NOTE DE 4 PAGES

ATELIER PARISIEN D'URBANISME — 17, BD MORLAND - 75004 PARIS - TÉL : 01 42 71 28 14 - FAX : 01 42 76 24 05 - http://www.apur.org

ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET CRÉATION D'ENTREPRISES, les forces des territoires

Activités et projets urbains sont devenus les premiers moteurs du développement des territoires

L'agglomération parisienne détient tous les attributs d'une grande place économique internationale. Son attractivité vis-à-vis des entreprises françaises et étrangères repose principalement sur une forte concentration de services et d'équipements, une main d'œuvre diversifiée et qualifiée, un parc tertiaire important et varié, une remarquable accessibilité physique et de télécommunications, ainsi qu'une image positive liée à la symbolique de la Capitale.

C'est précisément cette centralité et la qualité urbaine propre à l'agglomération parisienne qui la rendent compétitive et créatrice d'emplois. Les emplois de demain dépendent de la préservation et de la valorisation territoriale de ces atouts, notamment dans la perspective de limiter les effets de découplage observés entre création d'emplois et création de richesses.

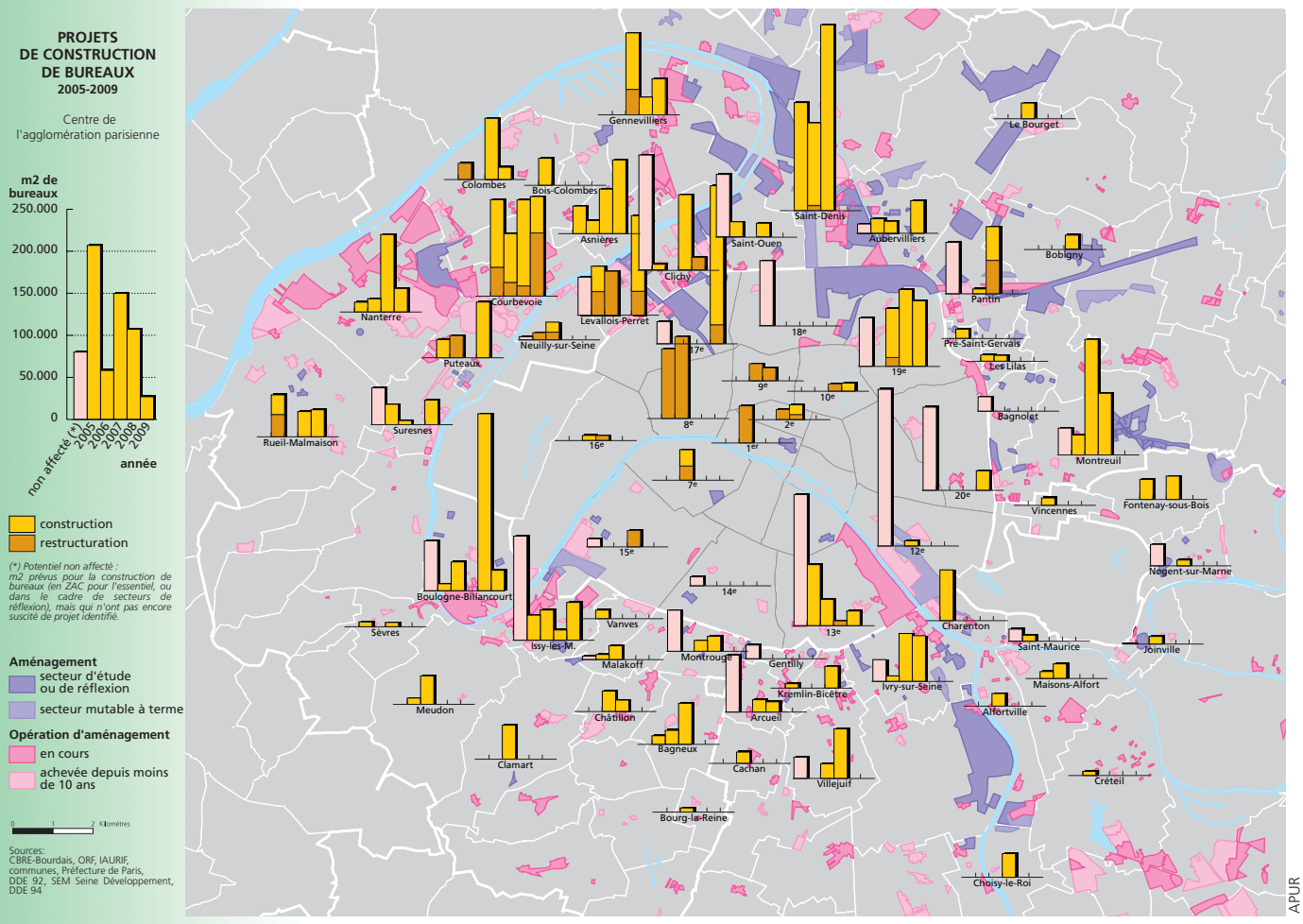
Forces économiques et forces territoriales : des pôles tertiaires concentrés et spécialisés

