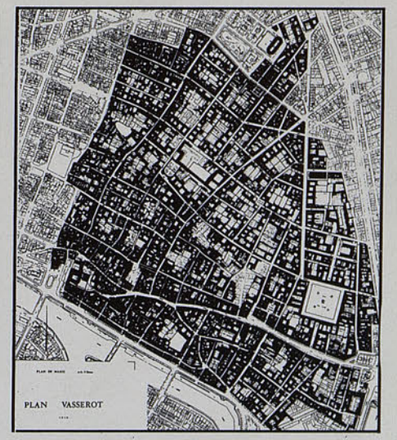
Certains commerces de détail peuvent alors être incités à se retourner vers les intérieurs d'îlots, comme cela s'est produit par exemple à Saint-Malo, contribuant de la sorte à recréer une atmosphère tout à la fois vivante et traditionnelle.

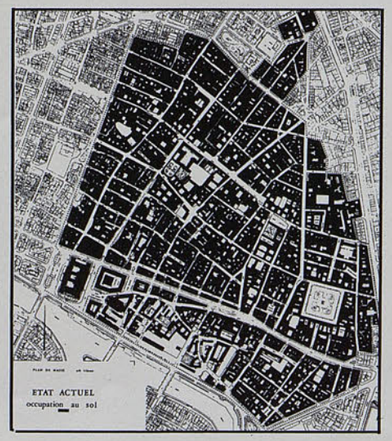
Les surfaces libérées par les opérations de curetage peuvent se prêter aussi, en des points précis, à des constructions nouvelles, d'une architecture contemporaine, mais en harmonie d'échelle, de volumes, de style, avec le reste du quartier, afin d'éviter d'en rompre l'homogénéité, tout en y apportant une expression de notre époque.

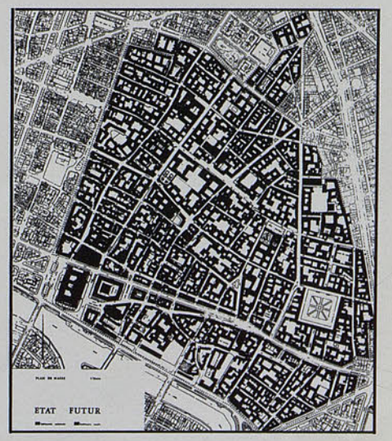
En aucun cas, ces opérations, intégrées sans rupture dans le contexte urbain, ne doivent toutefois se traduire par une augmentation du coefficient moyen d'occupation du sol, ni provoquer un dépasse-

Le Plan de Turgot (1739) montre la physionomie encore très aérée du quartier alors que va s'amorcer sa progressive décrépitude. Le Plan Vasserot (1810) révèle l'invasion des espaces libres, cours et jardins par un ensemble hétéroclite de constructions diverses. L'état actuel présente l'aboutissement de ce processus : taux d'occupation du sol : 85 % contre 55 % en moyenne à Paris ; espaces verts : 1,70 % de la surface contre 3,30 % en moyenne à Paris etc... Le projet d'état futur indique l'importance des opérations de « curetage » souhaitables.

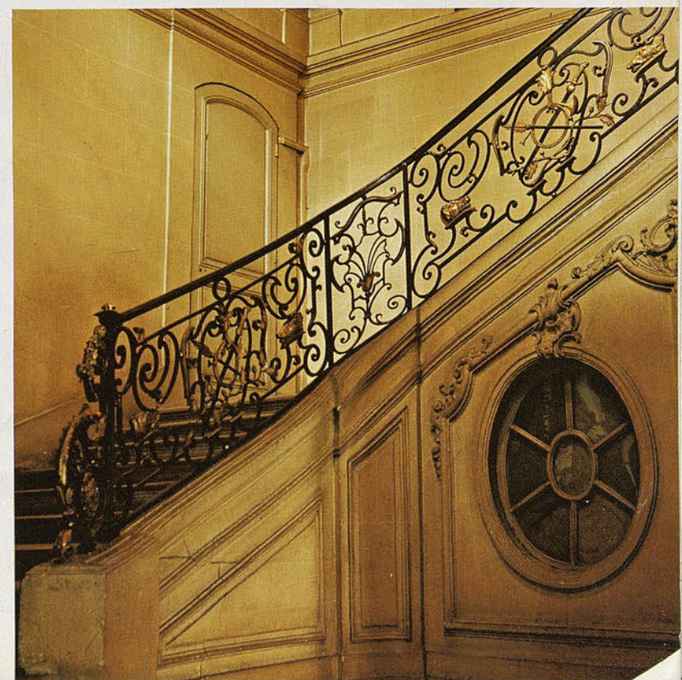








Ci-contre à gauche
l'Hôtel de Marle
(dit de Polastron-Polignac),
11 rue Payenne :
aspect en 1965.
Cet édifice
dont la restauration s'achève,
est devenu
la Maison de Suède.
Ci-dessous en haut
poutres ornées
d'une fraîche et délicate
décoration florale
dégagée dans l'Hôtel Savigny
sous un enduit de plâtre.
Ci-dessous en bas
Rampe en fer forgé,
l'une des plus belles du Marais,
dans l'Hôtel d'Ecquevilly
dit du «Grand Veneur».



LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS

ment par rapport à la hauteur des bâtiments adjacents conservés. Sur ce point également, le plan de sauvegarde du Marais ne prétend pas délimiter avec précision l'impact exact et surtout la masse des constructions possibles.

Ainsi définies à grands traits, ces possibilités d'opérations nouvelles affectent près de 10 hectares sur les 126 du Marais.

Un quartier aménagé pour ses habitants plutôt qu'une ville-musée.

Le plan de sauvegarde ne vise pas à figer un secteur, dont l'attrait a dépendu de sa forme originale d'animation autant que du charme de ses vieilles pierres, en une sorte de musée, privé d'âme et de vie.

Si les opérations de curetage ne peuvent progressivement manquer de transformer les conditions de logement ou d'activités économiques, du moins n'est-il pas dans les objectifs du plan de faire disparaître du quartier la population qui y habite ou les affaires qui s'y trouvent, mais bien au contraire de leur donner un meilleur cadre de vie et de travail.

7.000 entreprises existent dans le Marais et y emploient environ 40.000 salariés. Le pullulement de ces activités, essentiellement d'artisanat, de commerce ou de très petite industrie, constitue l'un des caractères particuliers de ce secteur. La vocation artisanale, la plus ancienne du quartier, remonte au temps des franchises offertes par les Templiers et les couvents dans leurs censives : travail du fer, des métaux précieux, des étoffes, etc... ; à l'heure actuelle les activités dominantes sont la confection, la bimbeloterie, l'optique (il subsiste encore certaines fabriques de produits chimiques et même deux fonderies de métaux).

Dans l'avenir, une certaine transformation des activités économiques du Marais paraît inéluctable : en effet, les conditions de travail de certains artisans comme d'implantation de l'industrie à la fin du 19e siècle et l'installation de commerces de gros et demi-gros ont causé un grave préjudice à l'habitabilité des lieux en créant, par exemple, des risques d'incendie extrêmement inquiétants (dépôts et stockages divers). D'autre part les difficultés de circulation et de stationnement mettent en cause la survie, au cœur du quartier, des activités les plus lourdes. Il paraît donc indispensable de prévoir le regroupement de certaines activités ; ces regroupements ne peuvent s'effectuer que dans des secteurs de moindre intérêt architectural et bien desservis par des voies larges. C'est ainsi que les auteurs du plan ont été amenés à proposer l'aménagement de deux « pôles » importants : l'un au Nord-Ouest, vers les rues Réaumur, de Turbigo et de Bretagne, en particulier pour les commerces se rattachant au textile ; l'autre au Sud-Est, vers le boulevard Beaumarchais.

De nombreuses petites entreprises indispensables à la vie économique du quartier devraient s'y maintenir tout en améliorant leurs conditions de travail. Les artisans de qualité et de tradition devraient en particulier subsister à l'intérieur du secteur, et s'y trouver rejoints par des activités nouvelles que la «mode» du quartier du Marais y attire : librairies, décorateurs, articles et galeries d'art, marchands d'antiquités ou boutiques de mode.

Pour ce qui est du petit commerce, ses activités seraient maintenues afin de conserver au quartier son animation et sa vie propre et pour éviter, à tout prix, d'en faire une zone-musée. Le plan prévoit la réorganisation du Marché des Enfants Rouges (qui pourrait se combiner avec une opération logements) et un aménagement de la rue Saint-Antoine, ainsi que la création, à l'intérieur de certains îlots, de circulations piétonnières bordées de commerces.

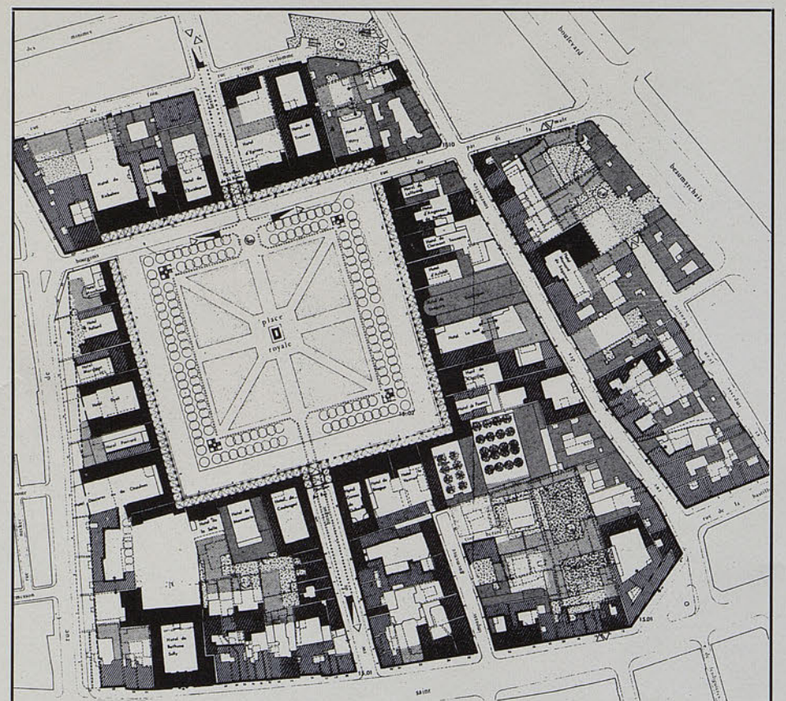
Dans ce même souci de permettre dans le Marais le maintien de l'habitat et de la vie, dont les conditions seraient seulement rendues plus décentes, le plan de sauvegarde indique les opérations d'équipement administratif et social indispensables au quartier et les emplacements les plus convenables à cette fin :

- regroupement à long terme, sur l'îlot Saint-Gilles, des activités scolaires et, en particulier, du lycée Victor Hugo, actuellement éclaté en plusieurs lieux, inconfortable et privé de tout espace libre ;
- développement « d'aires de jeux » dans l'environnement des écoles, même de façon temporaire, dans les terrains vagues destinés à des opérations futures ;
- implantation de crèches, de maternelles, de foyers destinés aux personnes âgées ou à la jeunesse, dans certains espaces d'ores et déjà libres ou qui pourraient le devenir du fait des actions de curetage ou du transfert de certains services publics (par exemple : casernes de sapeurs-pompiers) actuellement abrités de manière peu fonctionnelle, dans des locaux susceptibles d'être magnifiquement réutilisés à d'autres fins ;
- sur le plan culturel, des salles de spectacles sont également proposées ; il ne s'agirait pas d'installations de grande importance mais elles constitueraient des points d'attraction de qualité : par exemple, une Maison de la musique ancienne dans l'Hôtel de Beauvais où vécut Mozart ; une petite salle de théâtre à l'emplacement du théâtre de Beaumarchais au 11 rue de Sévigné et, dans la mesure du possible, l'utilisation du petit théâtre Directoire, tout en bois, découvert très récemment rue Vieille du Temple.

Des sacrifices limités pour la circulation automobile.

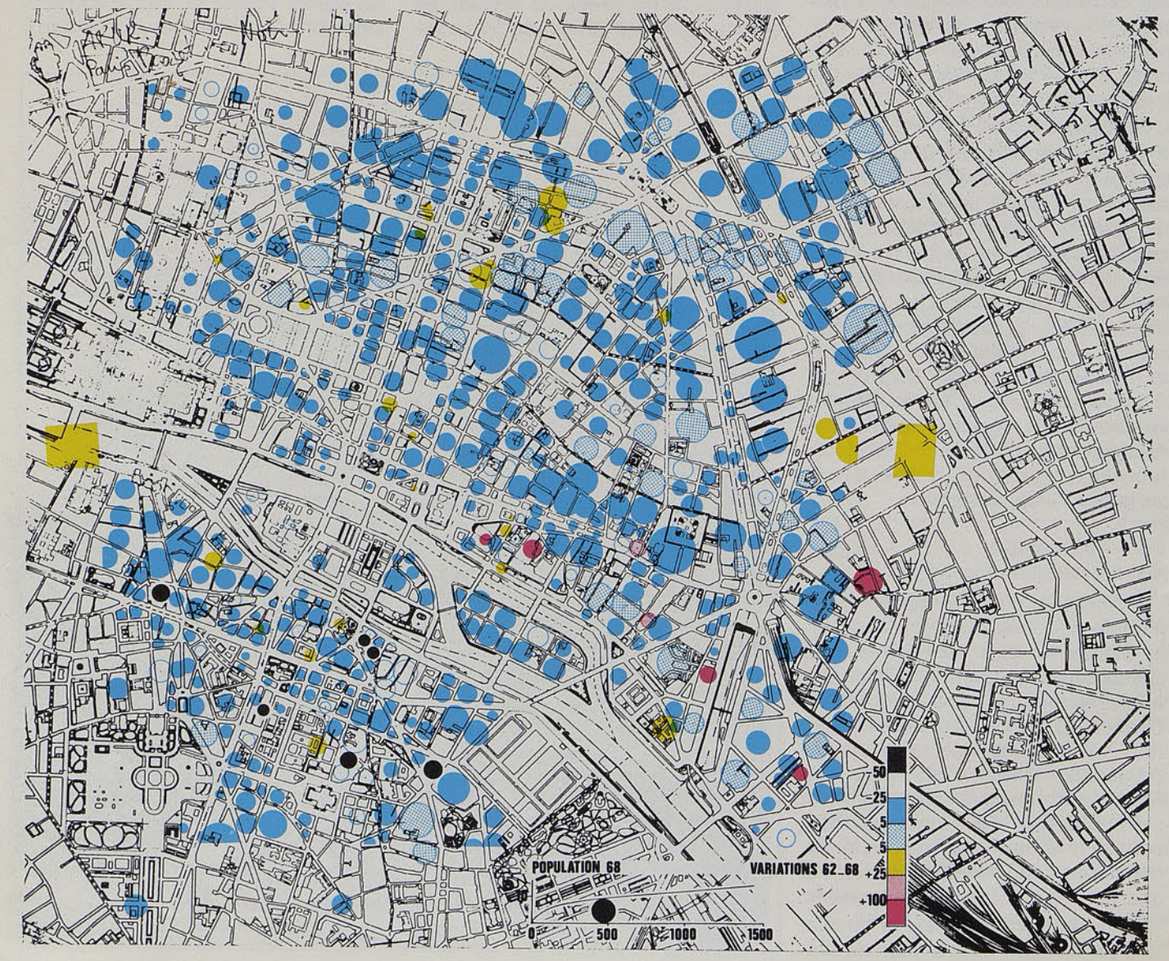
Quartier où l'on désire maintenir la vie, l'habitat, les activités, le Marais ne peut être fermé à la circulation automobile. Dans le même temps, le caractère exceptionnel du secteur condamne définitivement toute opération spectaculaire de voirie. Pour éviter au Marais l'asphyxie, il convient donc de multiplier des aménagements ponctuels d'une ampleur modeste, mais dont l'addition doit assurer au quartier une irrigation convenable.

Du point de vue de la circulation proprement dite, le plan de sauvegarde repose sur l'exclusion de toute circulation de transit traversant et éventrant le Marais. Les voies de transit doivent continuer à contourner le quartier. Tel est le cas en particulier, au Nord, de la liaison est-ouest que doivent assurer, malgré leur caractère commerçant, la rue de Réaumur et la rue de Bretagne, dont le débouché vers la rue de Turenne serait amélioré afin d'assurer un bon calibrage de l'ensemble de la voie. C'est dire que le plan de sauvegarde implique la conservation de la configuration générale des voies du Marais et l'annulation des arrêtés d'alignement centenaires, et en particulier du fameux projet de « rue Etienne-Marcel prolongée ». Des décalages inésthétiques résultant, dans certaines rues, des élargissements importants survenus du fait de l'application de ces arrêtés, par exemple dans la rue de la Perle et la rue des Nonnains d'Hyères, il est prévu de revenir en arrière, soit par de nouvelles cons-



Détail du Plan de Sauvegarde : la Place des Vosges et ses abords. On peut relever notamment la proposition de dégager les façades arrières de la place, à l'occasion d'un éventuel élargissement de la rue de Turenne et remarquer, tout à fait dans l'angle Nord-Est, la rue Roger Verlomme qui forme l'un des tronçons effectivement réalisés de la fameuse «rue Etienne Marcel prolongée» qui figurait aux anciens plans d'alignement.

