

RAPPORT

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EN
ILE DE FRANCE

Tome 2 : LES LOCAUX ET LES ZONES D'ACTIVITES 16 mai 2000

PREAMBULE

La Commission a auditionné dans le cadre du présent rapport les personnalités suivantes :

- Monsieur François BRIERE, Directeur général adjoint, directeur du développement de l'EPA de la ville nouvelle de SENART,
- Monsieur Christian DUCROISET, Directeur opérationnel de la SESM de Seine et Marne,
- Madame Suzy DEVOIZE, chargé de mission auprès du directeur de l'IAURIF,
- Monsieur Jean-Pierre DUFAY, Directeur général de l'IAURIF,
- Monsieur Maurice GOCHOT, Président de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprises et spécialiste des locaux d'activités chez AUGUSTE-THOUARD,
- Monsieur Vincent LACOUR, Directeur de la mission Seine-Amont,
- Monsieur PIVIN, Directeur du G.I.P., promoteur constructeur en locaux d'activités en blanc,
- Monsieur le Préfet RICONO, Directeur régional de l'Equipeement,
- Monsieur RUPERT, Directeur de l'agence KEOPS du Bourget,
- Monsieur Jean-François SAIGAUT, chargé d'études au sein de la Division économique et du développement local à l'IAURIF,
- Monsieur TORRE, Directeur de l'agence de commercialisation de locaux et de zones d'activités du groupe KEOPS à Cergy-Pontoise,
- Monsieur Jean-Noël VALENTIN, chef de la division commerciale et de la logistique au port autonome de PARIS,

Qu'ils soient ici chaleureusement remerciés pour le concours apporté au travail du rapporteur.

Outre ces remerciements collectifs, le rapporteur tient à remercier, de façon individuelle, les spécialistes qui lui ont apporté, à un moment ou à un autre, leur appui technique ou logistique, à savoir :

1°) à la Direction régionale de l'équipement (DRE)

- Monsieur L. ARMAND, à la Direction de l'urbanisme et du Schéma Directeur,
- Madame M.A. BASCIANI-FUNESTRE à l'Observatoire régional du Foncier,
- Madame A. CHARREYRON-PERCHET et Monsieur F. GRAILLE, à la mission agrément-activités,

2°) à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France :

- Madame CHAROUSSET-LE JEUSNE,
- Monsieur R. DIZIAIN,
- Monsieur Cl. GONDRIAUX,
- Monsieur M. HÉNIN,
- Madame M. TILLIET,

3°) à l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise :

- Mademoiselle M.A. NICOL, chargée de mission

4°) en tant que représentant du Ministère de la Défense nationale :

- Monsieur François BUFFETEAU, Délégué régional au redéploiement industriel et aux restructurations de la Défense à la Préfecture de Région
- Monsieur BRUCHET, adjoint au chef de la MRAI (Mission pour la réhabilitation des actifs immobiliers)

INTRODUCTION	7
---------------------------	----------

PREMIERE PARTIE : L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE. LES LOCAUX D'ACTIVITES : ETAT DES LIEUX, LES BUREAUX :ELEMENTS D'ACTUALISATION.....	13
---	-----------

1-1 METHODE RETENUE POUR L'ETUDE.....	13
1-2 ETUDE DU PARC DE LOCAUX D'ACTIVITES.....	15
1-3 AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE DES LOCAUX D'ACTIVITES	23
1-4 MISES EN CHANTIER DES LOCAUX D'ACTIVITE EN ILE DE FRANCE	33
1-5 DEMANDE	50
1-6 OFFRE DISPONIBLE A 1 AN AU 1.1.1999	52
1-7 VALEURS LOCATIVES.....	56
1-8 ELEMENTS DE PROSPECTIVE	60
1-9 LES LOCAUX D'ENTREPRISE EN ILE DE FRANCE	62
1-10 CONCLUSION SUR L'ETAT DES LIEUX.	72