On constate aujourd'hui que les outils opérationnels et réglementaires (procédures d'agrément, système de primes et de redevances) mis en place dans le cadre des Schémas d'aménagement du territoire successifs (1965, 1976 et 1994) ne parviennent guère à remettre durablement en cause la polarisation des marchés de l'immobilier d'entreprise dans la zone dense de l'agglomération.

Ainsi, pour s'en tenir à la seule année 2002, les produits liquidés au titre de la redevance pour la création de bureaux ont représenté 427 décisions pour Paris et les trois départements de petite couronne, pour un total de 483 décisions sur l'ensemble de la région Ile-de-France. Ces 427 décisions cor-

Lou Kat

L'urbanisme au service du développement du territoire… Le JDD titre « Ivry veut ses Champs-Élysées ».
Plan guide d'aménagement des terrains Avenir – Gambetta à Ivry, projet François Leclerc, Bruno Fortier et Carlos Gotlieb.



La remise en valeur des territoires s'accompagne de programmes tertiaires (Stade de France, Canal Saint-Denis, Porte de la Chapelle, Tolbiac Bercy, Issy les Moulineaux, Boulogne, île Seguin, Champs-Élysées, Neuilly, Nanterre).

respondaient à une superficie totale de locaux de 1,03 millions de m² (89 % des surfaces de la région). Paris et les Hauts-de-Seine représentent à eux seul 327 décisions et 716 000 m² de locaux tertiaires pour l'année 2002. Il apparaît donc que cette taxe ne constitue pas un réel effet dissuasif sur la construction de locaux tertiaires dans la partie ouest et centre de l'agglomération.

Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherches en Ile-de-France
Produits liquidés en 2002

Départements	Nombre de décisions	Superficie taxée (m²)	Produits liquidés (en €) 2002
Paris	145	373 361	48 438 290
Hauts-de-Seine	182	342 758	55 887 448
Seine-Saint-Denis	34	102 530	6 267 770
Val-de-Marne	66	215 157	13 124 592
Seine-et-Marne	10	9 688	590 968
Essonne	7	97 622	5 954 942
Yvelines	12	7 782	474 647
Val-d'Oise	27	12 766	778 726
Total Ile-de-France	483	1 161 664	131 517 383

Source : Produits liquidés, DDE, Ministère de l'Equipement

La force des quartiers d'affaires traditionnels (QCA) : Mixité urbaine et centralité

Le dynamisme et l'attractivité des quartiers centraux de l'agglomération dense, et plus précisément, l'axe Le Louvre-La Défense illustre combien la force économique d'un territoire est étroitement liée à son environnement urbain et aux aménités proprement urbaines qu'il est susceptible d'apporter. Ainsi, Paris Quartier Central des Affaires (QCA), incluant le secteur de La Défense, concentre aujourd'hui plus des deux tiers des transactions immobilières de bureaux réalisées sur l'ensemble de l'Île de France, et c'est également au sein de cette zone que s'effectuent les mouvements les plus importants en termes de surfaces (supérieures à 5 000 m²). Avec 400 900 m² de surface commercialisées en 2004, le secteur Paris centre Ouest représente à lui seul 53 % du marché parisien intra-muros.