L'Hôtel de Sens. Il ne subsiste malheureusement plus grand-chose de l'édifice de la fin du 15e siècle dans ce bâtiment qui dissimulent au surplus des constructions récentes.



LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS

La diminution de la population du Marais (– 15 % de 1962 à 1968) n'est pas propre à ce quartier. Elle affecte dans les mêmes proportions l'ensemble du centre historique. Ce heurtoir du portail de l'Hôtel d'Albret (31 rue des Francs-Bourgeois) destiné à devenir la Maison des Journalistes a été volé en 1968.

tructions, soit par des plantations d'arbres sur l'emprise de la voie publique. En contrepartie de ces rétrécissements, le plan admet la nécessité d'apporter certaines améliorations à la desserte nord-sud du quartier, généralement très mal assurée dans la partie occidentale. Le sacrifice le plus important porte sur la rue des Archives, surtout du côté impair, où un recul d'alignement est retenu par le Plan, permettant de « calibrer » le chemin de roulement à peu près de la même façon tout au long de la voie, ce qui provoque le rescindement ou la démolition de certains bâtiments ou hôtels intéressants mais non de très grande qualité.

L'éventualité d'un élargissement de la rue Saint-Paul, particulièrement à son débouché sur la rue Saint-Antoine, est également évoqué bien que l'intérêt de la rue tienne moins à la qualité intrinsèque des immeubles qui la bordent qu'à la courbe et aux sinuosités de son tracé.

L'alignement admis rue de Turenne permettrait d'ouvrir à l'arrière les jardins et de rendre visibles les façades postérieures des grands hôtels aujourd'hui fâcheusement murés par des constructions hétéroclites qui interdisent toute « transparence ».

La trame principale pour la pénétration du quartier dans sa partie occidentale étant constituée par les axes est-ouest que forment la rue des Francs-Bourgeois d'une part, la rue de la Perle et la rue des Quatre-Fils d'autre part, et dans le sens nord-sud par la rue des Archives et la rue Vieille du Temple, des efforts indispensables sont également prévus afin d'aménager les quatre carrefours correspondants, surtout le carrefour Archives-francs-Bourgeois, dans la mesure où la qualité de certaines constructions d'angle, qui possèdent surtout le caractère d'immeubles d'accompagnement, ne s'y oppose pas de manière absolue.

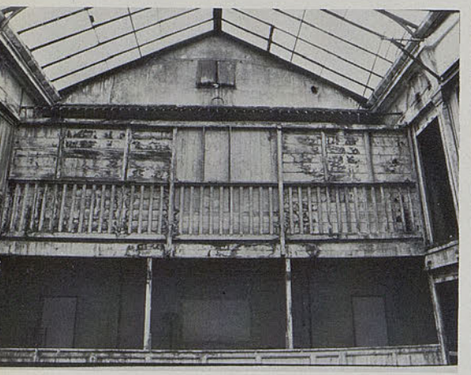
Enfin, le plan évoque la possibilité, dans les voies les plus surchargées et les plus étroites, préalablement dégagées de la gangue des voitures en stationnement, d'élargir un peu plus le « chemin de roulement » en rescindant les trottoirs au maximum. Cette mesure implique le report de la circulation piétonnière sous les rez-de-chaussée des immeubles ou parfois dans les cours. Ainsi se trouvent créés de véritables galeries marchandes où le public aura beaucoup moins de peine à s'arrêter devant les boutiques que sur les trottoirs (actuels) de 0,70 m de large. Ceci postule évidemment le recul de ces boutiques et le réaménagement de tous les rez-de-chaussée, moins coûteux sans aucun doute que des destructions totales.

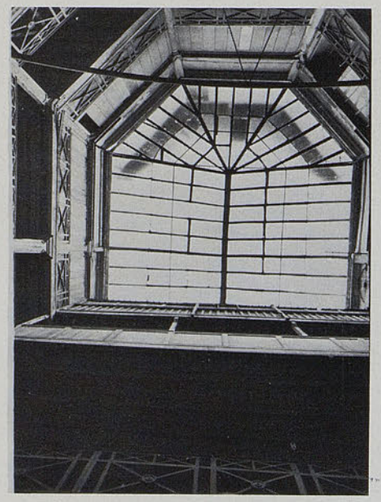
Ces sacrifices localisés, consentis à la circulation automobile, n'auraient guère de sens s'ils ne se doublaient de mesures concernant le stationnement. On estime que

LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS

8 à 9.000 voitures bordent en permanence les voies du Marais, en général assez étroites et sinueuses. Le plan de sauvegarde propose tout à la fois d'interdire totalement le stationnement dans certaines voies et de créer, à l'occasion des opérations de curetage de l'intérieur des îlots, un grand nombre de parkings souterrains de petite et moyenne importance sous dalles-jardins. Ces opérations favoriseraient ainsi essentiellement le « parking-garage », accessoire du logement ou des activités situées dans le Marais. Les parkings publics ou banalisés, par les facilités qu'ils offrent aux visiteurs occasionnels de trouver un point d'arrêt, sont en effet incitateurs d'une augmentation du trafic automobile, peu compatible avec l'étroitesse du réseau viaire maintenu.

Un petit théâtre directoire, tout en bois, a été découvert rue Vieille-du-Temple. Fermé sous l'Empire en raison de «l'amoralité» des pièces qui y étaient présentées, il s'était transformé en un atelier de vitrerie. Le Plan de Sauvegarde prévoit de lui restituer une fonction proche de sa vocation ancienne.





L'attrait touristique et la vie économique du quartier exigent cependant aussi quelques opérations de grande capacité sur des points importants. L'une d'entre elles était prévue place des Vosges et s'accompagnait d'un réaménagement d'ensemble du jardin. Parmi d'autres craintes ou objections soulevées par ce projet, le risque esthétique que l'implantation des trémies d'accès au parking semblait faire courir à ce merveilleux ensemble a conduit à remettre en question le projet et à entreprendre la recherche d'autres solutions pour répondre à un besoin indéniable.

Au total près de 12.000 places de stationnement pourraient être créées sur les 126 hectares du Marais, ce qui permettrait de résorber la demande actuelle et de faire face au développement prévisible des besoins.

Un desserrement inévitable.

Bien que le plan de sauvegarde n'entende nullement faire du Marais un « quartier-musée », ni le vider de ses habitants et de ses activités, il serait illusoire –et d'ailleurs peu souhaitable – d'imaginer qu'un certain desserrement ne surviendra pas.

La conservation et la mise en valeur des grands hôtels et de leur environnement immédiat ne jouent pas à cet égard un rôle déterminant. C'est qu'en effet les zones les plus denses en édifices intéressants coïncident généralement avec des îlots de moindre densité humaine. Mais l'importance des opérations de curetage, le regroupement de certaines activités « lourdes » à la périphérie du quartier, les limites de capacité du réseau de voirie par suite du maintien pour l'essentiel de sa configuration présente, ne peuvent s'accompagner que d'un départ d'une partie des habitants et des entreprises du quartier.

Cet exode pose des problèmes graves de déracinement pour les personnes touchées. S'il s'opère de manière totalement incontrôlée et sans contrepoids, il risque de se traduire par une modification complète des couches sociales résidant dans le Marais et par une disparition accélérée de l'artisanat, provoquées l'une et l'autre par le niveau vraisemblablement élevé des prix d'achat, de location ou de réinstallation dans les immeubles restaurés.

Cependant, il faut bien admettre que le maintien des densités moyennes actuelles de 900 habitants à l'hectare, avec les conditions de logement que cela suppose pour certaines familles, parfois agglutinées à huit ou dix personnes dans des appartements insalubres de deux-pièces cuisine, dépourvues du confort le plus élémentaire, ne peut pas non plus se concevoir à notre époque.

Revenir à une densité moyenne de 600 habitants à l'hectare, soit le chiffre déjà excessif de l'ensemble de Paris, implique le départ d'au moins 20.000 habitants du quartier, soit 25% de la population totale.

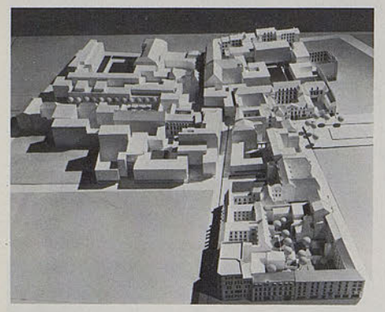
Avant même l'application du plan de sauvegarde, ce mouvement est d'ailleurs largement amorcé : de 1962 à 1968, la population dans le quartier du Marais a baissé de 14% environ. Cette évolution est commune à de nombreux autres quartiers de l'ancien cœur historique de la capitale et ne paraît pas particulièrement accentuée dans le Marais. La baisse de population atteint par exemple 19% dans l'ensemble du 1er arrondissement, 14% dans le second, 17% dans le quartier Notre-Dame, 15% et 20% respectivement, sur l'autre rive de la Seine, dans les quartiers Saint-Victor et Sorbonne (5e arrondissement), 12% et 16% dans les quartiers Monnaie et Saint-Germain-des-Près (6e arrondissement), 14% et 12% dans les quartiers Saint-Thomas d'Aquin et Invalides (7e arrondissement).

Ainsi, indépendamment de toute action de sauvegarde ou d'opérations de curetage sur une grande échelle et avant même l'intervention de l'urbaniste, le desserrement de la population est-il en cours, sous la pression de mécanismes économiques et sociaux fondamentaux et contraignants. De même, de nombreuses entreprises, trop à l'étroit dans le quartier et gênées notamment par la difficulté pour les camions de fort calibre de les desservir, se sont déjà transportées hors du Marais ou envisagent de le faire. Elles participent par là également à un autre grand phénomène parisien, celui de la désindustrialisation, qui n'est pas limité au Marais mais affecte l'ensemble de la capitale.

Qu'il s'agisse du départ des habitants ou de celui des entreprises, le plan de sauvegarde du Marais agit donc plus comme un révélateur que comme une cause initiale de mouvements déclenchés avant son application. Sans doute, compte tenu du caractère particulier du quartier et de l'excessive densité qui pouvait s'y constater, ne cherche-t-il pas à enrayer cette évolution et risque-t-il même de l'accélérer. Mais peut-être aussi, favorisera-t-il, en faisant clairement apparaître pour un secteur particulier un problème

La spectaculaire restauration de l'Hôtel de Sully réalisée par l'Etat à partir de 1951. Cet Hôtel abrite aujourd'hui la Caisse Nationale des Monuments Historiques.
Le «curetage» de la cour de l'ancien charnier de l'église Saint Gervais rue des Barres.

LE PLAN DE SAUVEGARDE DU MARAIS



La maquette du «secteur d'attaque» de l'îlot opérationnel (architectes: M. et N. Autheman).

qui existe dans l'ensemble du centre de la capitale, une prise de conscience de la nécessité de contrepoids appropriés à ces déséquilibres spontanés.

Plusieurs années de patients efforts.

Pris en considération par le Conseil de Paris le 6 octobre 1969, le projet de plan permanent de sauvegarde doit être maintenant soumis à la suite de la procédure d'approbation : enquête interservices, puis enquête publique, avant de recevoir sa forme définitive, puis d'être soumis à nouveau, pour une approbation finale, au Conseil de Paris, et de prendre valeur juridique.

De toute façon, la réalisation de ce plan ne peut être le résultat que d'un «long, patient et difficile travail» (rapport des architectes du Marais). Il est en effet de la nature même de ce plan de ne s'exécuter que de manière progressive, par retouches et interventions successives, à l'intérieur du cadre général qu'il propose.

Il serait cependant inexact de penser que ce document est dépourvu dans l'immédiat de conséquences pratiques. Un règlement provisoire, reflétant les grandes orientations du plan de sauvegarde, s'applique aux constructions nouvelles projetées ou aux aménagements de boutiques et de magasins. Il a permis dans de nombreux cas d'apporter des améliorations considérables à l'aspect des bâtiments ou au décor de la rue (cf. par exemple l'aménagement des vitrines du Monoprix face à l'Hôtel Sully, ou la disparition d'une profusion d'enseignes rue du Temple, etc.)

Il a permis aussi des découvertes intéressantes de détails d'architecture ou de décoration. Pour près de 130 permis par mois délivrés en moyenne à l'intérieur du secteur sauvegardé, sur lesquels 5% à peine font l'objet d'un refus total, l'intervention des architectes du Marais, préalablement consultés, permet d'esquisser dès à présent la mise en œuvre du futur plan de sauvegarde et d'éviter les interventions malencontreuses. Certaines administrations publiques importantes ont été conduites à remodeler totalement des projets établis bien avant la mise en place du secteur sauvegardé, afin d'épargner des maisons anciennes et de s'intégrer de la manière la moins choquante possible dans le contexte architectural existant (cf. la modification du projet élaboré en 1963, concernant le central téléphonique de la rue Pastourelle).

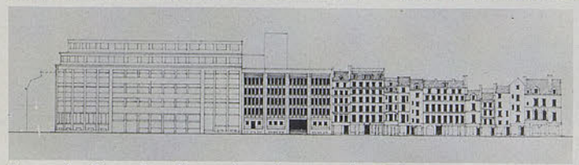
Ainsi, dès à présent, par ces procédures de contacts préalables entre les constructeurs publics ou privés et les responsables du plan du Marais, par ce contrôle et cet encadrement des initiatives spontanées, s'illustre le caractère original des effets de ce document : instrument d'incitation, de contrôle, d'interventions discrètes et ponctuelles mais multiples et coordonnées, et non programme d'opérations lourdes réalisées par voie d'autorité.

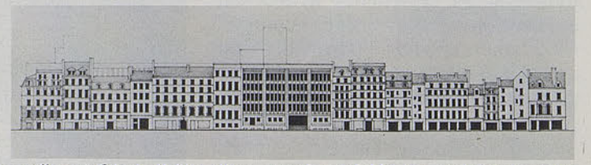
Si elles ne sont pas indispensables et ne doivent pas être généralisées, de telles opérations ne sont cependant pas forcément exclues dans certains «îlots d'attaque», regardés comme particulièrement intéressants. C'est ainsi que sur la base de la législation antérieure à la loi du 4 août 1962, un secteur opérationnel de 3,5 ha a été défini par la Ville de Paris, dès 1960, sur l'un des points les plus charmants du Marais, entre les rues Elzévir et Payenne, autour de la place Thorigny.

C'est à la SOREMA (Société d'Economie Mixte de restauration du Marais) qu'échoit la mission de mener à bien cette opération sur une partie des îlots de ce secteur opérationnel.

Les opérations, conduites par M. AUTHEMAN et dont les dates d'achèvement s'échelonnent entre le printemps 1970 et l'année 1974, comportent à la fois la restauration d'hôtels particuliers et d'immeubles d'accompagnement à usage de logements, le creusement de parkings souterrains à l'intérieur de certains îlots, la création de jardins intérieurs, l'établissement d'équipements de quartier (un centre socio-culturel, un gymnase) et l'implantation d'institutions de rayonnement international. L'Hôtel de Marle accueille l'Institut Suédois. L'Hôtel d'Albret doit devenir la Maison des Journalistes. L'Hôtel Salé abritera le Musée du Costume et l'Hôtel Libéral Bruant celui de la Serrurerie. Le carrefour Thorigny aménagé en place formera le pivot de cet ensemble. Quatre villas individuelles nouvelles, au sud de l'Hôtel de Marle «joueront le jeu de recréation du site architectural, de remodelage de l'espace» (Luce Hoctin) en essayant d'intégrer sans pastiche l'architecture moderne à l'architecture ancienne, au lieu de s'y juxtaposer de manière médiocre et anarchique.

A ce titre, l'expérience de l'îlot opérationnel constitue pour l'ensemble de l'aménagement du Marais un test de première importance.





A gauche le projet d'extension du central téléphonique Archives-Pastourelle qui faisait l'objet d'un accord préalable. Ce projet qui se traduisait par la démolition de nombreuses maisons anciennes a pu être modifié à temps par les architectes du Marais. La rue a conservé pour l'essentiel sa physionomie d'autrefois (figure de droite).

LE PLAN DU MARAIS DEVANT LE CONSEIL DE PARIS

Au cours d'une session extraordinaire, le projet de plan de sauvegarde du Marais a été soumis au Conseil de Paris pour un premier examen de principe.

Au terme de ce débat, M. Diebolt Préfet de Paris a pu constater que «la plupart des orateurs avaient rendu hommage au travail qui leur était présenté». Effectivement les appréciations flatteuses sur ce document n'ont pas manqué : depuis les bancs de la majorité : «j'estime que nous devons remercier, au nom de la Ville de Paris, M. Arretche et son équipe qui ont mis au point ce plan de sauvegarde qui est le plus important de France et fait honneur à notre Capitale» (M. Tibéri), jusqu'à ceux de l'opposition : «le groupe communiste s'associe très volontiers à cet hommage d'autant qu'en bien des domaines, la «noblesse» des propositions des architectes se rencontre avec certaines de nos préoccupations essentielles et déjà très anciennes».

(M. Carloni)

Cependant certaines critiques, parfois très vives, ont également été formulées. Dans un souci de complète information, Paris-Projet a relevé les principaux thèmes de ces interventions :

— Problème des conditions actuelles d'habitat et du «desserrement» du Marais :

«Il est nécessaire, en conservant toujours le désir de sauvegarder le quartier, de prendre dès à présent certaines mesures pour que ses habitants vivent dans d'autres conditions.