DEUXIEME PARTIE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE AMONT : L'INDUSTRIE ET LA LOGISTIQUE EN ILE DE FRANCE	79
---	-----------

2-1 L'INDUSTRIE EN ILE DE FRANCE	79
2-2 LA LOGISTIQUE EN ILE DE FRANCE	111

TROISIEME PARTIE : L'ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF ET FISCAL.....	134
--	------------

3-1 L'AGREMENT ET LES LOCAUX D'ACTIVITES.....	134
3-2 ETUDE DE LA TAXE PROFESSIONNELLE.....	140
3-3 TAXE SUR LES ENTREPÔTS	155
3-3 ELEMENTS SUR L'INTERCOMMUNALITE.....	156

QUATRIEME PARTIE : L'ENVIRONNEMENT SPATIAL ET FONCIER	167
--	------------

4-1 LES EMPRISES SPATIALES INDUSTRIELLES	167
4-2 LES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE (ZAE).....	173
4-3 LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)	179
4-4 LES FRICHES INDUSTRIELLES	191
4-5 LES EMPRISES LIBEREES PAR LES RESTRUCTURATIONS MILITAIRES	193
4-6 CONCLUSION	197

CINQUIEME PARTIE : L'ENVIRONNEMENT TERRITORIAL. LE SDRIF ET LES LOCAUX D'ENTREPRISE	203
5-1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE. RAPPELS	203
5-2 LOCAUX D'ACTIVITE. RYTHMES DE CONSTRUCTION ANNUELS DU SDRIF ET AUTORISATIONS DE MISE EN CHANTIER.....	209
5-3 BUREAUX. RYTHMES DE CONSTRUCTION ANNUELS DU SDRIF ET AUTORISATIONS.....	240
5-4 EVOLUTION DE LA POPULATION. COMPARAISON AVEC LE SDRIF.	247
5-5 CONCLUSION	251
CONCLUSION GENERALE	255
ANNEXE 1 : OPERATIONS D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE FINANCEES PAR LE CONSEIL REGIONAL IDF.....	262
ANNEXE 2 : LE FRET EN IDF.....	265
ANNEXE 3 : AVIS SUR LES BUREAUX.....	275
TABLE DES MATIERES.....	III

INTRODUCTION

Ce second tome du rapport sur l'immobilier d'entreprise en Ile de France, succède au Tome 1 consacré aux bureaux en 1997. Il s'agit maintenant de faire le point sur une autre partie de l'immobilier d'entreprise, les locaux et les zones d'activités.

Les locaux d'activités, au sens du Schéma Directeur d'Ile de France, comprennent les locaux industriels les locaux d'artisanat et les locaux de stockage, à l'exclusion des locaux commerciaux qui ne seront donc pas traités dans ce rapport.

Les zones d'activités, sous des appellations diverses qui seront précisées dans le cours de ce rapport, correspondent aux terrains occupés par les locaux d'activités.

Alors que des statistiques précises permettaient de rendre compte assez exactement du parc existant de bureaux, le présent travail est rendu plus difficile par l'absence de données fiables antérieures à 1975. Il sera possible, grâce aux statistiques de mise en chantier, de se faire une idée précise du parc construit depuis 1975 : pour la partie antérieure du parc, il faut garder présent à l'esprit que les locaux d'activités construits avant cette date recouvrent un ensemble très divers et mal connu, allant de locaux industriels et d'entrepôts toujours en activité et bien adaptés aux besoins de l'économie moderne à des locaux vétustes et obsolètes, état précurseur à un retour au foncier ou même à l'apparition de friches industrielles.

L'Ile de France a en effet subi une désindustrialisation massive depuis les années 1960, dont son patrimoine industriel garde encore la trace, la revitalisation de ce tissu industriel au sens large s'imposant maintenant si l'Ile de France veut garder sa place dans le réseau des métropoles mondiales.

Les différentes parties de ce rapport s'enchaîneront donc dans un ordre qui conduira de l'observation de l'existant et de ses causes aux recommandations que le CESR peut faire au point de vue aménagement du territoire pour atteindre le niveau d'activité industrielle et logistique indispensable au rayonnement international de la région.