L'attractivité de Paris QCA auprès des entreprises existe depuis le XVIIIe siècle où se sont développées des activités financières et bancaires autour des quartiers de l'Opéra et de la Bourse. Aujourd'hui,

APUR

la majorité des centres économiques décisionnels et stratégiques sont concentrés dans cet espace et 60 % des emplois du secteur financier et bancaire de la capitale sont précisément localisés dans les 8e, 9e et 2e arrondissements de Paris. On constate le même phénomène de polarisation sectorielle pour les activités de conseils et d'assistance aux entreprises, également localisés dans l'ouest parisien. En 2001, plus de 50 % des créations d'entreprises dans ces secteurs d'activités étaient localisés dans les arrondissements de l'ouest et du centre parisien.
La centralité et la concentration font la force de ces territoires, extrêmement bien desservis par les réseaux de transports et s'insérant dans un tissu urbain très diversifié (commerces, hôtels, restaurants, lieux de loisirs, équipements…). À cela, s'ajoutent les notions d'adresse et d'image propres à « la Capitale », incarnée par ses avenues célèbres et monuments structurants.

APUR

Avenue Montaigne

La force des territoires « thématiques » : spécialisation sectorielle et recherche d'une identité urbaine

Le succès économique de certaines communes situées en proche périphérie parisienne porte très souvent sur la spécialisation identitaire et sectorielle que ces dernières ont développée. En effet, l'analyse du tissu économique de l'agglomération témoigne d'une « organisation thématique » des principales activités économiques. Les entreprises d'un même secteur d'activité ont tendance à se regrouper sur un même espace, donnant à celui-ci une identité économique, directement issue de sa spécialisation sectorielle. Les exemples de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et de la Seine Saint-Denis dans le domaine des activités audiovisuelles et multimédias sont à cet égard révélateurs. D'autres territoires ont également puisé leur force économique dans la mise en valeur identitaire : le Faubourg Saint-Antoine pour les activités artisanales liées au travail du meuble et du design ; le quartier de la République autour des activités informatiques ; le quartier du Sentier autour de la confection textile ; le quartier du Marais pour ses boutiques « branchées » et avant-gardistes ; le quartier Saint-Germain Saint-Michel pour les activités intellectuelles et de l'édition. L'héritage de l'histoire, la forme urbaine et la détermination du projet politique ont permis à ces territoires de produire une attractivité économique auprès des entreprises, qui constitue aujourd'hui la force de leur développement.

La concentration d'activités multimédias et audiovisuelles en Front de Seine

La force des territoires périphériques : stratégies d'entreprises et développement économique concerté :
Les différentes phases des cycles de construction en Ile-de-France montrent une évolution des marchés vers davantage de rationalisation et de transparence. La crise immobilière des années 1990, en laissant de nombreux immeubles neufs sans occupant, a modifié le comportement des opérateurs. Aujourd'hui, très peu de promoteurs construisent « en blanc » et les entreprises elles-mêmes sont beaucoup plus exigeantes quant à la qualité des immeubles occupés, elles sont de plus en plus nombreuses à souhaiter le « clés en main ». Le poste immobilier constitue une dépense que les entreprises cherchent à minimiser et ceci a des conséquences en matière de choix d'implantation, de surfaces occupées et d'architecture des bâtiments.
Ces nouvelles tendances dans les stratégies immobilières des entreprises, auxquelles s'ajoute le vaste mouvement des fusions, acquisitions et regroupements observé depuis les années 1999-2000, bénéficient aux territoires périphériques