Il est dans l'esprit de la politique actuelle des pouvoirs publics d'améliorer l'habitat existant et c'est la volonté, plusieurs fois manifestée, de la Ville de Paris d'agir dans cette voie. Il apparaît donc indispensable, à cet effet, que l'Administration nous saisisse de mesures d'incitation permettant, dès à présent, de procéder ainsi en ce secteur où l'habitat est souvent si défectueux.

Nous soulignons de manière très nette certains des objectifs du plan auxquels la 7e Commission attache une grande importance. Ils consisteront :

1° A maintenir un équilibre humain, social et économique.

2° A prendre toutes dispositions pour que le relogement éventuel des habitants soit effectué dans les meilleures conditions le plus près possible de leur résidence ou de leurs activités actuelles (qu'il s'agisse du logement ou des activités artisanales et commerciales). Une priorité sera prévue pour le relogement à Paris.

(M. Tiberi)

«S'il rappelle son objectif de desserrement démographique progressif, le plan reste muet sur les modalités de cette opération. Or, tandis qu'il est toujours très facile de restaurer, moyennant des frais importants, les demeures de grande classe, la reconquête des taudis et plus généralement l'aménagement de l'habitat ancien postulent toujours des modifications de couches sociales et posent des problèmes insolubles.

Le mémoire préconise aussi, avec la plus grande insistance, la «libération des espaces intérieurs» et le «curetage des cours». J'admets fort bien la création en surface de cet élément de nature qu'est l'espace vert, bien dosé et ne créant pas de barrière. Un tel environnement concourt à l'harmonie et crée un cheminement naturel. Mais les auteurs du plan ont-ils mesuré la somme des activités de toutes sortes, inextricablement liées à la chair du Marais, que cette opération idéale de curetage chasserait ?

Les auteurs du plan ont considéré l'œuvre de réhabilitation architecturale comme une œuvre en soi, laissant au temps le soin d'aplanir les difficultés sociales, économiques et autres».

(M. Dominati)

«Tout le monde savait que le Marais est un trésor d'architecture, un joyau à protéger de la dégradation, du temps et du vandalisme dont il faut se garder d'ailleurs d'accuser automatiquement les habitants. Mais ce que l'on feignait d'ignorer jusqu'alors c'est que le Marais est surtout un vaste secteur d'habitation où des conditions de vie inadmissibles impliquent depuis longtemps qu'on doit y apporter de profondes modifications.

Rien, pratiquement, n'y a été construit depuis un demi-siècle, 75 % des immeubles sont antérieurs à la guerre de 1870. Dans ces conditions, et parce que c'est le sort des ménages les plus modestes, chassés de partout, ces mal-logés sont venus, et continuent de venir s'entasser dans ces vieux immeubles, où les loyers restent encore accessibles compte tenu de l'état médiocre des lieux...

La seule alternative offerte aux travailleurs qui viennent travailler à Paris est d'aller vivre en lointaine banlieue, ou alors d'accepter de vivre dans ces 68 % de logements sans water-closet, ces 30 % de logements sans eau, ces 10 % de logements sans électricité, ces quartiers sans aucun équipement social».

(M. Carloni)

«Il est à craindre que ce quartier, offrant un certain caractère, valorisé par des opérations de restauration, ne soit la proie des promoteurs privés, faisant pression sur des propriétaires et copropriétaires pour acheter de vieux immeubles d'architecture médiocre, à proximité de la Z.A.D.

C'est tout ce secteur qui, de proche en proche, risque d'être sociologiquement transformé. La diversité sociale des habitants en faisait l'une des caractéristiques essentielle de sa vie et de son animation...

Si des mesures ne sont pas prises au-delà du périmètre de la Z.A.D. on assistera à un remplacement progressif de la population modeste par des catégories sociales fortunées.

(M. Bourdet)

«Au cours de ce débat, j'ai beaucoup entendu parler de spéculation

éventuelle et je suis sûr qu'il est bien dans l'intention de l'Administration d'y couper court, si nécessaire. Mais je voudrais qu'il soit question aussi des spéculations actuelles. On n'a pas assez dit en effet que l'une des caractéristiques de la vie dans le Marais, c'est que l'on voit s'entasser dans ce quartier des travailleurs, notamment des étrangers, qui sont victimes d'une exploitation éhontée de la crise du logement. C'est à cette forme d'inadaptation et de surpeuplement du quartier du Marais que tend notamment à remédier le plan qui nous est soumis. Qu'on parle de la spéculation éventuelle, je veux bien, mais il ne faudrait pas jeter un voile pudique sur la spéculation actuelle».

(M. Caldaguès)

— Problème de la circulation et du stationnement :

Le mémoire (préfectoral) préconise le calibrage de la rue de Bretagne, avec le transfert de ses commerçants. Mais les auteurs du projet, dans un document annexe, affirment leur désir d'éviter toute circulation de transit à travers le Marais. Comment concilier ces deux propositions ?»

(M. Dominati)

Il y a contradiction flagrante entre le désir de créer des voies piétonnières et la multiplication de parkings qui attirent inévitablement une très forte circulation automobile...

...En tout cas, je crois qu'on a beaucoup surestimé le nombre de parkings possibles dans le quartier».

(M. Chabrut)

«Ce qui frappe en premier lieu, c'est la place faite à la circulation automobile. 15.000 places de parking sont prévues, ainsi que l'élargissement des voies par le report des trottoirs sous galeries marchandes et rez-de-chaussée d'immeubles. Ici encore on donne la priorité aux voitures sans tenir compte du rythme de vie, du caractère historique et de la physionomie que l'on entend donner à ce quartier. Là où il fait bon flâner à pied, on facilite la circulation bruyante et on crée un appel d'air, d'air pollué bien entendu.

On nous dira que des cheminements piétonniers sont prévus pour traverser les îlots, mais je pense que c'est l'ensemble du quartier qui nécessitait un traitement particulier dans ce domaine de la circulation, comme c'est d'ailleurs le cas maintenant pour l'île Saint-Louis. Exception faite de certaines voies passagères, il eut été nécessaire de limiter la circulation des voitures particulières. C'est d'ailleurs ce qui se fait dans les centres anciens de certaines villes comme Florence, Cologne, Liège, Bologne, Prague et même Porto-Rico».

(M. Bourdet)

— Problème des constructions nouvelles dans le quartier :

«Un des grands problèmes pour le Marais sera la reconstruction d'une partie du quartier. Nous allons réhabiliter les hôtels, c'est très bien, nous allons détruire des constructions édifiées à tort, mais nous aurons à en élever d'autres. Et, comme les architectes modernes ne veulent absolument pas faire de pastiche — le «pastiche» est honni — il faudra bien que l'on trouve une architecture de remplacement, voire d'accompagnement, laquelle maintiendra ce qui, à mes yeux, est l'essentiel pour un quartier comme celui-là : l'harmonie. Elle n'est peut-être pas aussi facile à trouver qu'on peut le penser».

(M. Minot)

— Problème de la mise en œuvre du plan :

«Le plan de sauvegarde, nous dit-on, n'est pas contraignant. Il ne constitue qu'un cadre d'intention et il présente simplement une vue d'ensemble sur les divers problèmes posés.

C'est oublier qu'en application de la loi du 4 août 1962 le plan constituera un cadre général à l'intérieur duquel toutes les initiatives publiques et privées devront être coordonnées. C'est oublier que, sans attendre l'approbation définitive du dossier, tous les projets qui concernent le secteur sont d'ores et déjà étudiés à l'Hôtel de Sully, où chaque orientation devient servitude...

A l'exclusion des opérations ponctuelles de restauration immobilière du type «secteur d'attaque», il est inadmissible de décourager systématiquement, sous prétexte de protection esthétique, toute initiative dans un secteur de 120 hectares».

(M. Dominati)

«Ce plan ne comporte aucune incidence financière. Il ne sera pas réalisé par voie d'autorité, mais dans le temps, au gré, sauf exception, et celles-ci risquent d'être rares, des initiatives privées ; ainsi, adoptons tout ce que nous voulons, en réalité, les promoteurs tireront de ce plan uniquement ce qui leur semblera favorable à leurs affaires et le Marais, alors, deviendra ce que bon semblera aux promoteurs».

(M. Carloni)

Au terme du débat, le Conseil de Paris a adopté la délibération suivante :

Article 1er — Le projet de plan permanent de sauvegarde et mise en valeur du quartier du Marais, faisant l'objet du mémoire susvisé, en date du 20 Juin 1969, est pris en considération dans son intention et ses principes généraux.

Article 2 — M. le Préfet de Paris est invité à présenter au Conseil des propositions d'incitation à l'amélioration de l'habitat existant, amélioration qui doit être un des objectifs prioritaires à réaliser dans ce secteur.

Article 3 — La mise en œuvre du plan devra tenir compte de la nécessité de maintenir dans le quartier du Marais un équilibre humain, social et économique.

Article 4 — Toutes dispositions devront être prises pour que le relogement éventuel des habitants ne soit pas effectué à une distance excessive de leur résidence actuelle ; ils devront, en tout état de cause, bénéficier d'une priorité pour leur relogement à Paris.

Article 5 — M. le Préfet de Paris est invité à présenter, à l'occasion de chaque opération dans un secteur opérationnel, un plan de relogement.

Article 6 — La prise en considération du projet visé à l'article 1er ci-dessus n'implique pas «ipso facto» l'acceptation de divers projets actuellement à l'étude et notamment :

— la création d'un parking, place des Vosges, dont l'Administration, en application d'une délibération en date du 11 Juillet 1969 du Conseil de Paris, doit préciser les incidences architecturales et financières et les possibilités d'accès avant toute décision ;

— le projet actuel de création d'une maison de jeunes rue Charlemagne, trop exiguë pour les besoins du quartier, qui déparerait fâcheusement le site du chevet de l'église Saint-Paul-Saint-Louis et pour laquelle d'autres emplacements devront être choisis.

A PROPOS DU MARAIS

QUESTIONS A MONSIEUR ARRETCHE

M. Arretche, qui, conjointement à MM. Marot et Vitry, et avec la collaboration de M. Minost, a dirigé l'élaboration du plan de sauvegarde du Marais, a bien voulu accepter de répondre aux questions que nous lui avons posées sur cette mission.

Q. — Le plan du Marais, approuvé dans son principe par le Conseil de Paris, n'est, dit-on, qu'un «plan d'intentions». Certains redoutent qu'il ne s'applique qu'avec une lenteur désespérante et qu'en réalité il ne dispose pas des moyens de son exécution.

M. Arretche — L'esprit dans lequel a été élaboré le plan de sauvegarde du Marais est celui-là même de la loi de 1962 : il s'agit avant tout de conserver ce quartier millénaire. Le plan du Marais n'est donc pas une grande affaire d'urbanisme commandée par la circulation. Dans le cas d'un quartier comme celui-là, avec son caractère propre, sa qualité propre, qui forme un objet en lui-même, l'objectif n'est pas de l'incorporer à un Schéma Directeur idéal, mais plutôt d'harmoniser ce schéma aux franges de l'ancien quartier pour qu'il se rattache à l'ensemble, sans perdre son originalité et sa diversité. Il n'y a donc pas de grande opération, il n'y a pas pour la circulation de grandes voies de transit. La plupart des choses doivent se faire îlot par îlot, petit à petit, par l'initiative privée. Dans chaque îlot, ou bien il y aura une société créée pour réaménager, comme c'est le cas pour l'îlot opérationnel, ou bien il y aura quelques éléments de groupements de propriétaires qui comprendront que peut-être ils peuvent faire une opération. Mais bien sûr cela pourra demander 25 ans, 50 ans, c'est possible. Mais, en tous les cas, je pense que depuis que nous avons commencé, et même avant nous, il y a eu des opérations déjà assez spectaculaires. La Ville et l'Etat ont fait pas mal de choses pour les différents hôtels. Certains particuliers ont acheté des immeubles qu'ils remettent en état. L'aspect extérieur des maisons et des boutiques s'améliore. On enlève les vieilles devantures mal venues. On essaie de recréer, de retrouver l'architecture dessous les boiseries. Toutes ces opérations se font avec la compréhension des propriétaires et des particuliers. Dans l'ensemble on peut donc constater un effort considérable et assez intéressant.

Bien sûr, on pourrait imaginer une opération spectaculaire et que tout d'un coup un Etat décide qu'il faut refaire les 130 hectares du Marais en une dizaine d'années. Mais alors il y aurait un arrêt brutal de la vie du quartier et il y aurait sûrement quelque chose qui grincerait. Aussi je crois, qu'étant donné en plus que la puissance publique n'a pas assez d'argent pour agir de cette façon, il vaut mieux laisser faire le temps, compter sur la réflexion et la compréhension des gens. Je pense que la persuasion est préférable à un acte d'autorité.

Q. — La critique majeure qui est adressée au plan du Marais est que, pour sauver l'architecture du quartier, il aboutirait en fait à accélérer la spéculation et à compromettre l'équilibre des catégories sociales, en chassant les couches modestes de la population : artisans, petits commerçants, etc... au profit des plus favorisés : grands bourgeois, artistes de cinéma, etc... Le plan du Marais vous paraît-il avoir cet effet ?

M. Arretche — Je ne vois pas comment ce plan qui est un plan d'intentions, un cadre destiné à assurer la cohérence des initiatives privées, à leur donner une certaine rigueur, pourrait empêcher ou ne pas empêcher des évolutions qui sont tout à fait indépendantes de lui. Bien sûr, lorsqu'un particulier achète un immeuble pour le transformer et s'y installer, si l'immeuble est occupé par de nombreuses petites gens, parfois il les fait partir. Mais je ne crois

pas que cela soit propre au Marais, ou soit l'effet du plan du Marais. Il en est ainsi dans tous les quartiers de Paris. Quant au petit commerce ou au petit artisanat, le problème de sa disparition progressive est posé dans toute la France.

Si le plan de sauvegarde a un effet sur des phénomènes qui existent en dehors de lui, ce n'est pas pour les accélérer. Au contraire le plan prévoit la conservation des petites boutiques, des petits immeubles avec des logements de taille réduite qui ne peuvent pas convenir aux gens les plus aisés qui, pour la plupart, veulent de grands appartements modernes, très confortables. Le «supermarché», le centre commercial géant, doivent, à cause du plan, aller se mettre ailleurs, pas dans ce quartier. On peut presque dire que, selon le plan, contrairement à de nombreux autres endroits de la Ville, le quartier du Marais a vocation à ne recevoir que les petits commerçants et les petits artisans et à conserver son mélange ancien de population. On recrée la rue, on la réinvente, on essaie de la ranimer par des petites boutiques bien présentées ; on garde tous ces petits canaux qui cheminent, avec tout ce que celà comportait d'intéressant et de vivant. Les opérations importantes se font plutôt à l'intérieur des cours, encombrées d'ateliers et de hangars et non dans les immeubles d'habitation en bordure des rues. Ces immeubles conservés, avec leurs logements de petite taille, devraient garder le même style de population, mais ils peuvent aussi accueillir des gens nouveaux : beaucoup de jeunes ménages, de jeunes artistes, qui ne sont pas forcément très riches : architectes, peintres, décorateurs, sculpteurs, graphistes, souhaitent venir habiter le Marais. C'est un élément de vie intéressant pour ce quartier et cela ne le transforme pas en un îlot bourgeois comme on en trouve dans l'ouest de Paris.

Enfin, il y a un peu d'hypocrisie dans certaines indignations concernant le départ d'une partie de la population du Marais : Lorsqu'on couche à huit ou neuf personnes dans une ou deux pièces, sans avoir l'eau, la lumière, la moindre hygiène, quand on travaille dans des cours insalubres, sans que les conditions les plus élémentaires de sécurité soient assurées, je ne vois pas comment on pourrait dire qu'il faut maintenir une pareille situation. Il est nécessaire d'épurer, de nettoyer, de mettre les habitants ou les travailleurs du quartier dans ce minimum de confort et d'hygiène que réclame une époque moderne.

Q. — Vous affirmez que le Marais ne doit pas devenir «un quartier-musée». Puisqu'il ne s'agit pas de stériliser la vie, vous admettez que de nouvelles constructions, pourvu qu'elles respectent l'esprit du quartier, peuvent s'y édifier. Vous condamnez d'autre part le pastiche. L'architecture moderne selon vous a-t-elle sa place dans le Marais ?

M. Arretche — C'est là une question très difficile. D'abord il faudrait s'entendre sur ce qu'on appelle l'architecture moderne... En tous cas, le Marais n'est fait que d'architecture de plusieurs époques et je trouverais assez navrant que l'architecture contemporaine n'y trouve pas une place. Bien sûr, il n'est pas question d'accuser ce caractère «moderniste» dans ce quartier, mais si un architecte de talent, comprenant le milieu, comme c'est la définition propre d'un architecte digne de ce nom, veut s'exprimer dans le Marais, avec les techniques nouvelles, les matériaux contemporains, il n'y a pas de raison de s'y opposer. C'est évidemment très difficile et quand on a un peu moins de talent, on doit s'effacer.