La première partie du rapport traitera du parc existant de locaux d'activités (avec les réserves exprimées plus haut), de l'ensemble des autorisations de construire accordées depuis 1985 (faute de statistiques antérieures), et des mises en chantier répertoriées depuis 1975. L'état du marché sera évoqué lors d'un survol rapide de la demande et de l'offre, domaines dont l'évolution est extrêmement rapide et dont on cherchera à discerner les tendances de fond plutôt que de faire des constats temporaires, en y ajoutant un point indicatif sur les valeurs locatives en Ile de France et en province. Quelques éléments de prospective montreront une évolution différenciée pour les locaux industriels et les locaux de stockage. Cette partie se terminera par une actualisation des mises en chantier de bureaux depuis 1975, à titre de complément du tome 1. Tout ceci permettra de se rendre compte de la répartition de l'immobilier d'entreprise dans les différents départements d'Ile de France fin 1999, et de réaliser ainsi une sorte de "carte d'identité" de chacun des départements de ce point de vue. La même "carte d'identité" sera dressée pour les cinq villes nouvelles d'Ile de France.

Cet état des lieux aura montré les différences profondes qui existent du point de vue de leur conception, de leur taille, de leur implantation et de leur exploitation entre les locaux industriels et les locaux de stockage. Il a ainsi paru nécessaire dans la seconde partie du rapport de remonter à l'environnement économique amont de ces deux types de locaux, et de décrire l'état et l'évolution des secteurs économiques utilisateurs, qui relèvent de l'industrie et de la logistique. Cette dernière notamment

connaît depuis deux à trois ans une évolution extrêmement rapide qui modifie profondément l'image que l'on pouvait se faire des locaux dits de stockage. La question de la localisation grandissante de la logistique hors d'Ile de France dans le proche Bassin Parisien et même en Europe sera aussi évoquée.

Cet environnement économique amont étant traité, la troisième partie est consacrée à l'environnement administratif et fiscal, essentiellement lié à la procédure d'agrément, à l'existence de disparités dans les taux de taxe professionnelle suivant les communes, et aux différentes approches de l'intercommunalité. Ces questions, qui sont à l'ordre du jour, ont, à notre avis, une importance fondamentale sur les possibilités de maintien et de desserrement en Ile de France des entreprises industrielles et logistiques, ou de leur délocalisation hors de cette région. La question essentielle qui apparaît dans cette partie n'est autre que celle de la pertinence et de l'attractivité de certains territoires, préalable indispensable à toute tentative de développement économique.

La quatrième partie de l'ouvrage est consacrée à l'environnement spatial et foncier, c'est à dire à l'ensemble des zones qui, sous l'appellation de zones industrielles, de zones d'activités économiques, de zones d'aménagement concerté ou autres, vont voir leur surface foncière consacrée en tout ou en partie aux implantations d'activités industrielles et logistiques. La consommation d'espace ainsi provoquée doit être maîtrisée et s'inscrire pour cela dans les limites imposées par le Schéma directeur de la région Ile de France, tout en permettant un développement économique compatible avec les exigences du développement durable. C'est pourquoi un long développement est consacré au niveau de commercialisation des ZAE et aux problèmes liés au développement ou à la stagnation des ZAC et aux capacités résiduelles parfois importantes dans ces entités.

La cinquième partie, basée sur la comparaison entre les rythmes de construction envisagés par le Schéma directeur de la région Ile de France et la réalité observée de 1990 à fin 1999, met clairement en évidence, tant pour les locaux d'activités que pour les bureaux, des différences qui peuvent être significatives, mais qui, dans l'ensemble, ne vont pas dans le sens d'une avance sur les perspectives du SDRIF, mais assez généralement dans celui d'un retard qui atteint dans des départements comme la Seine St-Denis et le Val de Marne, ou dans des secteurs stratégiques comme la Seine-Amont ou la Seine Aval des niveaux préjudiciables à l'obtention des équilibres fondamentaux recherchés. Cette cinquième partie, d'essence aménagement du territoire, a pour but d'analyser la mise en œuvre du SDRIF pour déterminer les territoires prioritaires où une action énergique, notamment foncière doit être menée pour éviter l'extension de la dualisation territoriale et sociale par voie de conséquence.