APUR

Faubourg Saint-Antoine

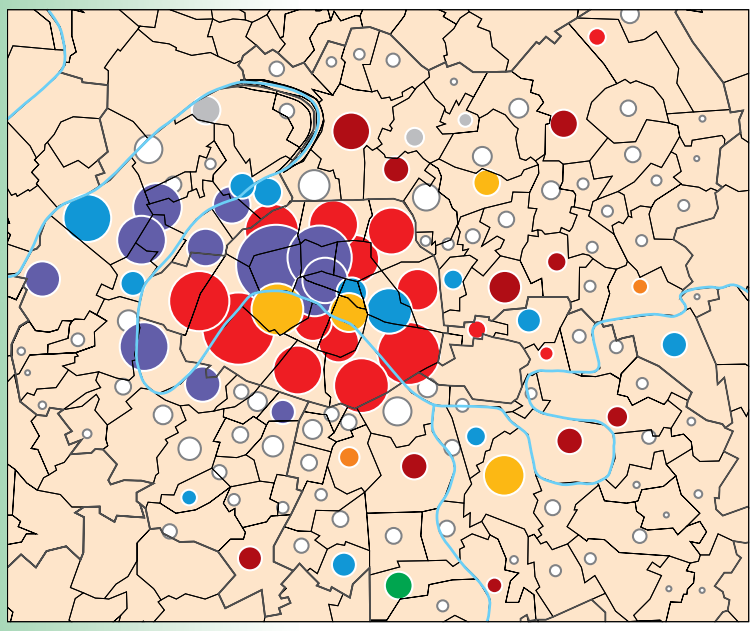
Des pôles d'activités de dimensions internationales se dessinent dans le centre de l'agglomération parisienne

de l'agglomération. En effet, certaines communes (Montreuil, Saint-Ouen, Aubervilliers, Levallois-Perret, Courbevoie, Ivry…) ont profité d'un foncier rendu disponible suite à la reconversion de territoires, souvent anciennement industriels, pour accueillir, à moindre coût, des implantations nouvelles d'entreprises. Les immeubles construits sur ces territoires sont équipés des techniques les plus modernes pour une fonctionnalité optimum des espaces. En 2004, les premières et deuxièmes périphéries parisiennes concentrent 54 % des surfaces pré commercialisées en Île de France, essentiellement dans les secteurs de back-office de l'industrie et des assurances (59 % du volume des pré-commercialisations).

La principale force des territoires « périphériques » réside dans l'importante disponibilité foncière dont ils disposent au cœur même de l'agglomération : sur la couronne de Paris, dans un périmètre de 400 m de part et d'autre des Maréchaux et de la limite administrative parisienne, 348 hectares de terrains sont susceptibles d'être construits, dont 42 hectares immédiatement constructibles. L'enjeu du développement économique de ces espaces consiste, pour les pouvoirs publics, à intégrer de manière concertée les nouvelles stratégies d'entreprises dans leurs projets d'aménagement. Les 60 projets en cours (21 à Paris et 39 dans les communes limitrophes) témoignent de cette dynamique et de la réflexion engagée pour un développement tertiaire intégré entre les territoires. ■

APUR

Le nouveau quartier du Stade de France à Saint-Denis



Les spécialisations économiques des pôles

- **Industrie**
  - très forte spécialisation
  - forte spécialisation avec légère surreprésentation du commerce de gros et des transport
- **Pôle touristique**
  - spécialisation extrême
- **Services aux entreprises**
  - très forte spécialisation dans les services aux entreprises surreprésentation des services immobiliers et financiers
  - commerce de gros et secondairement services aux entreprises
- **Transports**
  - très forte spécialisation dans les transports
- **Services pour la population**
  - administration et secondairement services immobiliers et financiers
  - services d'éducation et de santé
  - services aux particuliers, d'éducation et de santé et secondairement services aux entreprises
  - construction, commerce de détail et secondairement services d'éducation et de santé
  - hors typologie
  - aire urbaine de Paris

IAURIF-Extrait du Tome 4 de l'Atlas de Franciliens

L'APUR est une association entre la Ville de Paris, l'État, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et la Caisse d'Allocations Familiales de Paris, la Régie Autonome des Transports Parisiens, régie par la loi de 1901. Président du conseil d'administration : Jean-Pierre Caffet, adjoint au Maire de Paris chargé de l'urbanisme et de l'architecture.
Directeur de la publication : Jean-Baptiste Vaquin. Étude, rédaction et conception : Jean-Baptiste Vaquin, Barbara Chabbal, Michèle-Angélique Nicol et Sophie Renouvel avec le concours d'Emmanuelle Quiniou et Aurélien Rousseau. Remerciement : Cabinet CB Richard Ellis Bourdais.
Contact et vente : APUR/Communication/Service diffusion. 17, boulevard Morland 75004 Paris. Téléphone : 01 42 71 28 14. Prix : 2 €