A l'inverse, je crois qu'il faut être très sévère avec les gens qui veulent faire des faux-semblants. Certains constructeurs n'ont plus la notion de la fenêtre «à la française», de ces grandes fenêtres hautes, verticales, qui ont toujours une certaine proportion. Alors, pour augmenter le jour dans les appartements, ils ajoutent 10, 20 ou 30 cm de plus en hauteur ou en largeur. Et les gens qui ne sont pas initiés pensent que celà n'a pas d'importance. Mais en réalité, le Marais, en dehors des grands hôtels qui sont l'affaire des architectes des Monuments Historiques, c'est un petit jeu, un équilibre, un rythme entre ces murs percés, qui forment la façade des maisons, toutes différentes, mais où les rapports, les proportions sont les mêmes. Après, il y a de petits balcons ou bien de simples barreaudages qui ajoutent à tout cela un ornement, un décor. Alors ces fenêtres un peu allongées, bâtardes, cela c'est une faute très grave, capitale, et peu de gens l'aperçoivent. On préfère remarquer que telle mouluration a été refaite et qu'elle ne correspond peut-être pas tout à fait à celle qui existait au temps de Louis XIV... ou bien on entend dire que si une construction n'est pas en pierre, elle ne vaut rien, alors que beaucoup de maisons du Marais sont en enduit de plâtre et que c'est très joli dans ce quartier. Tous ces gens qui critiquent, il faudrait souvent leur faire un cours d'architecture.

Q. — Certaines critiques ont par exemple été adressées à la construction rue Pastourelle d'un bâtiment destiné à un central téléphonique, et qui a notamment été accusé d'être un «méchant pastiche» (Association pour la sauvegarde et la mise en valeur du Paris Historique).

M. Arretche — Tout à fait au début de notre intervention, il y avait un projet établi, autorisé par accord préalable, qui avait pour but d'agrandir le Central Archives-Pastourelle (d'une importance nationale) par la démolition de quantités de maisons anciennes, rue du Temple et rue Pastourelle, et la poursuite de l'édification de l'énorme construction déjà réalisée rue des Archives, il y a plusieurs années. Nous avons pris contact avec la Direction des P. et T. et un projet a été refait avec son accord. Le plus grand nombre des immeubles anciens a été conservé, les alignements maintenus, et nous avons fait un effort pour mieux insérer le bâtiment nouveau dans le contexte existant. Bien sûr on aurait souhaité que cette construction n'ait pas une telle importance... mais, encore une fois, le Marais n'est pas un musée ; il faut bien accepter la présence d'équipements publics déjà implantés depuis plusieurs décades, qui ne correspondent pas tout à fait à des hôtels particuliers. Ce qui a été construit n'est peut-être pas du goût de ceux qui ignorent la plupart du temps le fond du problème. Il n'empêche que cette réalisation n'a pas du tout soulevé les mêmes critiques de la part des techniciens européens rassemblés en Avignon en Octobre 1968. La difficulté est toujours la recherche d'un équilibre. La chose la plus à craindre, ce sont de grosses masses, de grandes longueurs d'un même bâtiment.

Q. — Certains vous reprochent de recommander la démolition de quelques immeubles du 19e siècle qui existent dans le périmètre du Marais. Dans quelques décennies, selon ces critiques, ces destructions seront peut-être regardées comme des manifestations d'un «vandalisme» dont le Marais a souvent été le théâtre pour les témoignages architecturaux d'autres époques, auxquels nous sommes aujourd'hui devenus sensibles, mais que le goût d'alors estimait dépourvus d'intérêt. Répétons-nous dans le Marais l'erreur des générations précédentes ?

M. Arretche — Le plan du Marais ne s'attaque pas du tout de manière systématique à l'architecture haussmannienne. Il ne propose que certaines démolitions souhaitables dans quelques cas où ces constructions nuisent indiscutablement de manière grave au voisinage. Il indique également la nécessité d'une rénovation des groupes scolaires, généralement construits en briques, de la manière la plus banale, et totalement inadaptés aux besoins actuels et futurs, qualitatifs et quantitatifs, de l'enseignement. Dans toutes ces propositions, nous avons respecté la même règle d'or : conserver au quartier son caractère propre, et dans la mesure du possible, faire disparaître les choses les plus choquantes pour l'environnement. De toute façon, dans le cas des groupes scolaires, comme nous ne sommes pas assez riches pour nous permettre le luxe de les démolir et de les remplacer tout de suite, il sera toujours loisible aux générations qui suivent d'avoir la révélation de leur valeur architecturale et de leur caractère artistique ! Mais quelles que soient les évolutions du goût et de la sensibilité d'une époque à une autre, il suffit d'aller les voir pour comprendre qu'il est vraiment incroyable d'avancer de pareils arguments.

Q. — On a estimé que le plan de sauvegarde était trop favorable à la circulation automobile.

M. Arretche — Les hommes ont inventé cet instrument et je ne vois pas comment on pourrait le leur supprimer. Comme la mission qui nous était confiée était de conserver cet ancien quartier, nous avons demandé, avec l'accord tout à fait sympathique de la Voirie Parisienne, la suppression des anciens plans d'alignement et l'abandon des projets d'aménagement de certains carrefours, où la tradition voulait que l'on fasse des «pans coupés» pour la visibilité. Mais il y a des endroits où il était indispensable en contrepartie de faire un petit effort. Celui-ci n'affecte jamais des immeubles majeurs et le bilan est nettement dans l'autre sens. Nous avons prévu et renforcé les cheminements piétonniers à travers le quartier. Aucune voie actuellement ouverte à la circulation automobile n'a été prévue uniquement pour les piétons. Mais il y aura des cheminements piétonniers à travers les cours libérées et les jardins et qui seront traités avec des accompagnements intéressants, tels que des commerces, des antiquaires et des petits artisans d'art. Les cours peuvent, à ce moment-là, devenir de petites places intérieures.

Un jour, il se peut très bien que l'on puisse décider, en accord avec la Préfecture de Police, de réserver telle ou telle rue aux piétons ; cela dépendra de l'évolution du quartier ; c'est difficile de le décider à l'avance.

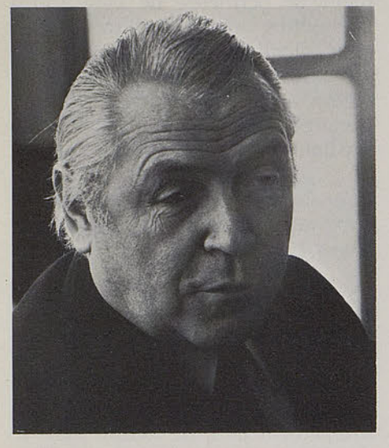
Quant aux parkings, nous n'avons pas la prétention de trouver dans ce tissu urbain très serré le nombre de places suffisant pour l'ensemble du quartier. Mais dans les zones périphériques, des silos enterrés, assez importants, peuvent plus facilement être créés et il faudra bien qu'un jour les gens comprennent et admettent qu'il peuvent quand-même se permettre de faire 150 à 200 mètres, voire 300 mètres à pied, pour aller chercher leur voiture. Si au contraire chacun veut avoir sa voiture au pied de son appartement, aucune solution ne sera jamais trouvée dans un quartier comme celui-là.

Q. — Comment se pose à cet égard le problème du parking de la place des Vosges ?

M. Arretche — Cet emplacement est évidemment tentant. Le projet de l'utiliser en sous-sol pour un parking n'a pas été formé par les architectes du Marais. L'espace de la place des Vosges se prête certainement à un équipement de cette nature mais le problème est celui des trémies d'accès et d'évacuation. Il serait préférable de rechercher pour celles-ci un emplacement éloigné de la place, mais cela exige des éléments souterrains très coûteux. Un bilan de toutes ces considérations, circulatoires, esthétiques et financières, est donc à établir par les responsables qui, plus que les architectes du Marais, ont à connaître et à apprécier tous les éléments du problème.

Q. — On objecte que l'aménagement de cheminements piétonniers à l'intérieur des îlots pose des problèmes d'ordre juridique.

M. Arretche — Bien entendu. Mais là aussi il faut un effort d'imagination et de recherche. Il faut casser la routine même lorsqu'elle s'appuie sur des éléments juridiques. Si l'on décide un changement, aux juristes d'adapter le droit ! Le droit, cela se crée par les hommes pour certaines fins. Ils peuvent donc le changer. L'imagination des architectes et des urbanistes ne doit pas toujours être bridée par les règles existantes, alors que celles-ci peuvent être adaptées. D'ailleurs vous savez que l'on n'a en principe pas le droit de faire des caves sous les rues. Mais à Saint-Malo par exemple cela existait ; alors finalement, et malgré tous les obstacles juridiques qui ont été soulevés, on a refait, lors de la reconstruction, des caves sous les rues. C'est la même chose pour les immeubles-ponts et vous savez qu'il en existe et de très connus. Quant aux cheminements continus pour piétons à l'intérieur des îlots, cela existe dans les villes allemandes, à Saint-Malo ou à Paris même, par exemple dans la cour de



Rohan, près de l'Odéon. Dans le Marais le jour où tous les hôtels seront remis en valeur, surtout s'ils appartiennent à la Ville ou à l'Etat, leurs jardins devront être des promenades publiques. Le jardin du Luxembourg appartient bien au Sénat. L'idéal ce serait de passer d'un jardin d'hôtel à un autre, sans rupture de continuité.

Q. — Vous venez d'évoquer le cas de Saint-Malo dont chacun sait que vous avez été responsable de la reconstruction. En travaillant sur le problème du Marais, vous êtes-vous souvent référé à Saint-Malo ? Quel rapport établissez-vous entre ces deux problèmes, qu'à de nombreuses années d'intervalle vous avez successivement traités ?

M. Arretche — Il y a bien sûr un rapport. La mission qui m'avait été confiée à Saint-Malo était impérative, pour le Maire comme pour les sinistrés. Ils voulaient retrouver leur ville comme autrefois, ils voulaient la reconstruction «à l'identique» selon les termes de la loi. Il ne s'agissait pas d'aller reconstruire une ville à côté et de laisser les ruines qui étaient encore très spectaculaires en aménageant un grand parc tout autour. Les Malouins étaient attachés à leur pays, à leur rocher, ils en souhaitaient la reconstitution intégrale. Une première parenté existe ainsi avec l'objectif de restauration de l'état ancien du quartier du Marais qui inspire le plan de sauvegarde.

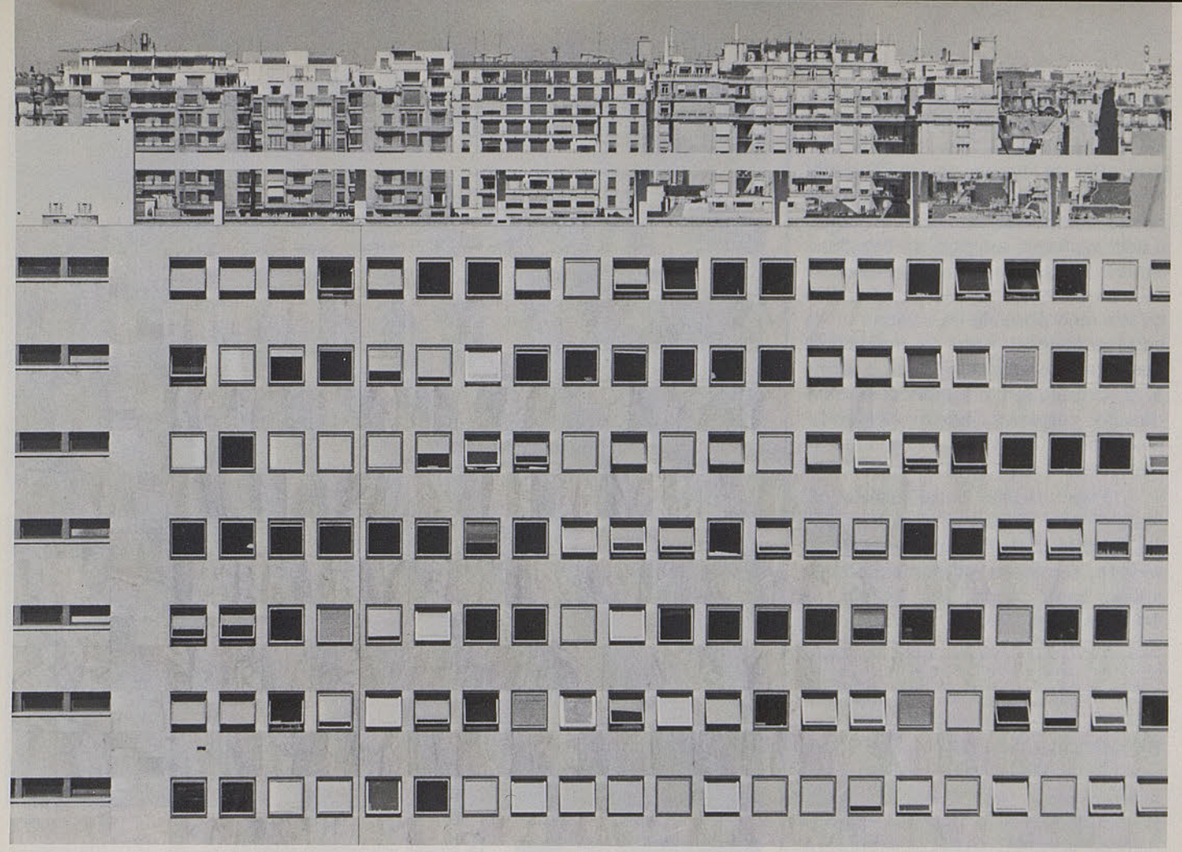
Un second rapprochement peut être fait. Avant sa destruction, Saint-Malo comportait un grand nombre de véritables taudis, surtout dans les parties sinistrées. Alors, la reconstruction ne pouvait s'effectuer en reconstituant des courettes infâmes, qui formaient entre les immeubles, entassés les uns sur les autres, des «puits de jour» d'à peine un mètre carré au sol sur vingt-cinq mètres de hauteur. Il fallait là aussi un plan qui aère, qui assainisse les nouveaux bâtiments. Mais par contre, tout ce qui était silhouette, volumes extérieurs de ce grand vaisseau de pierre, il fallait le faire renaître, il fallait le faire réapparaître. Alors que s'est-il passé ? J'avais des documents suffisamment précis pour me rendre compte que toutes les cours étaient construites de bâtiments de ferraille et envahies par des hangars : la même chose que dans beaucoup de vieilles villes. On a donc commencé par faire les cours beaucoup plus larges, de grandes cours. Par contre, toutes les rues qui donnaient ce caractère de «souks», nous les avons gardées à leurs dimensions, sauf quelques aménagements pour assurer une circulation meilleure à certains carrefours. Nous avons cureté les intérieurs qui sont devenus de vastes cours ou des jardins qui assurent aux logements un ensoleillement et un éclairement suffisants. Par contre, dans les rues, tous les cheminements, toutes les perspectives, tous les effets pittoresques qui ont existé ont été conservés. Nous retrouvons donc beaucoup de points communs avec le problème du Marais... avec la seule différence qu'à Saint-Malo tout est construit en granit. On pourrait également ajouter que là-bas aussi les propriétaires ne sont plus aujourd'hui tout à fait les mêmes qu'il y a 25 ans. Pourtant ce n'est pas le plan de reconstruction qui les a chassés, puisqu'au contraire on refaisait gratuitement leur maison aux sinistrés. Mais la ville s'est progressivement transformée. Des gens qui n'avaient jamais connu Saint-Malo sont devenus héritiers d'immeubles dans la ville ou les ont acquis à l'amiable. La population a beaucoup changé du fait du tourisme et de l'évolution économique. Beaucoup de jeunes éléments se sont installés. En l'espèce il est clair que le plan d'urbanisme n'a rien provoqué. Les modifications de structure sociale n'en sont pas moins survenues d'elles-mêmes.

Q. — Quel jugement portez-vous globalement sur l'exercice de votre mission ?

M. Arretche — Je pense qu'il s'agit là d'une mission très délicate et nous n'avons pas la prétention d'avoir parfaitement et complètement réussi. Mais pour formuler un jugement, il faut bien se rappeler l'esprit de la loi qui est de conserver. Je ne sais plus d'ailleurs qui a dit que «conserver c'est créer», mais peu importe : cette préoccupation a dominé nos travaux. Certains auraient pu penser à une restauration plus soucieuse de l'histoire et du «monumental». D'autres à une transformation plus radicale de cet ancien quartier. Nous avons considéré au contraire que le Marais ne justifiait ni l'une ni l'autre attitude. Certaines villes sont contraintes d'entreprendre des opérations d'urbanisme d'importance à l'intérieur même de leurs anciens quartiers qui en forment souvent le cœur. Tel n'était pas le problème pour le Marais. Donner à ce quartier le caractère d'un grand Musée éclaté, aurait d'autre part abouti à le vider complètement de toute sa partie vivante. Nous ne l'avons pas non plus jugé souhaitable. Aussi n'avons-nous pas cherché «à faire de l'urbanisme» et nous sommes-nous effacés devant les caractéristiques que ce quartier fait de lui-même ressortir. Alors, si l'on nous reproche de ne pas avoir apporté grand chose, je l'admettrai parfaitement, puisque le fond même de notre travail a été de reconstituer, de préserver et de remettre en valeur. Si l'on nous reproche de prévoir le départ de pauvres gens qui couchent à neuf dans une ou deux chambres, je dirai que ce n'est pas moins vrai, parce que cette situation ne me paraît pas tolérable et qu'il me semblerait tout à fait inadmissible de ravaler les façades, de repeindre les volets et de «retaper» l'aspect extérieur d'un immeuble, tout en laissant subsister derrière, des conditions insupportables de confort, d'hygiène et de sécurité.