Enfin la conclusion reprendra les propositions qui émanent de l'ensemble de cette étude et qui s'inscrivent de façon cohérente dans les perspectives ouvertes par le Contrat de Plan et son approche territoriale.

PREMIERE PARTIE

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE :

LES LOCAUX D'ACTIVITES : ETAT DES LIEUX LES BUREAUX : ELEMENTS D'ACTUALISATION

PREMIERE PARTIE : L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE. LES LOCAUX D'ACTIVITES : ETAT DES LIEUX, LES BUREAUX :ELEMENTS D'ACTUALISATION..... 78

1-1 METHODE RETENUE POUR L'ETUDE.....78

1-2 ETUDE DU PARC DE LOCAUX D'ACTIVITES.....80

1-2-1 Définitions80

1-2-1-1 Des anciennes zones industrielles aux parcs technologiques modernes 80

a) - Les zones industrielles de fait 80

b) - Les zones industrielles de droit 80

c) - Les Zones d'Activités Economiques 81

d) - Les parcs d'activités 81

e) - Les parcs technologiques 81

1-2-1-2 Les différents types de bâti 81

a) - Usines et ateliers jusqu'aux années 1960 81

b) - Entrepôts ou locaux de stockage 82

c) - Bâtiments d'activité, locaux PME-PMI et locaux mixtes 82

d) Pépinières d'entreprise 83

e) Hôtels industriels et d'activités 84

1-2-2 Parc bâti existant des locaux d'activité en Ile de France 86

1-3 AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE DES LOCAUX D'ACTIVITES88