Toutes les autres critiques sont extraordinairement contradictoires : Certains vous disent : vous faites trop de place à la circulation automobile ; d'autres prétendent que vous n'en faites pas assez ; il n'y a pas assez de parkings, mais personne n'en veut chez soi, dans sa rue ou sur sa place ; quelques-uns vous reprochent d'admettre une architecture moderne, quelques autres vous accusent de faire un quartier vidé de ses activités, un quartier-musée...

Tout le problème du Marais est un problème d'équilibre.



l'ordinateur au service de l'amenageur

Paris devient la première ville européenne à disposer d'une banque des données urbaines.

Dans son ouvrage «les parisiens» M. Louis Chevalier écrit : «je soulignerai la résistance de la société parisienne à l'emprise de la statistique et, par contrecoup, à celle de la sociologie quantitative... En d'autres villes du monde, et plus vastes et plus peuplées, la statistique la plus officielle, la plus automatique, exprime de manière suffisante les limites, le contenu et l'évolution des groupes. Pour savoir où elles en sont des choses et des gens, l'administration de New York ou celle de Londres peuvent se contenter de consulter leurs registres à la manière de livres de bord... A Paris la statistique professionnelle et sociale fut longue à se constituer ; elle ne parvint jamais à triompher complètement de la complexité du milieu... bien souvent qui veut faire l'ange, je veux dire le statisticien, fait la bête.

Dans de telles conditions on comprend la rareté et la pauvreté des études sociales quantitatives parisiennes, contrastant avec le foisonnement d'études de ce type en d'autres capitales et étant bien entendu que les statisticiens et sociologues français ne sont pas plus arriérés que les autres : la faute en est au milieu, à sa complexité».

Chargé de procéder aux études à long terme concernant l'avenir de la Ville, l'Atelier Parisien d'Urbanisme a pensé au contraire que la difficulté même de saisir par le moyen de la statistique toute la diversité et toutes les nuances du milieu parisien, loin de justifier «la rareté et la pauvreté des études sociales quantitatives» concernant la capitale, imposait un effort tout particulier d'amélioration des instruments et des méthodes de stockage, de traitement et d'analyse de l'énorme masse des informations disponibles.

De là cette création à son initiative de la Banque des données urbaines de la Ville de Paris. Par la rapidité qu'elle apporte à la mobilisation de l'information, la Banque des Données

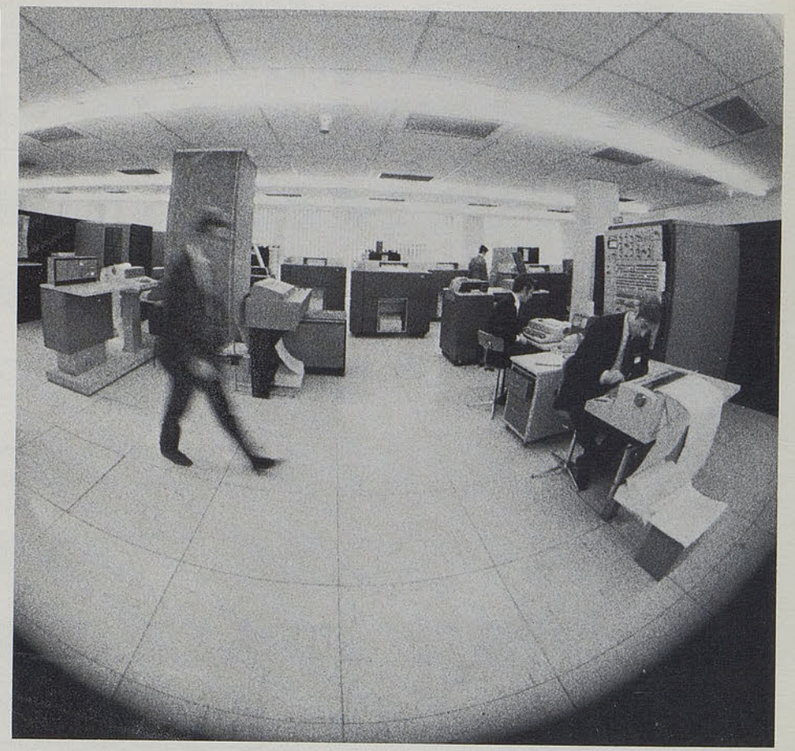
doit raccourcir la durée des études urbaines et, dans cette mesure, rapprocher la décision de l'étude qui la prépare. Par la finesse qu'elle permet d'obtenir pour la description de phénomènes complexes, elle doit concourir à une meilleure adaptation des décisions à la mouvance des situations et des problèmes. Par les recherches qu'elle rend possible de liaisons et de correspondances entre la multiplicité des faits observés, elle aboutit à terme à la formulation de «modèles» traduisant certaines évolutions fondamentales et constitue de la sorte la base même d'un effort de prévision.

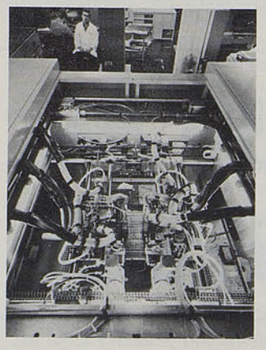
Pour décrire cette réalisation, Paris-Projet présente ci-après une étude de M. J. de Barrin, journaliste au Monde, reprenant et complétant un article paru dans ce journal le 19 décembre 1969.

L'Atelier Parisien d'Urbanisme vient de réaliser une «première» européenne dans le domaine de l'informatique. A l'exemple de plusieurs villes américaines — New York et Los Angeles notamment — la capitale française dispose, en effet, depuis le 1er novembre, d'une «banque de données urbaines».

Celle-ci a constitué le «clou» d'une exposition qui a permis à l'APUR de présenter le bilan de ses activités, exposition à laquelle avaient été conviés — du 18 décembre au 23 janvier — tous ceux qu'en terme savant il est convenu d'appeler maintenant les «décideurs» de l'aménagement, à savoir les responsables administratifs et politiques. De province ou de la région parisienne, ils furent particulièrement nombreux — environ 1 500 — à répondre à cette invitation. Des membres du gouvernement: MM. Edmond Michelet, ministre d'Etat chargé des affaires culturelles, Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au Logement, Bernard Lafay, secrétaire d'Etat à la recherche scientifique, des maires de villes importantes, des fonctionnaires du ministère de l'équipement et du logement et du ministère de l'économie et des finances, se sont, entre autre, succédés au dernier étage de la cité administrative du boulevard Morland. Ils ont pu constater que l'ordinateur fait désormais partie de la panoplie de l'aménageur parisien.

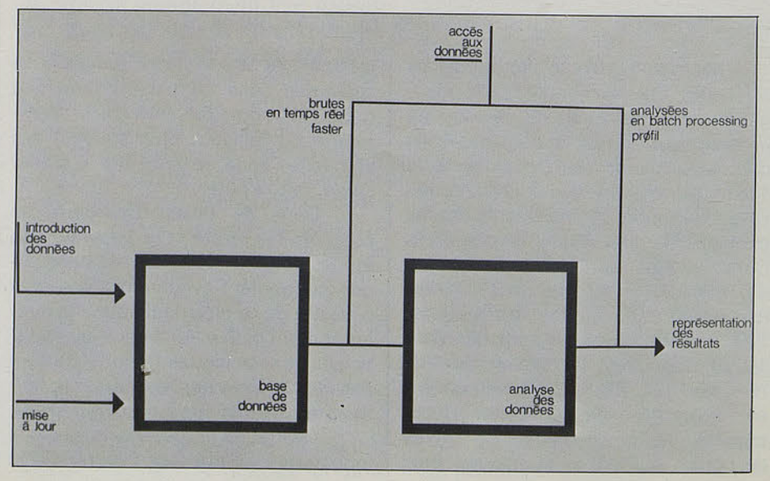
Les artisans de cette petite «révolution» sont une équipe composée principalement de quatre techniciens et animée par M. Matha, chef de la section d'«analyse des données urbaines» à l'APUR.





La Banque des Données Urbaines comporte trois parties:

- **la base de données c'est-à-dire l'ensemble des fichiers contenant les informations sur le milieu urbain.**
- **la bibliothèque de programmes de calcul permettant d'analyser les informations en vue d'une synthèse.**
- **le système d'interrogation donnant accès aux informations soit avant soit après analyse.**



Jusqu'à présent, l'aménageur travaillait sur une «matière» — 2 607 000 habitants et 1 974 000 emplois — dont l'évolution était difficile à saisir, à travers une masse considérable et éparse de statistiques qu'il devait fréquemment, et de façon artisanale, dépouiller et consulter, analyser et comparer. A l'ordinateur revient aujourd'hui la tâche de garder en «mémoire» l'ensemble de ces éléments pour satisfaire, à chaque instant et sans délai, une quelconque interrogation. Dans l'îlot n° X du quartier n° Y, quelle est, par exemple, la répartition de la population par catégories d'âge, quel est le nombre d'immeubles construits entre 1871 et 1914? L'ordinateur répond à ce genre de questions.

Outre la restitution des informations brutes sans cesse remises à jour, la machine délivre, en temps différé, des réponses «traitées» que l'on obtient en «croisant» plusieurs renseignements. Quels sont, par exemple, tous les îlots du cinquième arrondissement où le pourcentage des retraités parmi les résidents est supérieur à 20%, les îlots dans lesquels moins de 75% des logements possèdent l'eau courante?

Ainsi, cette banque facilitera l'évaluation des besoins et le calcul des coûts et contribuera finalement à rationaliser les choix à l'exception d'un seul, cependant... le choix politique, qui ne se laisse pas enfermer dans les chiffres.

Après la présentation au Conseil de Paris du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Ville, l'APUR a reçu mission de participer avec la Direction de l'Urbanisme de la Préfecture de Paris, à l'élaboration du Plan d'occupation des sols (POS) de la capitale. Pour conduire les études préparatoires à l'établissement de ce document, les chercheurs de l'Atelier avaient besoin d'affiner l'analyse au niveau des cent vingt mille parcelles (îlot de propriété contiguë) des cinq mille îlots (ensemble d'immeubles délimités par des voies publiques) et des quatre-vingts quartiers (quatre par arrondissement) que compte la ville. La constitution d'une banque de données urbaines répondait à cette nécessité. Les responsables de l'APUR ont été contraints d'agir dans un esprit très pragmatique, contrastant avec la démarche plus cartésienne et plus scientifique mais plus lente qui est celle d'autres organismes, en particulier des services du Ministère de l'Equipement. Ayant les moyens d'une recherche de caractère plus fondamental, celui-ci aborde progressivement mais méthodiquement cette nouvelle application de l'informatique: une action pilote est en cours, depuis un an, au Centre d'études techniques de l'équipement (CETE) d'Aix-en-Provence.

Poussé par la nécessité, l'APUR a été aidé par les circonstances. Premier atout: depuis le mois de janvier dernier, un ordinateur supplémentaire de forte puissance — I.B.M. 360.40 — fonctionne au centre administratif du boulevard Morland. Il est géré par le Service de Traitement de l'Information (S.T.I.) de la préfecture, service avec lequel l'Atelier entretient des relations de client privilégié. Deuxième chance: à Paris, le fichier parcellaire (cadastre) est exceptionnellement tenu par la Ville et non par le ministère des finances. C'est là un avantage incontestable lorsqu'on connaît les réticences de cette haute administration à livrer ses «secrets». Troisième avantage: la collaboration avec l'Institut national de la statistique et des études économiques (I.N.S.E.E.) a été étroite. La banque s'est, en effet, constituée avec, «en portefeuille», les données urbaines essentielles apportées par cet institut: recensements de 1954 et de 1962, et fichier tenu à jour en 1969 des cent vingt mille établissements industriels et commerciaux.

Des informations brutes aux réponses élaborées

Au 1er novembre, et pour Paris intra muros, les renseignements — on compte environ dix millions d'informations élémentaires — introduits en «mémoire» et immédiatement accessibles sont les suivants:

Immeubles.

Au niveau de l'îlot — Nombre total d'immeubles, ventilé selon le type d'occupation, l'année d'achèvement.

Au niveau de la parcelle — Adresse, numéro de l'îlot, surface bâtie et non bâtie, coefficient d'occupation des sols (rapport de la surface de plancher à la surface de la parcelle), coefficient d'emprise (rapport de la surface bâtie à la surface de la parcelle).

Au niveau du bâtiment — Surface d'emprise au sol et nombre d'étages.

Logements.

Au niveau de l'îlot — Nombre total de logements, ventilé selon le nombre de pièces, l'équipement, la catégorie, l'année d'achèvement et le statut des occupants.

Habitants.

Au niveau de l'îlot — Population totale, ventilée par sexes, groupes d'âge, activités et nationalités.

Activités

Au niveau de l'établissement — Adresse, numéro de l'îlot, nature de l'activité et du local occupé, effectif des salariés, forme juridique.

Le système d'interrogation en temps «réel», c'est-à-dire instantané, utilise le langage Faster mis au point par I.B.M. et introduit pour la première fois en Europe dans le cadre de cette banque de données urbaines. Les deux «terminaux» installés dans les locaux de l'APUR sont reliés à l'ordinateur 360-40 par l'intermédiaire d'une «unité de contrôle». Les résultats sont visualisés sur écran cathodique; ils le seront plus tard sur feuille grâce à une imprimante. A l'avenir, il sera possible de brancher vingt «terminaux» sur l'«unité», ce qui permettra notamment aux différents services de la préfecture de Paris d'avoir accès à cette banque.

Tous frais compris, le coût d'utilisation de l'ensemble terminal d'interrogation s'élève à 3 000 F par mois (dont location des deux terminaux: 800 F et de l'unité de contrôle: 2 200 F) auquel s'ajoutent les heures machine qui sont facturées 180 F à l'«atelier».

Mais il ne s'agit pas seulement d'accumuler des renseignements et de créer une «bibliothèque» de type informatique, éventuellement ouverte au public moyennant rémunération. Le but est autre et plus ambitieux. Cette banque propose des réponses élaborées en combinant entre elles les statistiques brutes. A cet effet, elle comporte deux ensembles de «programmes» (modes d'emploi). Le premier sert au traitement des données par les méthodes de l'analyse mathématique et de la recherche opérationnelle; le second, à la représentation des résultats sous diverses formes (histogramme, tableau, carte). L'APUR

a lui-même mis au point un langage d'interrogation PROFIL en temps différé, soit dans un délai maximum de vingt-quatre heures.

Simultanément, l'«atelier» effectue des essais de cartographie automatique. L'ordinateur est capable de dessiner des plans avec une extrême précision et à des échelles variées. Sa vitesse de transcription est, par exemple, de 4 centimètres par seconde au 1/100. Pour chaque îlot, le coût d'une telle opération est de l'ordre de 35 F, soit pour l'ensemble de Paris, une dépense de 175 000 francs. Compte tenu des frais de conception et de programmation, le prix de revient total ne devrait pas dépasser 500 000 francs. Cette méthode relativement peu coûteuse autorise un gain de temps considérable. La carte de la capitale au 1/10000 date, rappelons-le, de... 1956.

Enrichir et étendre le système.

Dans l'avenir, l'APUR se fixe quatre objectifs pour améliorer cet «outil de travail» au caractère encore très expérimental :

• Enrichir la banque, c'est-à-dire actualiser les données existantes et en obtenir de nouvelles, tout cela auprès de l'INSEE et des différentes directions de la préfecture de Paris. Dans les urgences figurent les résultats du recensement de mars 1968, le fichier exhaustif des équipements et la liste des servitudes au niveau de la parcelle. L'essentiel, pour une banque, est de posséder des fichiers «vivants», donc de prévoir des procédures rapides de mise à jour qui lui évitent de se figer.

Malgré tout, ces fichiers statistiques ne permettent qu'une connaissance statique du «milieu» urbain utile pour réaliser des études de tendances à moyen ou long terme. Mais, pour «séduire» un nouveau type de clients, les décideurs de l'aménagement (fonctionnaire de haut rang, responsable politique), il importe également de «nourrir» l'ordinateur de fichiers conjoncturels comme ceux des constructions neuves (anciennement permis de construire) ou des demandes d'agrément (implantation de bureaux). Il sera, par exemple, souhaitable à l'avenir qu'un «terminal» soit installé à portée de mains du préfet de Paris et des membres de son cabinet qui pourront ainsi sans délai répondre, de vive voix ou par écrit, à leurs interlocuteurs. Un élu se plaint-il de l'insuffisance des programmes de logements sociaux dans son secteur ? Le préfet interrogera alors l'ordinateur qui précisera aussitôt : au cours des trois derniers mois, il a été délivré X permis de construire dont X H.L.M.

• Diminuer peu à peu, pour les informations «traitées» les délais de réponse en substituant au temps différé le temps «réel» réservé, pour le moment, uniquement aux renseignements bruts. Car l'aspect véritablement «révolutionnaire» de cette banque ne tient pas tant à sa fonction de «silo» de données statistiques brutes, familières aux techniciens qu'à son rôle de «traiteur» de ces informations.

Mais, à ce niveau là, l'utilisateur potentiel — économiste, urbaniste, sociologue — ignore la manière de «délier la langue» de l'ordinateur. Il est donc tenté de continuer à travailler traditionnellement à moins que l'informaticien argue de sa compétence pour le remplacer dans sa tâche. Pour écarter ces deux dangers, il faut prévoir entre la machine et le «généraliste» un interprète-statisticien. A partir de données fournies par l'urbaniste, il mettra en œuvre des méthodes qui conduiront à des résultats. Leur interprétation sera du ressort de l'urbaniste lui-même. L'APUR dispose ainsi d'une équipe de cinq «traducteurs». Chacun d'eux a son propre domaine d'intervention : emploi, démographie et logement, occupation du sol, transports, zonage.

• Etendre le système, dès 1970, au département du Val-de Marne, avec le concours de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne (I.A.U.R.P.). Pour l'heure, en dehors de Paris, seules sont intégrées, dans la banque, les catégories d'activités économiques à l'échelle des trois cent quatre-vingt communes de l'agglomération.

• Coordonner et normaliser son expérience avec celles qui vont se multiplier ici et là. Si, au départ, libre cours a été laissé aux initiatives chacune ayant sa propre motivation et son propre champ d'action, il faut éviter que, dans le futur, les banques ne perdent en cohérence et en efficacité ce qu'elles auront gagné en étendue. Reste à savoir si, comme le préconise une autre «école», il n'était pas préférable de standardiser préalablement la «nourriture» des ordinateurs plutôt que de risquer par la suite de les rassasier de «spécialités».

La voie est-elle ouverte vers un urbanisme «scientifique» et, à la clé, sortira-t-il de l'ordinateur le meilleur schéma du monde ? Il faut s'appeler Candide pour le croire. Ce serait, en tout cas, faire fi des inévitables choix politiques. Comme l'écrivait récemment M. René Mayer, chef du service régional de l'équipement Provence-Côte d'Azur : «Les banques de données urbaines ne remplaceront ni le poète, ni le moraliste, ni l'homme d'action et ne fourniront pas la recette gratuite d'un bon urbanisme».

JACQUES DE BARRIN

DIX ANS D'EFFORT D'EQUIPEMENT DE LA VILLE DE PARIS

Le vote du budget a constitué l'objet principal de la dernière session du Conseil de Paris. Les Parisiens ont surtout retenu de ces débats l'annonce qu'après plusieurs années de progression continue et rapide, leurs impôts locaux cesseraient d'augmenter en 1970. Mais que fait-on de leur argent ? Les habitants de la Capitale, comme tous les contribuables du monde, se posent rituellement cette question, à vrai dire bien légitime.

Le spectacle de la rue, avec cette éclosion à travers tout Paris, des innombrables chantiers de «grands travaux», leur apporte, au niveau des impressions, un premier élément de réponse.

Une analyse économique et financière détaillée de l'effort d'équipement réalisé par la Ville au cours des 10 années passées, ne s'en impose pas moins pour apporter sur ce problème un éclairage précis et complet.

M. Paul REVERDY, Inspecteur des Finances et Directeur des Finances et des Affaires Economiques à la Préfecture de Paris, était évidemment tout particulièrement qualifié pour dresser ce tableau. Il a bien voulu accepter de rédiger pour Paris-Projet l'article ci-dessous.

Après 25 ans de semi-inactivité en matière d'investissement, due en grande partie à la guerre, la Ville de Paris s'est à nouveau lancée, depuis une dizaine d'années, dans une politique de grands travaux, dont l'ouverture du chantier du boulevard périphérique, en 1956, a été le premier signe, et qui recouvre maintenant l'ensemble des équipements municipaux (voirie, assainissement, rénovation urbaine, écoles, hôpitaux, terrains de sports, crèches, etc...).

L'objet de cet article est d'analyser les conditions dans lesquelles cette politique a été mise en œuvre, d'examiner les idées directrices auxquelles elle a jusqu'à présent obéi et de dresser le bilan de la première phase décennale (1960-1970).

I. - Les procédures budgétaires.

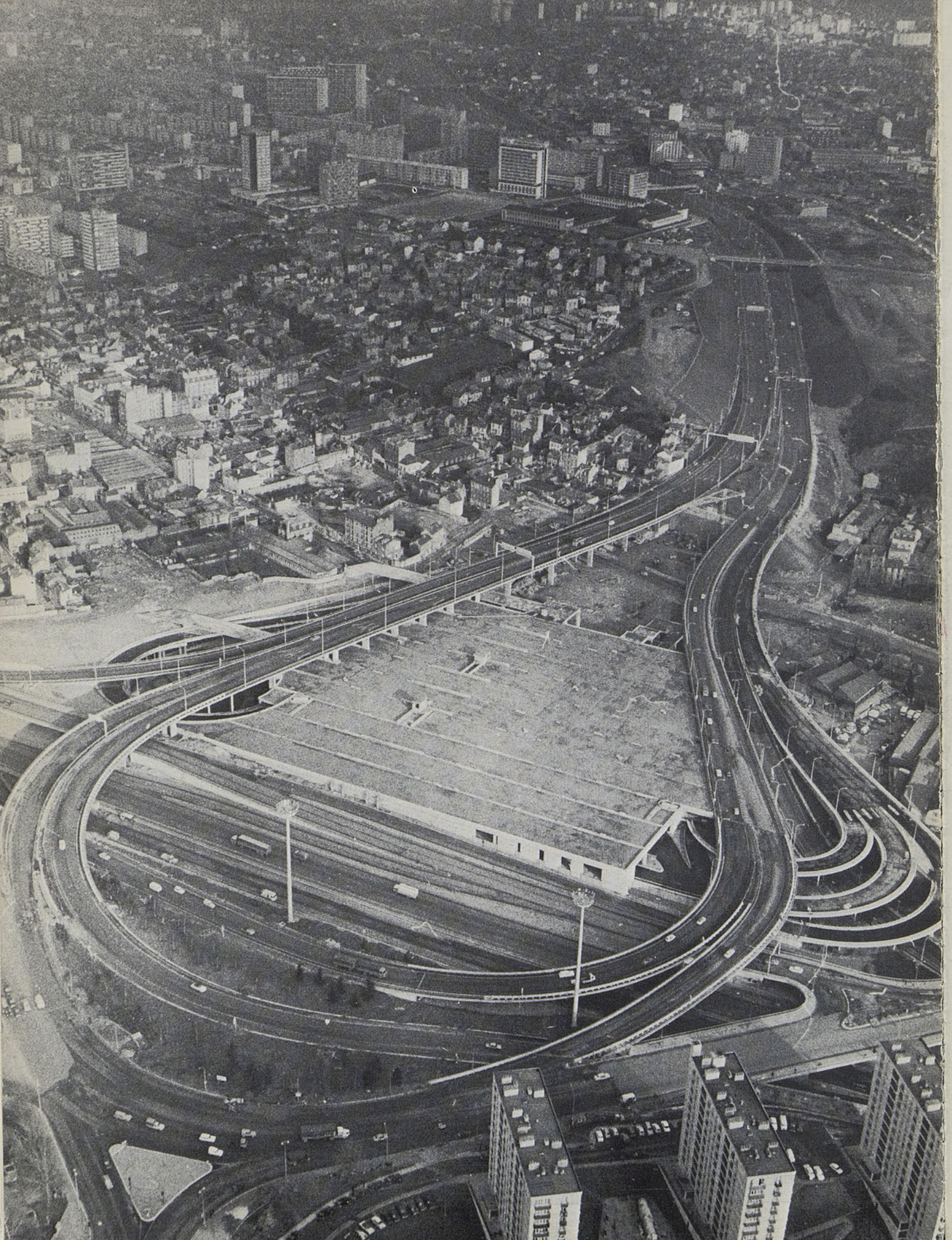
Lorsqu'une collectivité locale de droit commun veut réaliser un investissement, elle est en général contrainte de réunir au préalable l'ensemble du financement correspondant (emprunt, subvention, autofinancement) ; ce financement — et notamment l'emprunt — se trouve donc par avance «pré-affecté» à l'ouvrage dont il s'agit.

Ce système présente à la fois un grand avantage et de sérieux inconvénients.

L'avantage est celui de la *sécurité* : le financement étant préalable à l'ouvrage, la collectivité est normalement à l'abri de toute surprise en matière de trésorerie.

L'inconvénient est celui de la *rigidité* : chaque emprunt étant par avance pré-affecté à l'opération pour laquelle il a été contracté, la Ville ou le Département ne disposent d'aucune liberté dans l'emploi des fonds qu'ils ont réunis. Cet inconvénient est négligeable lorsque le programme d'investissement se borne à quelques opérations en nombre limité Il devient par contre très gênant lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre chaque année une politique d'envergure comportant l'ouverture de nombreux chantiers ayant chacun son rythme propre.

La Ville de Paris, se trouvant précisément dans ce cas, a pu bénéficier depuis 1960, grâce au statut particulier dont elle est dotée, (1) d'un système différent, basé sur les auto-



DIX ANS D'EFFORT D'EQUIPEMENT DE LA VILLE DE PARIS

risations de programme et les crédits de paiement, et apparenté à celui qu'applique l'Etat pour ses propres investissements. C'est sur la base de ce système qu'est établi, depuis 10 ans, le budget d'investissement de la capitale.

Ce mécanisme présente des avantages et des inconvénients exactement inverses du précédent :

L'avantage est celui de la *souplesse* : l'autorisation de programme, qui est un crédit d'engagement, permet de passer les marchés et de lancer les travaux sans qu'il soit nécessaire de réunir au préalable l'ensemble du financement : celui-ci ne devra être mis, en œuvre qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux, grâce à un *emprunt d'équilibre global.*

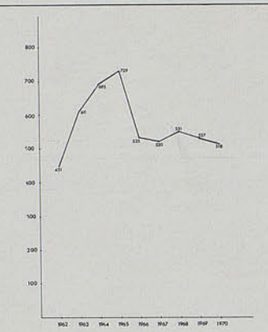
L'inconvénient est celui du *risque* : la Ville étant en mesure d'entreprendre des opérations sans financement préalable peut avoir la tentation de se laisser engager dans une politique trop audacieuse. Elle risque, si elle n'y prend garde, de se trouver, lorsque le moment est venu de payer les entrepreneurs, dans une situation difficile dont elle ne pourrait sortir que par un recours massif à l'emprunt.

Ce risque est d'autant plus sérieux qu'un décalage inévitable se produit dans le temps entre l'inscription des autorisations de programme et la réalisation effective des travaux, ce qui peut, dans un premier temps, laisser aux responsables municipaux l'illusion dangereuse que la mise en œuvre d'une politique d'investissement ne coûte, en définitive, pas grand'chose, et peut être entreprise ou même accélérée sans inconvénient.

L'ensemble de ce système implique donc, pour fonctionner correctement, des mécanismes précis de contrôle et de prévision propres à mettre la collectivité à l'abri de surprises, tant sur le plan de la trésorerie que sur le plan budgétaire.

Il est évident en effet que si le contrôle financier ne s'exerce pas de façon stricte au moment de l'engagement initial — c'est-à-dire au stade de l'inscription des autorisations de programme — il ne pourra plus ensuite s'exercer efficacement : lorsqu'un chantier est lancé, il n'est plus possible de l'arrêter sans inconvénient grave. Dans la mesure où l'inscription d'une autorisation de programme déclenche un mécanisme d'engagement vis-à-vis de tiers, elle implique également l'engagement de la part des responsables financiers qui ont accepté cette inscription, de trouver, le moment venu, l'argent nécessaire pour honorer ces dettes.

Il s'agit donc d'un mécanisme souple et efficace, mais en même temps complexe et difficile à manier. Il convient d'examiner comment ce mécanisme a fonctionné à Paris depuis dix ans.



Montant des autorisations nouvelles de programme inscrites chaque année au budget d'investissement de la Ville de Paris depuis 1962.

II. - L'évolution du volume des programmes annuels d'investissement.

Le graphique ci-dessus donne l'évolution, de 1962 à 1969, des programmes annuels d'investissement votés par la ville de Paris.

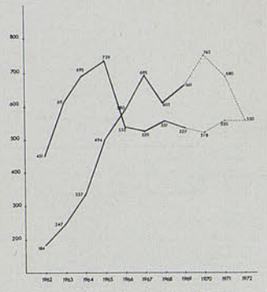
Comme on le voit, ce graphique fait apparaître dans l'évolution deux phases successives :

- de 1962 à 1965 une croissance régulière et rapide du volume des programmes qui passe de 451 MF en 1962 à 729 MF en 1965.
- depuis 1966, une stabilisation du volume des programmes à un niveau moyen de l'ordre de 520 à 550 MF chaque année.

Cette courbe traduit l'évolution qui s'est produite dans la politique municipale en matière d'investissement au cours de la décennie écoulée.

La première phase — jusqu'en 1965 — est celle du *démarrage de cette politique.* La croissance très rapide du volume des autorisations de programme traduit à la fois le désir de faire face à des besoins nombreux et urgents en matière d'équipements publics et l'acceptation d'un risque financier d'autant plus aisément admis que les travaux — donc les paiements — démarraient assez lentement, et que la charge initiale de dette, après une longue période d'inactivité, était très faible.

La seconde phase — depuis 1965 — est celle de la *prise de conscience des contraintes,* notamment financières. La stabilisation du volume des autorisations de programme au niveau de 520 à 550 MF traduit le désir de la municipalité de maîtriser le système mis en place, d'éviter un emballement des engagements, et d'assigner à l'effort d'investissement un «rythme de croisière» régulier, propre à en permettre la poursuite sur une longue durée, sans faille, sans discontinuité et sans accident de trésorerie.



Evolution comparée des autorisations de programme et des paiements effectués ; perspectives d'évolution des paiements dans l'hypothèse du maintien des autorisations de programme au niveau actuel.

III. - L'évolution des paiements.

Le graphique ci-dessus reprend la courbe des autorisations de programme en y ajoutant celle des paiements effectivement intervenus pendant la même période.

La comparaison de ces deux courbes fournit plusieurs enseignements.

a) Le graphique met d'abord en évidence le décalage chronologique qui se produit entre l'inscription des autorisations de programme et les paiements (environ 3 ans) : ce décalage est normal dans la phase de démarrage en raison du délai nécessaire à la mise au point administrative et technique des dossiers.

b) La régulation opérée depuis 1966 sur le plan des autorisations de programme n'a eu aucun effet immédiat sur le plan des paiements : la courbe des paiements a continué à monter de 1966 à 1969 [2]. La pointe actuelle en matière de paiement correspond évidemment aux engagements pris antérieurement.

c) L'évolution actuelle montre que les deux courbes tendent à se rejoindre et qu'elles le feront vraisemblablement en 1971 ou 1972. C'est là encore un phénomène normal : le mécanisme même des autorisations de programme et des crédits de paiements implique qu'au bout d'un certain temps, lorsque le système a trouvé son équilibre, le volume des

[1] L'une des particularités de ce statut est que la Ville est soumise, sur le plan budgétaire, à la double tutelle du Ministère de l'Intérieur et du Ministère de l'Economie et des Finances. Ses budgets ne deviennent exécutoires qu'après approbation expresse délivrée par arrêté conjoint des deux ministres intéressés.

[2] La chute constatée en 1968 est accidentelle. Elle résulte en grande partie du retard pris, tant sur le plan administratif et technique que sur celui de la marche des chantiers, en mai et juin 1968.

DIX ANS D'EFFORT D'EQUIPEMENT DE LA VILLE DE PARIS

paiements rejoigne celui des autorisations de programme.

Ce graphique résume la «philosophie» même du budget d'investissement : le décalage entre les engagements et les paiements, l'inertie relative, à court terme, du mouvement propre des paiements par rapport à celui des autorisations de programme, la jonction à long terme des deux courbes, traduisent les éléments fondamentaux du mécanisme qui a été décrit plus haut, et mettent en lumière la complexité d'un système qui ne trouve son véritable équilibre qu'en longue période et à condition qu'aient été contrôlés et maîtrisés les stades intermédiaires.

En ce qui concerne la Ville de Paris, il aura fallu, comme on le voit, environ dix ans pour que le système se stabilise, c'est-à-dire pour que les deux courbes (celle des paiements et celle des autorisations de programme) se rejoignent.

Cette première phase est sur le point de s'achever et l'on peut considérer que le budget d'investissement de la Ville de Paris aura d'ici un ou deux ans, trouvé son équilibre naturel ce qui permettra alors à la municipalité d'infléchir en toute connaissance de cause et avec de bons moyens de contrôle, la politique qu'elle entendra suivre pendant la période suivante, soit en limitant, soit en augmentant le niveau des autorisations de programme.

IV. - Le choix des investissements : structure des programmes votés par la Ville au cours des dernières années.

Les autorisations de programme inscrites au budget de la Ville s'élèvent à 5.264,7 MF [1] qui se décomposent ainsi :

Nature des équipements		Montant (en millions de francs)	%
Voirie		2.541,1	48,2
Boulevard périphérique	1.686,8		
Voie express rive droite	136,0		
Autres équipements de voirie	718,3		
Rénovation urbaine		425,5	8,0
Autres équipements d'infrastructure		391,1	7,3
Adduction d'eau	365,4		
Assainissement	15,5		
Equipements portuaires et fluviaux	10,2		
Equipements scolaires, sportifs et culturels		729,3	13,9
Equipements hospitaliers		622,4	11,9
Equipements sanitaires et sociaux		88,2	1,7
Habitation et logement		132,2	2,5
Bâtiments administratifs		334,9	6,5
Total		5.264,7	100,0

Les chiffres figurant au tableau ci-dessous ne peuvent être comparés les uns aux autres qu'assortis d'un certain nombre de précisions qu'appellent la nature même des travaux et la façon dont ils sont réalisés et financés.

a) Le coût total des ouvrages.