1-3-1 Locaux de stockage88

1-3-2 Locaux industriels90

1-3-3 Total des locaux d'activités92

1-3-4 Exemples d'opérations autorisées en 1997 et 199894

1-4 MISES EN CHANTIER DES LOCAUX D'ACTIVITE EN ILE DE FRANCE98

1-4-1 Mises en chantier des locaux de stockage98

1-4-1-1 Locaux de stockage en proche couronne 99

1-4-1-2 Locaux de stockage en grande couronne 100

1-4-1-3 Locaux de stockage en Ile de France 101

1-4-1-4 Locaux de stockage en villes nouvelles 102

1-4-2 Mises en chantier des locaux industriels en Ile de France 103

1-4-2-1 Locaux industriels en proche couronne 104

1-4-2-2 Locaux industriels en grande couronne 104

1-4-2-3 Locaux industriels en Ile de France 105

1-4-2-4 Locaux industriels en villes nouvelles 106

1-4-3 Mises en chantier de l'ensemble des locaux d'activité en I.d.F. 107

1-4-3-1 Locaux d'activités en proche couronne 108

1-4-3-2 Locaux d'activités en grande couronne 108

1-4-3-3 Locaux d'activités en Ile de France 109

1-4-3-4 Locaux d'activités dans les villes nouvelles 111

1-4-4 Age et localisation du parc construit depuis 1975 112

1-4-4-1 Locaux de stockage mis en chantier depuis 1975 112

1-4-4-2 Locaux industriels mis en chantier depuis 1975 113

1-4-4-3 Locaux d'activités mis en chantier depuis 1975 114

1-5 DEMANDE116

1-5-1 Demande en entrepôts 117

1-5-2 Demande en locaux industriels 118

1-6 OFFRE DISPONIBLE A 1 AN AU 1.1.1999118

1-6-1 Locaux de stockage: offre disponible à 1 an en IdF 119

1-6-2 Locaux industriels: offre disponible à 1 an en IdF 121

1-7 VALEURS LOCATIVES122

1-7-1 Entrepôts situés à l'intérieur de l'A 86	122
1-7-2 Entrepôts situés entre l'A 86 et la Francilienne	122
1-7-3 Entrepôts situés à l'extérieur de la Francilienne	123
1-7-4 Locaux industriels situés à l'intérieur de l'A 86	123
1-7-5 Locaux industriels situés à l'extérieur de l'A 86	124
1-7-6 Comparaison avec les valeurs locatives en province	125
1-8 ELEMENTS DE PROSPECTIVE	126
1-9 LES LOCAUX D'ENTREPRISE EN ILE DE FRANCE	128
1-9-1 Bureaux mis en chantier en Ile de France 1975-1999	128
1-9-2 Locaux de stockage mis en chantier 1975-1999 en IdF	131
1-9-3 Locaux industriels mis en chantier 1975-1999 en IdF	134
1-9-4 Locaux d'entreprise mis en chantier 1975-1999 en Ile de France	136
1-10 CONCLUSION SUR L'ETAT DES LIEUX.	139
1-10-1 A propos des locaux d'activités (industrie et stockage)	139
1-10-2 A propos des locaux d'entreprise en général :	141

PREMIERE PARTIE : L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE. LES LOCAUX D'ACTIVITES : ETAT DES LIEUX, LES BUREAUX :ELEMENTS D'ACTUALISATION

1-1 METHODE RETENUE POUR L'ETUDE

On trouvera dans ce chapitre consacré à l'état des lieux des locaux d'activité :

- un rappel des **définitions** utilisées par la Direction Régionale de l'Equipeement d'Ile de France (DREIF), l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) et les professionnels de ce secteur pour classer les locaux d'activité.
- une tentative pour appréhender **la taille de ce parc** qui est moins bien connu que celui des bureaux que nous avons examiné dans le Tome 1 de ce rapport, faute de données statistiques exploitables au moment où ce rapport est publié.
- Une étude détaillée des **autorisations de construire** : le volume annuel de ces autorisations est obtenu grâce à l'enregistrement des permis de construire dans le système Siclone, dont le système Sitadel vient de prendre le relais. Les séries statistiques publiées régulièrement par l'ORIE regroupent les autorisations concernant depuis 1985 les bureaux, les locaux de stockage et les locaux industriels ; elles incluent une mise à jour des années précédentes. Les dernières données prises en compte dans ce rapport datant du 1^{er} Décembre 1999, on a donc utilisé dans le rapport pour l'année 1999 une extrapolation linéaire à douze mois. Cette étude est détaillée de façon régionale et départementale et comprend un volet Villes Nouvelles. Des exemples concrets décrivant des opérations lancées récemment au niveau autorisations l'illustreront le moment venu.
- Une étude détaillée de la même manière des **mises en chantier**, qui sont enregistrées à partir de la déclaration d'ouverture de chantier. Ces mises en chantier sont cette fois connues depuis 1975. La différence entre le volume annuel des autorisations et celui des mises en chantier que l'on peut ainsi connaître chaque année depuis 1985 correspond à une " perte en ligne " due au décalage dans le temps entre les deux opérations et à l'abandon de certains projets..
- L'exploitation des données concernant les mises en chantier permet **de segmenter les bâtiments** en locaux anciens (construits de 1975 à 1985), en locaux récents (construits entre 1985 et 1994) et en locaux neufs ou très récents construits depuis 1995. Cette distinction a certes une part d'arbitraire, et ne rend pas totalement compte de la technicité ou de l'adaptation de certains bâtiments anciens aux conditions d'exploitation modernes, mais elle donne tout de même une image au moins approchée de l'âge et de la localisation de locaux d'activité. La présomption d'obsolescence due à l'âge est particulièrement valable pour les locaux de stockage dont la taille et la conception ont radicalement évolué depuis quelques années.
- La demande est liée à l'évolution du marché, et donc aux conditions économiques. Cette demande et ses différentes composantes sont connues notamment par les publications des principaux cabinets de commercialisation. On s'est borné ici à en présenter une description relativement récente.
- L'offre est également connue par les publications des cabinets de commercialisation et elle permet d'appréhender l'état du stock en termes de volume, d'âge et d'obsolescence.