Les chiffres du tableau ci-dessous correspondent au montant des autorisations de programme actuellement votées par le Conseil de Paris.

Si, dans de nombreux cas, ce montant traduit effectivement le coût réel et définitif des travaux entrepris, il n'en va pas de même pour certains ouvrages en raison de leurs modalités propres de financement :

• certains ouvrages très importants sont financés par *tranches annuelles* calculées en fonction du montant des marchés qui devront être effectivement passés au cours de l'année suivante. Pour ces ouvrages, les chiffres comptabilisés au tableau ci-dessous – et qui correspondent, nous le rappelons, aux autorisations de programme *actuellement votées* – sont inférieurs au coût définitif des opérations. Ainsi le boulevard périphérique ne figure-t-il ici que pour une somme de 1.687 MF, alors qu'il coûtera au total – une fois votées les autorisations de programme à inscrire en 1971 et 1972 – près de 2.000 MF. De même les équipements scolaires, sportifs et culturels, comptés au tableau ci-dessous pour 729,3 MF, comprennent-ils deux opérations très importantes (les parcs des sports et de détente du Tremblay et de Vaugirard), dont le coût définitif avoisinera 200 MF, et qui ne sont à l'heure actuelle dotés en autorisations de programme que pour un montant global de 84,6 MF.

• les autorisations de programme inscrites au budget de la Ville *ne correspondent au coût global des opérations que lorsque c'est la Ville elle-même qui réalise ces opérations.* Lorsque par contre la Ville participe – par voie de subventions, ou de fonds de concours – à des travaux entrepris par d'autres collectivités, elle n'inscrit à son budget que le montant de sa propre participation. Tel est le cas notamment pour les équipements hospitaliers, qui sont réalisés par l'Assistance Publique avec un triple financement (Etat 40%, Sécurité Sociale 30%, collectivités locales 30%) : les 622,4 MF inscrits à ce titre dans le tableau ci-dessus correspondent à la seule part de la Ville (augmentée il est vrai dans certains cas de la part de la Sécurité Sociale dont la Ville a fait l'avance pour plusieurs opérations) ; cette somme est donc très inférieure au volume réel des travaux entrepris.

Il en va de même bien entendu pour les sommes que dépense la Ville en faveur de l'habitation et du logement : ces sommes ne constituent qu'une contribution à un effort dont les promoteurs directs sont dans chaque cas des organismes autonomes (Offices d'H.L.M., Sociétés d'économie mixte).

b) La charge du financement.

Les chiffres figurant au tableau ci-dessus sont des chiffres bruts de *dépenses*. Ils ne tiennent pas compte des subventions que la Ville reçoit et qu'elle inscrit parallèlement en *recettes* à son propre budget. Or ces subventions sont très variables ; certains travaux sont réalisés par la Ville à sa charge exclusive, sans aucune aide extérieure ; d'autres au contraire donnent lieu à des subventions importantes qui peuvent en atténuer singulièrement le coût réel pour la collectivité maître d'œuvre.

Ainsi en va-t-il notamment pour le boulevard périphérique dont le financement ne pèse en définitive sur la Ville qu'à concurrence de 40%, les 60% restant étant couverts par des subventions de l'Etat (40%) et du District (20%). Dans certains cas (casernes de sapeurs-pompiers) les subventions ou participations extérieures peuvent atteindre environ 90% du montant de la dépense : la charge nette de la Ville ne représente alors que 10% de l'autorisation de programme inscrite au budget municipal.

[1] Il ne s'agit bien entendu ici que des opérations engagées par la Ville sur son propre budget. On rappellera pour mémoire que le Département de la Seine – au financement duquel la Ville de Paris contribuait à concurrence de 66% – a engagé pendant la même période des opérations très importantes intéressant notamment l'assainissement, les barrages réservoirs, l'incinération des ordures ménagères etc... pour un montant global de 3,2 milliards de Francs.

c) Les imputations budgétaires.

Les chiffres figurant au tableau ci-dessus ne comprennent que ceux qui sont inscrits aux *programmes d'investissement proprement dits.* Ils ne comprennent ni les grosses réparations, ni les échanges immobiliers ou acquisitions immobilières réalisées hors programme, ni surtout certaines dépenses qui, bien qu'inscrites au budget ordinaire, n'en contribuent pas moins directement à la mise en œuvre de la politique d'investissement de la Ville. A titre indicatif, on rappellera que :

• les grosses réparations s'élèvent chaque année à environ 70 MF. Certaines d'entre elles constituent en fait des remises à neuf presque intégrales d'équipements vétustes qui, sans elles, auraient été menacés de disparition.

• la Ville de Paris a avancé à moyen ou long terme sur son budget ordinaire, au cours des dernières années, des sommes importantes à son Office d'H.L.M. ainsi qu'à certaines Sociétés d'économie mixte de construction. Au total ces avances s'élèvent à près de 90 MF, qui s'ajoutent aux 132,2 MF figurant dans le tableau précédent, sous la rubrique «habitation et logement».

Sous réserve de ces précisions indispensables – et qui modifient dans certains cas assez profondément la signification des chiffres bruts – il apparaît que les investissements de la Ville se divisent en deux grandes catégories :

Les équipements d'infrastructure (voirie, rénovation urbaine, eau, assainissement, équipements fluviaux et portuaires) qui représentent à l'heure actuelle 63,8% des autorisations de programme.

Les équipements sectoriels (scolaires, sportifs, culturels, hospitaliers, sanitaires et sociaux, interventions en faveur de l'habitation et du logement, bâtiments administratifs). Ces équipements représentent à l'heure actuelle 36,2% des autorisations de programme inscrites au budget municipal.

A - Les équipements d'infrastructure.

Comme on le voit, ces équipements sont largement majoritaires dans le budget d'investissement parisien. Au total les autorisations de programme s'élèvent à 3.357 MF, se répartissant ainsi :

• Voirie	2.541,1 MF	(75,6%)
• Rénovation urbaine	425,5 MF	(12,7%)
• Eau	365,4 MF	(10,9%)
• Assainissement	15,5 MF	(0,5%)
• Equipements portuaires et fluviaux	10,2 MF	(0,3%)
Total	3.357,7 MF	(100%)

Ce tableau donne une vue schématique, mais claire des problèmes qui se posent à la Ville de Paris, et de la nature des retards qu'elle a à rattraper.

La part relativement faible des sommes consacrées à l'alimentation en eau et à l'assainissement [2] s'explique à la fois par la qualité exceptionnelle des réseaux mis en place dans la première moitié du XXe siècle et par un relatif plafonnement des besoins dû à la stabilisation de la population parisienne.

L'essentiel de l'effort d'infrastructure de la collectivité parisienne porte sur la voirie. Si l'on considère, du reste, que les dépenses de rénovation urbaine (acquisitions d'emprises foncières destinées aux équipements publics dans les îlots de renovation) concernent à 80% des achats de terrains pour l'élargissement des rues ou pour la création de voies nouvelles, on aboutit, pour la voirie, à un chiffre total de l'ordre de 2.881,5 MF représentant 85,8% des dépenses d'infrastructure,

[2] Des travaux d'assainissement très importants (collecteurs, stations d'épuration) ont été réalisés par le Département de la Seine, sur son propre budget, avec une participation de 66% de la Ville de Paris.

DIX ANS D'EFFORT D'EQUIPEMENT DE LA VILLE DE PARIS

et 54,7% du total des autorisations de programme inscrites au budget de la Ville. L'importance de ces pourcentages traduit la priorité qui a été donnée aux problèmes de circulation en raison du développement exceptionnel de l'usage de l'automobile dans la capitale qu cours des vingt dernières années.

a) La Voirie.

Le boulevard périphérique et la voie express rive droite représentent à eux deux 1.822,8 MF, soit 34,6% du total des autorisations de programme inscrites au budget de la Ville. En ce qui concerne la voie express rive droite, il convient du reste de rappeler que l'ouvrage est maintenant pratiquement terminé. L'autorisation de programme n'est maintenue au budget que pour permettre les derniers règlements dûs aux entrepreneurs. Elle sera annulée prochainement.

Les autres équipements de voirie s'élèvent à 718,3 MF, répartis en un très grand nombre de chantiers disséminés dans l'ensemble de la capitale (aménagement de carrefours, construction de passages souterrains, reconstruction de ponts, élargissement de rues, création de voies nouvelles, installation de nouveaux appareils d'éclairage, etc...).

b) La rénovation urbaine.

Ainsi qu'on l'a dit plus haut, les autorisations de programme inscrites au budget municipal sont destinées à financer les versements à effectuer par la Ville auprès des organismes rénovateurs, pour payer les emprises foncières que ces organismes achètent pour le compte de la Ville, et selon ses instructions, en vue de l'implantation des équipements publics (voirie, écoles, crèches, dispensaires) prévus dans les îlots de rénovation.

Les 425,5 MF d'autorisations de programme inscrites à ce titre sont réparties en une dizaine d'opérations de rénovation intéressant 178 hectares. Environ 25% de ces autorisations de programme (107 MF) concernent la rénovation du 15e arrondissement, opération de très grande envergure entreprise depuis sept ou huit ans le long du front de Seine.

Il convient de signaler qu'en matière de rénovation urbaine les autorisations de programme ne sont inscrites chaque année au budget qu'en fonction du montant des versements à effectuer aux organismes rénovateurs. Les 425,5 MF mentionnés ci-dessus ne correspondent donc pas au coût total des opérations de rénovation entreprises, mais à la seule partie actuellement financée. Au total le coût définitif de ces opérations sera de l'ordre de 700 à 800 MF et leur financement s'étalera jusqu'en 1975.

c) Les autres équipements d'infrastructure.

Les 391,1 MF d'autorisations de programme inscrits à ce titre se répartissent ainsi:

	(MF)
• Adduction d'eau	365,4
• Assainissement	15,5
• Equipements portuaires et fluviaux	10,2

Le poste essentiel est l'adduction d'eau; les 365,4 MF se répartissent de la façon suivante:

	(MF)
• Usine d'Orly	261,0
• Réservoir des Lilas	41,7
• Autres opérations	62,7

L'usine d'Orly est une usine de filtrage entreprise en 1964 et mise en service à la fin de 1969. Sa capacité de production est de 300.000 m³/jour.

Le réservoir des Lilas est destiné à permettre de stocker l'eau nécessaire à l'approvisionnement régulier de la capitale. Sa capacité de stockage est de 200.000 m³.

Les autres opérations ont pour objet la modernisation et le renforcement des installations existantes.

B - Les équipements sectoriels.

Les équipements de ce type représentent environ 37% des autorisations de programme inscrites au budget de la Ville. Ces autorisations de programme se répartissent ainsi:

	(MF)
• Equipements scolaires, sportifs et culturels	729,3
• Equipements hospitaliers	622,4
• Equipements sanitaires et sociaux	88,2
• Habitation et logement	132,2
• Bâtiments administratifs	334,9

a) Equipements scolaires, sportifs et culturels.

Les 729,3 MF inscrits à ce titre se décomposent ainsi:

	(MF)
• Equipements scolaires	326,3
• Equipements sportifs	304,7
• Equipements culturels	69,7
• Maisons et clubs de jeunes	28,6

Les *équipements scolaires* concernent à 74,1% les écoles primaires et maternelles. Les 25,9% restant intéressent l'enseignement technique (13,4%), l'enseignement du second degré classique et moderne (10,8%) et l'enseignement supérieur (1,7%).

Les *équipements sportifs* se répartissent ainsi:

	(MF)
• Centres de détente et de loisirs du Tremblay et de Vaugirard	84,6
• Centres sportifs d'éducation physique	165,5
• Reconstruction du Parc des Princes	37,5
• Piscines	17,1

Les *maisons et clubs de jeunes*, actuellement en service, sont au nombre de huit; sept autres réalisations sont en cours de travaux.

Les *équipements culturels* se répartissent comme suit:

	(MF)
• Rénovation des monuments publics	24,9
• Bibliothèques municipales	21,7
• Théâtres	15,7
• Musées	7,4

Les 15,7 MF concernant le théâtre intéressent essentiellement le Théâtre de la Ville (ex-Théâtre Sarah Bernhardt) qui a été entièrement reconstruit en 1968.

Les 7,4 MF concernant les musées sont destinés à financer des travaux de rénovation dans les divers musées de la Ville de Paris, et essentiellement au Musée d'Art Moderne.

b) Equipements hospitaliers.

Il s'agit des équipements réalisés par l'Assistance Publique de Paris. Les 622,4 MF inscrits à ce titre au budget parisien correspondent à la participation de la Ville au financement de ces équipements.

Les principales opérations en cours de réalisation sont le C.H.U. de Créteil (93 millions), la reconstruction de l'hôpital Ambroise Paré (45 millions), la construction d'un hôpital à Clamart (30 millions) et à Colombes (29 millions), l'aménagement de l'hôpital Saint-Antoine (29 millions) et de l'hôpital Trousseau (22 millions).

c) Equipements sanitaires et sociaux.

Les 88,2 MF inscrits à ce titre intéressent essentiellement la protection maternelle et infantile (crèches, pouponnières, centres de P.M.I.), les asiles municipaux et les dispensaires. On rappellera que depuis 10 ans, 32 nouvelles crèches de P.M.I. ont été ouvertes dans Paris.

d) Habitation et logement.

Ainsi qu'on l'a dit plus haut, les interventions de la Ville en faveur du logement ne s'exercent dans la plupart des cas que par l'intermédiaire d'organismes autonomes, à l'activité desquels le budget municipal apporte sa contribution. Dans la reconstruction de l'îlot IV (13e) la Ville a apporté par exemple un concours financier complémentaire aux emprunts souscrits par les responsables de l'aménagement et qui s'élève à 48,4 MF.

Parmi les aides consenties par la Ville, la plus importante est celle qu'elle apporte à son Office d'H.L.M. pour permettre à celui-ci de poursuivre son activité dans Paris en dépit du prix élevé des terrains. Le montant des sommes inscrites à ce titre au budget de la Ville s'élève à 32,4 MF.

La ville contribue également à la mise en œuvre de programmes sociaux de relogement et à la création de cités provisoires de transit destinées à héberger les populations affectées par la poursuite des opérations d'urbanisme en cours dans la capitale. Les concours financiers réunis à cet effet sur les fonds du budget municipal atteignent 29,1 MF.

Enfin l'intervention municipale conduit à inscrire au budget de la Ville des crédits en vue de réserver des logements au profit des agents des collectivités parisiennes, dans les programmes de construction mis en chantier par les sociétés immobilières d'économie mixte.

e) Bâtiments administratifs.

La Ville de Paris modernise et renouvelle un important patrimoine immobilier constitué par les édifices publics dont elle est propriétaire et qui sont affectés au service public. Le montant des crédits inscrits à cet effet à son budget d'investissement s'élève à 334,9 MF.

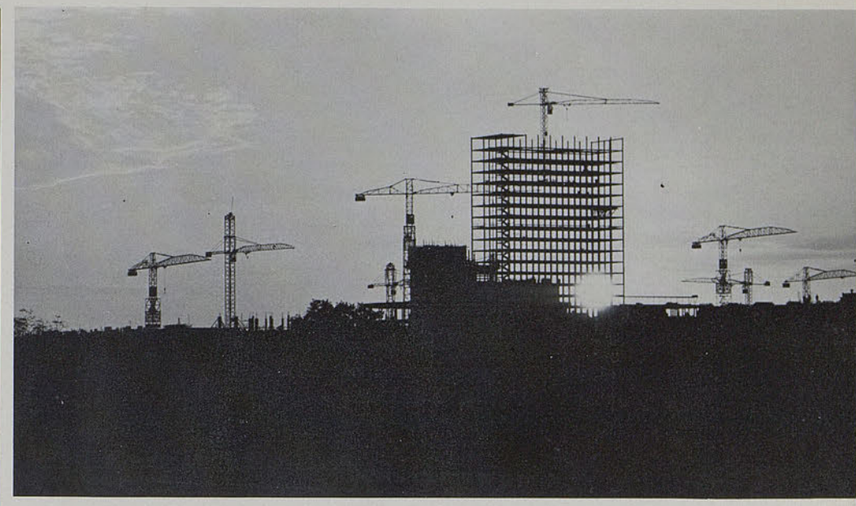
Les dépenses les plus importantes intéressent pour 87,5 MF la modernisation de l'Hôtel de Ville et de ses annexes et, pour 35,4 MF, l'adaptation des mairies aux nécessités d'un service moderne.

Les casernements de sapeurs-pompiers comportent l'inscription de 84,3 MF au budget de la Ville, cette dépense étant gagée cependant, à raison de 87,5%, par des contributions à provenir de l'Etat, du District et des communes de banlieue. Une opération en cours de réalisation, la reconstruction de la caserne Masséna, représente ainsi à elle seule 58,3 MF.

Dans des proportions comparables, l'Etat et les communes de banlieue participent aux travaux intéressant les édifices publics affectés aux services de police et dont le montant, inscrit au budget, s'élève à 74 MF.

Enfin, des crédits importants, détaillés ci-après, sont consacrés à divers bâtiments affectés à des missions de service public dont la responsabilité incombe à la collectivité:

	(MF)
• Edifices cultuels	15,1
• Tribunaux	13,1
• Halles, marchés et entrepôts	8,7
• Cimetières	6,5



Bâtiment d'hospitalisation de Créteil. Façade Sud.

V - Le financement des investissements.

Pour couvrir la charge nette [1] qui leur incombe au titre de leurs travaux d'investissement, les collectivités locales peuvent avoir recours à trois sources de financement:

- l'emprunt
- l'autofinancement (c'est-à-dire le montant des sommes qu'elles parviennent à épargner chaque année sur leur budget de fonctionnement pour les affecter au financement de leur budget d'investissement).
- les aliénations immobilières.

Les aliénations immobilières ne constituent que des recettes occasionnelles. Une commune qui veut réaliser des investissements peut d'autant moins compter de façon

DIX ANS D'EFFORT D'EQUIPEMENT DE LA VILLE DE PARIS

régulière sur cette source de financement qu'elle a précisément besoin de terrains pour y implanter les équipements nouveaux. Les deux sources de financement essentielles de la charge nette du budget d'investissement sont donc l'emprunt et l'autofinancement.

Le tableau ci-dessous indique comment ont évolué ces deux postes depuis 1962 : (en millions de francs)

Années	Emprunts réalisés	Autofinancement	Total
1962	100	—	100
1963	250	—	250
1964	150	—	150
1965	441	25	466
1966	475	52,5	527,5
1967	400	55	455
1968	360	100	460
1969	403	30	433
1970	400 (**)	90	490 (**)

(**) Chiffre prévisionnel, le montant exact de l'emprunt n'est arrêté que dans le courant du second trimestre de chaque année.

Au cours des trois premières années (1962-1964), la Ville de Paris a eu recours uniquement à l'emprunt, ce qui était normal, compte tenu du volume limité des paiements à financer, et de la faiblesse de la charge de dette héritée du passé ([2]).

En 1965 et 1966 on constate un accroissement massif des emprunts et la première apparition de l'autofinancement. Cette double évolution est la conséquence directe de l'augmentation rapide des paiements (voir graphique page 81).

A cette époque, la municipalité aurait volontiers emprunté des sommes plus importantes. Elle n'a eu recours à l'autofinancement que pressée par la nécessité de rassembler des moyens de financement suffisants, qu'elle n'était pas certaine de trouver intégralement sur le marché financier.

C'est à partir de 1967 que la municipalité a commencé à prendre conscience des risques que pouvait entraîner, à terme, l'accroissement trop rapide de la dette, d'où une double évolution se traduisant,

— d'une part par une compression du volume des emprunts, qui passent de 475 MF en 1966 à 400 MF en 1967 et 360 MF en 1968,

— d'autre part par une augmentation de l'autofinancement, qui passe de 55 MF en 1967 à 100 MF en 1968 ; l'accroissement de cette source de financement est bien entendu le corollaire obligatoire de la réduction du volume des emprunts.

En 1969, l'emprunt remonte de 360 MF à 403 MF, tandis que l'autofinancement retombe de 100 MF à 30 MF. C'est, cette fois-ci, le premier mouvement qui est corrélatif du second : la réduction de l'autofinancement est la conséquence des difficultés rencontrées par la Ville pour équilibrer son budget ordinaire en 1969 à la suite des augmentations de charges de fonctionnement consécutives notamment aux accords de Grenelle. L'augmentation de l'emprunt répond au souci de rassembler des moyens de financement qui risquaient de devenir insuffisants du fait de la réduction de l'autofinancement.

Dès 1970, l'autofinancement a été reporté de 30 à 90 MF — soit à un niveau très voisin de celui atteint en 1968 (100 MF). Cette décision traduit le désir de l'Assemblée de reprendre — une fois passées les difficultés momentanées de l'année 1969 — la ligne de l'effort entrepris depuis 1967 pour assurer le financement du budget d'investissement sur des bases aussi saines que possible, c'est-à-dire sans accroître à l'excès les charges de dette. Le montant de l'emprunt à réaliser en 1970 n'est pas encore définitivement arrêté. Il dépendra de l'évolution des paiements en cours d'année. Il se situera probablement dans une fourchette de l'ordre de 380 à 400 MF.

Globalement, cette évolution comporte deux phases successives :

— une première phase (1962 à 1966) au cours de laquelle le souci primordial a été d'adapter le volume global des moyens de financement à des paiements en accroissement constant et rapide. Pendant toute cette période, la municipalité a obéi avant tout à des *préoccupations de trésorerie*,

— la seconde phase (1967-1970) marque un infléchissement sensible dans la politique municipale : au souci immédiat de trésorerie s'ajoute un *souci financier à long terme*. La mise en œuvre d'un effort continu d'autofinancement traduit de la part de la Ville le désir d'asseoir le financement de sa politique d'investissement sur des bases qui soient de nature à en permettre la poursuite en longue période sans accroître à l'excès son endettement.

VI - Conclusion : Le bilan de la décennie 1960-1970

Au terme de dix années d'effort — qui ne sont qu'une première étape sur une route dont on peut dès maintenant être assuré qu'elle s'étendra sur trois, quatre, ou cinq décennies, et sans doute davantage — il apparaît que la politique d'investissement de la Ville de Paris a été, de 1960 à 1970, guidée par trois objectifs fondamentaux :

• Remettre en marche les mécanismes d'investissement après une longue période d'inactivité.

• Réaliser un certain nombre d'opérations prioritaires destinées à faire face aux besoins les plus urgents.

• Dégager des moyens de contrôle et de financement propres à permettre la poursuite de l'effort en longue période sur des bases financières saines.

A l'heure actuelle ces trois objectifs sont atteints :

A - La remise en marche des mécanismes d'investissement.

1. - *Sur le plan budgétaire.*

L'on a analysé au début de cet article les mécanismes du budget d'investissement. Après quelques tâtonnements normaux dans les toutes premières années, ces mécanismes sont maintenant au point et fonctionnent bien. Le budget d'investissement est un outil complexe, et qui est, au début, relativement difficile à manier et à contrôler. Correctement utilisé — et l'expérience des premières années permet maintenant qu'il en soit ainsi — il constitue l'instrument budgétaire le mieux adapté à la mise en œuvre d'une politique d'envergure en matière de grands travaux. A cet égard, l'acquit des dernières années est certain : la Ville de Paris est maintenant dotée, sur le plan des procédures budgétaires, des moyens qui lui permettent de poursuivre dans des conditions satisfaisantes, et avec les moyens de contrôle appropriés, l'effort dans lequel elle s'est engagée.

2. - *Sur le plan administratif et technique.*

Après vingt à vingt-cinq années d'inactivité en matière de grands travaux, les services avaient perdu en partie l'habitude et les réflexes de l'investissement. La connaissance et la recherche des besoins étaient insuffisants, les projets incomplets et imprécis. Cette situation est normale ; l'on ne peut attendre d'un service qu'il pousse la mise au point d'un projet, si on ne lui donne pas l'assurance qu'il disposera dans un délai raisonnable des moyens financiers permettant de le réaliser.

([1]) On entend par charge nette, le montant brut des paiements réalisés, déduction faite des subventions ou participations encaissées. Pour les travaux parisiens, le taux moyen des subventions et participations est de l'ordre de 30%. La charge nette à financer représente donc environ 70% des paiements effectués.

([2]) En 1962, la charge de dette du budget municipal de la Ville s'élevait à 95,5 MF, soit 6,1% du total des dépenses ordinaires.

En période d'impécuniosité les études d'investissement ne peuvent être que rares et sommaires.

C'est une des raisons essentielles qui ont conduit le Conseil de Paris à ouvrir assez largement, dans les premières années, la «vanne» des autorisations de programme. L'accroissement rapide du volume des programmes annuels entre 1962 et 1965 (voir graphique page 81) correspond en partie au désir des responsables financiers et politiques de redonner confiance aux services réalisateurs et de rendre à nouveau crédible à leurs yeux la volonté de la municipalité de s'engager dans une politique de grands travaux active et de longue haleine.

Cette politique a rapidement porté ses fruits : il n'a fallu qu'à peine deux ou trois ans aux services pour être à nouveau «pris au jeu».

En 1962 et 1963 — c'est-à-dire au cours des deux premières années — les programmes ont été composés de façon un peu hâtive. Les opérations qui y figuraient avaient été sorties de dossiers où certaines étaient «en attente» depuis plusieurs années. Les devis étaient périmés, les études sommaires ou incomplètes. C'est ce qui explique que bon nombre de ces opérations aient été lentes à démarrer et aient exigé par la suite des réévaluations relativement importantes.

Dès 1964 des améliorations sérieuses ont pu être constatées. Elles se sont rapidement confirmées au cours des années ultérieures. A l'heure actuelle, l'investissement — c'est-à-dire la recherche et l'inventaire des opérations à entreprendre, la mise au point des projets, le contrôle de leur exécution — constitue l'une des préoccupations majeures des services.

C'est là le second acquit de cette décennie. Il est très important.

B - La réalisation d'un certain nombre d'opérations prioritaires.

A l'heure actuelle le montant des autorisations de programme inscrites au budget parisien s'élève à 5,2 milliards de francs. Ce chiffre montre l'effort considérable entrepris par la municipalité.

L'on a analysé dans la quatrième partie de cet article la répartition de ces opérations.

Jusqu'à présent la Ville de Paris a donné une large priorité *aux grands travaux d'infrastructure*, qui représentent 63% du total des autorisations de programme, et parmi lesquelles la voirie, avec plus de 50%, tient la place essentielle.

Parallèlement la Ville s'est engagée dans un effort actif de *rénovation et de développement de ses équipements sectoriels*, notamment dans les domaines scolaires, sportifs, culturels, hospitaliers et sociaux. Le montant des autorisations de programme inscrites à ce titre s'élève à environ 1,9 milliard de francs, représentant 37% du total des autorisations de programme inscrites au budget.

Quelle que soit l'opinion que l'on puisse avoir sur ces choix, l'on ne saurait méconnaître que la priorité donnée aux grands travaux d'infrastructure — travaux qui répondent, notamment en matière de voirie, à des besoins fondamentaux et urgents — a eu pour effet d'exercer sur l'ensemble de la politique d'équipement de la Ville un *effet d'entraînement* qui ne se serait sans doute pas exercé de la même façon avec une priorité différente.

La mise en chantier du boulevard périphérique a été en grande partie à l'origine des processus psychologiques, administratifs, financiers et politiques qui ont à nouveau orienté la municipalité, à partir de 1960, vers une politique de grands travaux à laquelle elle avait dû renoncer depuis 1935. A ceux qui trouvent que la part de la voirie a été trop large, l'on peut répondre que sans un effort massif sur l'infrastructure il n'y aurait peut-être pas eu davantage d'écoles ni d'hôpitaux. La locomotive est peut-être un peu lourde. Sans elle les wagons n'auraient sans doute pas été tirés.

Ceci veut-il dire que cette politique doive être, dans les années à venir, poursuivie sur des bases exactement identiques ? C'est là une des questions essentielles qui se poseront au Conseil de Paris au cours de la prochaine décennie.

C - La maîtrise financière des mécanismes d'investissement.

Le propre des dépenses d'investissement est d'échapper par nature au cadre annuel de la gestion budgétaire. Ce caractère pluriannuel de l'investissement s'explique à la fois par le délai de réalisation des chantiers et par l'échelonnement dans le temps de l'inscription des opérations et du démarrage des travaux.

Le lien financier entre le budget d'investissement — instrument du moyen et du long terme — et le budget de fonctionnement, document annuel, exige donc des mécanismes précis de prévision : la décision d'entreprendre un ouvrage implique l'engagement de payer les entrepreneurs, donc de trouver l'argent pour les payer, donc d'assumer, au titre du budget de fonctionnement les charges financières qui en résultent. Cinq ou six ans ou même davantage peuvent s'écouler entre la décision initiale et l'apparition des conséquences financières de cette décision pour la collectivité qui en a pris l'initiative.

L'acte prévisionnel est relativement facile lorsque le programme d'investissement municipal ne comporte que quelques opérations en nombre très limité. La mise en œuvre d'une politique d'ensemble, donnant naissance à une succession ininterrompue de programmes comportant chaque année cent à cent cinquante opérations nouvelles et de nature à se poursuivre en longue période, soulève par contre des problèmes de prévision de charges beaucoup plus complexes. La solution donnée à ces problèmes engage de façon fondamentale toute la politique financière de la collectivité.

Lorsque la Ville a décidé en 1960 d'entreprendre des grands travaux, elle n'avait pas de souci financier à court terme : la charge de dette était infime ; le budget ordinaire s'équilibrait par une fiscalité relativement légère. C'est ce qui explique que, comme on l'a dit plus haut, il ait paru possible, dans les premières années, de ne pas imposer des contraintes financières trop strictes à la mise en œuvre d'un effort qu'il importait avant tout de *relancer*.

C'est en 1965, au moment où les paiements commençaient à prendre une certaine ampleur, que la Ville a senti la nécessité de dégager une doctrine, propre à asseoir son action au cours des années à venir.

Cette doctrine a été articulée autour des deux idées suivantes :

• Pour poursuivre l'effort d'investissement en longue période, il faut s'assigner un «rythme de croisière» aussi régulier que possible.

• Pour poursuivre cet effort sans encourir le risque d'un endettement excessif, il faut limiter le recours à l'emprunt, et donc accroître l'autofinancement.

Sur ces deux points les objectifs prévus ont été atteints :

• Le montant des programmes annuels a été maintenu de 1966 à 1970 à un niveau régulier de 520 à 550 MF d'autorisations de programme chaque année.

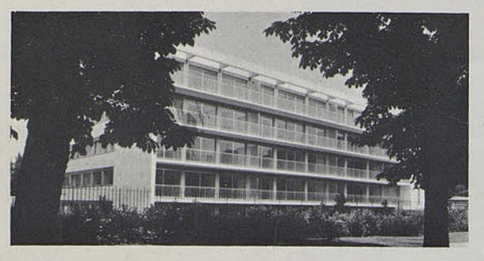
• L'autofinancement, qui était nul jusqu'en 1964, a été porté progressivement à 90 MF en 1970.

Cette maîtrise des mécanismes financiers du budget d'investissement est le dernier acquit de la décennie écoulée. Elle est évidemment aussi la condition indispensable pour que l'effort entrepris puisse être poursuivi.

PAUL REVERDY.
Directeur des Finances
et des Affaires Economiques
à la Préfecture de Paris.

RESIDENCE D'ESTRÉES... ...AU DELA DU CONFORT, UN CERTAIN ART DE VIVRE!

A quelques minutes de votre bureau - en voiture ou avec le métro-express - le calme du bois de Vincennes, la fraîcheur des pelouses, l'air pur... au cœur de ses jardins, la Résidence d'Estrées vous prouve que Paris sait aussi être très doux à vivre. ✱ Pour reposer l'esprit, un luxe agréable : les matériaux les plus actuels (teck précieux, verre, épaisses moquettes) créent avec le marbre une ambiance raffinée. Pour un confort intelligent, l'électronique apporte ses dernières trouvailles : portier électronique (système video avec circuit intérieur de télévision pour identifier les visiteurs), commande électrique des volets roulants, chauffage et réfrigération réglables dans chaque pièce. ✱ Pour le bien-être quotidien ; cuisines équipées d'éléments Bruynzeel, sanitaires de grande classe. Pour oublier les soucis de la journée, une salle de relaxothérapie avec bassin d'eau chauffée et gymnase. ✱ Oui, la Résidence d'Estrées a tout prévu pour que vous puissiez pratiquer un art de bien vivre, trop souvent oublié à Paris. ✱ Quelques appartements encore disponibles immédiatement, du luxueux 3 pièces au somptueux 7 pièces (185 m2 en duplex et jardin privatif) - professions libérales autorisées - vous sont proposés à prix fermes. ✱



LA RESIDENCE D'ESTREES,
4 bis, Avenue de la Belle Gabrielle,
FONTENAY-sous-BOIS.
(à 2 minutes de la station
du métro express)

Visite sur place les lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 14 h à 19 h ou sur rendez-vous.

Frank Arthur Wag 07 69

134 Boulevard Haussmann,

Dépôt légal : 2e trimestre 1970
Directeur de la publication : Pierre-Yves Ligen

Numéro d'inscription
à la Commission Paritaire : 47.785

Imprimé en France
Istra Strasbourg

Il reste quelques appartements habitables immédiatement

RESIDENCE DE LA PYRAMIDE

à BRUNOY dans un parc de 13 000 m² entre l'Yerres et la forêt de Sénart

Venez vite visiter avant tout autre choix.
Le cadre est rarissime : peu de lieux de résidence autour de Paris offrent un tel ensemble de conditions nécessaires pour vivre bien : parc, forêt, écoles nombreuses, commerces de tous types, piscine, lieux de sports, jeux, loisirs...
La disposition des petits immeubles dans leur parc, les plans des appartements, les matériaux choisis et le fini du travail des constructeurs... tout, à la Pyramide vous séduira...
Et le prix, (faible apport personnel et des crédits exceptionnels) doit emporter votre décision.
C'est en effet un prix inchangé, ferme et définitif.

Prix des appartements habitables immédiatement

3 pièces	74 m²	109 360 F
4 pièces	89,50 m²	120 000 F

Bureau de vente

60, rue de Montgeron - BRUNOY
les lundi - jeudi
samedi et dimanche
de 14 h 30 à 18 h
ou sur rendez-vous
Voici votre itinéraire :
N. 5 jusqu'à Brunoy
ensuite suivre le fléchage.

Renseignements aux heures de bureau, tous les jours sauf samedi et dimanche.

SCI LA PYRAMIDE

59, rue La Boétie - PARIS-8e