- Ce chapitre ne serait pas complet sans une brève analyse des prix pratiqués à la location sur une période récente, car beaucoup d'entreprises louent maintenant leurs locaux d'exploitation, notamment les locaux de stockage.
- Un essai d'analyse prospective basé sur la mesure de la différence cumulée entre les autorisations et les mises en chantier tentera de saisir l'orientation prévisible à court terme compte tenu des dernières modifications intervenues dans le comportement des acteurs économiques.
- En fin de chapitre, et pour faire une synthèse actualisée avec le tome 1 sur les bureaux, un état des lieux sera fait pour l'ensemble des locaux d'entreprise, bureaux et locaux d'activité, et une "carte d'identité" permettra de montrer les orientations prises par l'implantation de ces locaux dans les départements et les villes nouvelles
- La conclusion de ce chapitre présentera les premières réflexions inspirées par l'étude de l'état des lieux, qui seront reprises et développées à la lumière des chapitres suivants dans le corps des propositions présentées en fin de rapport.

1-2 Etude du parc de locaux d'activités

1-2-1 Définitions

Les locaux d'activité considérés dans le tome 2 de ce rapport consacré à l'immobilier d'entreprise comprennent les **locaux industriels** et les **locaux de stockage** liés à l'activité d'entreprises industrielles ou artisanales et d'entreprises de logistique. Ce sont les locaux que traite le chapitre 4-2 du Schéma Directeur intitulé "Le renouveau de l'industrie" pp. 90-91.

Ces locaux sont eux-mêmes construits sur des terrains et, au fil du temps, au fur et à mesure que de nouvelles notions d'organisation de ces espaces apparaissaient, différents termes ont été utilisés pour classer ces locaux et ces terrains.

Il n'est pas inutile, dans un but de clarté, de rappeler le contenu de ces termes.

Les définitions données ici sont celles qu'utilisent l'IAURIF et l'ORIE dans leurs travaux et il convient de distinguer parmi ces notions d'abord celles qui ont trait aux terrains et ensuite celles qui ont trait au bâti.

1-2-1-1 Des anciennes zones industrielles aux parcs technologiques modernes

a) - Les zones industrielles de fait

Il s'agit de terrains affectés de longue date à l'industrie, qui ont souvent donné lieu à des modifications du bâti ou à des reconstructions sur place (ainsi l'imprimerie du journal Le Monde à Ivry). Bien souvent c'est l'installation d'une première entreprise qui a servi de noyau à ce type de développement, provoquant l'arrivée de sous-traitants et d'autres entreprises si la configuration des terrains s'y prête. Chaque entreprise construit sur son terrain dans le cadre du POS, et il n'existe pas d'organisation ou de services communs à des entreprises voisines.

Ce type de développement est fréquent en proche couronne, ou dans la vallée de la Seine, amont et aval. Entrepris au siècle dernier pour l'approvisionnement de la capitale (industrie agro-alimentaire, bâtiment, énergie), il s'est poursuivi avec l'essor de la grande industrie issue de la reconversion des usines d'armement après la Grande Guerre (automobile, aviation, électromécanique).

La pression foncière liée à l'urbanisation de la capitale et de la proche banlieue devient une incitation au départ pour ces entreprises dont l'activité est de plus en plus difficilement compatible avec la recherche d'une meilleure qualité de vie, aussi bien pour l'habitat que pour l'environnement urbain.

b) - Les zones industrielles de droit

Dans les années soixante, la première implantation (la ZIPEC) a été réalisée au Petit Clamart. Le but est d'organiser l'espace et de rationaliser son utilisation grâce à la création d'un lotissement industriel, d'un nom et de quelques services communs.

- L'outil institutionnel utilisé est l'aménageur, soit une société d'économie mixte, soit un aménageur privé, soit un établissement public notamment pour les Villes Nouvelles.
- Le moyen juridique est la Zone d'Aménagement Concerté ou le lotissement.
- Le processus. L'aménageur achète un grand terrain, souvent agricole, partage les lots, réalise la voirie, l'assainissement et crée quelques services. Généralement il revend les terrains nus et l'entreprise construit ses propres bâtiments. Une certaine

desserte par transports en commun est parfois réalisée, le transport individuel restant le plus souvent le moyen le plus utilisé. Beaucoup de ces zones sont encore aujourd'hui très actives, et leur activité économique est un facteur d'emploi déterminant ainsi qu'une source de ressources pour les communes concernées.

c) - Les Zones d'Activités Economiques

Ces zones apparues à la fin des années 70 constituent l'évolution des zones industrielles vers une organisation d'ensemble qui peut inclure des activités commerciales (centre commercial, galerie marchande) et services multiples (hôtellerie, restauration), le plus souvent avec une meilleure prise en compte dès l'origine des besoins des populations amenées à y travailler et des préoccupations de protection de l'environnement. Les communes cherchent pour la plupart, pour les mêmes raisons que précédemment à créer et à développer ces ZAE et à y attirer des entreprises. On voit aussi apparaître quelques ZAE intercommunales, encore rares en Ile de France.

d) - Les parcs d'activités

Apparus vers la fin des années 80, ils constituent l'étape suivante dans la prise en compte de la qualité de la vie dans ce type d'espace. L'exemple classique est Paris-Nord II, vaste ensemble de 250 ha, où la recherche de qualité a conduit à créer des repères spatiaux, à installer du tertiaire - services aux entreprises, centres de formation, bureaux, commerces variés -, à étudier des espaces de stationnement et des circulations adéquates et à multiplier les espaces verts.

La recherche de qualité se traduit dès la conception du plan de masse et se traduit par la qualité architecturale des bâtiments qui s'insèrent dans un cadre paysager.

e) - Les parcs technologiques

Il s'agit là de la phase actuellement la plus évoluée, telle qu'elle vient d'être réalisée à Chambéry ou telle qu'elle existe à l'étranger, en Angleterre par exemple (Belasis Hall) Ce concept suppose un cadre large, de vastes espaces verts, et ajoute aux éléments précédents des activités universitaires, enseignement et recherche, et des unités industrielles de haute technologie.

1-2-1-2 Les différents types de bâti

a) - Usines et ateliers jusqu'aux années 1960

Les locaux industriels sont pris ici au sens de la nomenclature Siclone : ils comprennent les ateliers de fabrication industrielle, les ateliers d'artisanat, les bâtiments spécifiques aux industries agro-alimentaires et les bâtiments techniques de l'industrie, à l'exclusion des bureaux liés à ces activités. Cette terminologie correspond aux activités dites secondaires, production, transformation, maintenance interne.

Le mode dominant jusqu'aux années 1960 était la concentration en un même lieu géographique de l'ensemble des fonctions liées à la production, dont les processus de fabrication sont prioritaires et plus rationalisés que les fonctions considérées comme annexes, entretien, stockage, distribution.

Les surfaces bâties sont la plupart du temps construites en compte propre par l'entreprise en fonction de ses besoins, ou peuvent donner lieu, compte tenu de la spécificité de leur affectation, à des modifications internes ou externes sensibles de la disposition des locaux. Cette catégorie est historiquement très diverse, et comprend des bâtiments de taille et d'âge très variés, allant encore aujourd'hui de l'atelier de l'orfèvre fabricant du quartier du Temple à l'usine Coca-Cola d'Evry.

On considérera que les surfaces consacrées au stockage de matières premières et de produits semi-finis qui se trouvent dans l'enceinte de l'usine, ainsi que les ateliers de maintenance interne font partie de cette catégorie

b) - Entrepôts ou locaux de stockage

Les locaux de stockage sont pris ici au sens de la nomenclature Siclone (entrepôts, silos, cuves pour produits pétroliers, aires de stockage), cette définition étant suivie rigoureusement pour les autorisations et les mises en chantier

L'entrepôt a une fonction de stockage sans fabrication concernant le plus souvent des produits finis destinés à être distribués. Il comprend essentiellement aujourd'hui des surfaces de stockage sans étage dont la hauteur est toujours supérieure à 5 mètres, des dispositifs de manutention plus ou moins perfectionnés et automatisés, des quais de déchargement et une proportion faible de bureaux destinés à l'administration et à la gestion du flux de marchandises.

L'entrepôt peut abriter des activités de conditionnement final, de regroupement de marchandises et de préparation de commandes.

L'entrepôt peut appartenir à l'entreprise fabricante - ou distributrice - , ou lui être loué par un investisseur. Il est le siège d'un trafic de transport intense, routier ou multimodal et sa desserte est l'un des éléments clés de sa localisation.

L'entrepôt est au cœur des activités de logistique que l'on traitera plus en détail dans la partie correspondante de ce rapport.

Disons simplement ici que ce type de bâtiment spécialisé est apparu au début des années 1970, lorsque la préoccupation de vendre a remplacé la priorité de produire. La nécessité de rationaliser le stockage et la distribution des produits finis, liée à la **consommation de masse**, au coût des stocks et à l'attente de livraison rapide par les consommateurs a conduit à spécialiser la fonction distribution, à sortir les stocks de produits finis des usines de production et à optimiser la nature et la répartition sur le territoire national de bâtiments ou même d'unités spécialisées.

c) - Bâtiments d'activité, locaux PME-PMI et locaux mixtes

Les locaux **PME/PMI** sont apparus au début des années 1980, pour répondre à la demande de ce type d'entreprises, trop à l'étroit dans leurs locaux précédents pour assurer leur propre fonction de production ou la sous-traitance entraînée par la poursuite de la rationalisation des grandes entreprises. Il s'agit de bâtiments construits pour que les PME et les PMI. puissent y trouver des locaux de 600 à 800 m² afin de regrouper l'ensemble de leurs fonctions. On va, comme dans la phase terminale de production des grandes entreprises (finitions, emballage, stockage) vers une certaine polyvalence des surfaces d'activité et un accroissement de la part consacrée aux bureaux pour accompagner les nouvelles fonctions de contrôle, de gestion de la qualité et de gestion des stocks.

Ces programmes PME/PMI, appelés aussi villages d'entreprises, sont des bâtiments locatifs, divisibles, réalisés par des promoteurs, "en blanc" le plus souvent. Leur taille dépasse rarement quelques milliers de m², leur esthétique s'améliore, ainsi que la qualité des matériaux utilisés pour leur construction.

L'émergence en fin des années 1980 des secteurs liés au conditionnement (chimie fine, pharmacie, parfumerie), à l'électronique et à l'informatique, dont les produits incorporent beaucoup de technicité et possèdent beaucoup de valeur ajoutée sous un volume faible conduisent à des besoins nouveaux: les espaces nécessaires

sont moins vastes, mais requièrent des spécifications particulières, en termes de propreté, de sécurité, de techniques de bâtiment. Ce sont plus des laboratoires que des ateliers. Ces bâtiments, dits **locaux mixtes**, s'adressent à une clientèle d'entreprises en développement exploitant un créneau technologique. Une proportion variable de bureaux accompagne les surfaces destinées aux activités de production ou de distribution de produits à haute valeur ajoutée, mélange de secondaire et de tertiaire. La qualité des bâtiments s'améliore encore et devient très proche de celle des bâtiments tertiaires. Un bon exemple est donné par les bâtiments de la Silic à Rungis.

d) Pépinières d'entreprise

Les pépinières d'entreprise, apparues dans les années 80, sont réservées à l'accueil dans un même lieu de créateurs et d'entreprises jeunes. Elles offrent un hébergement, des services, des conseils et une animation par le dirigeant de la pépinière. Ce sont généralement des bâtiments construits et financés dans le cadre des politiques locales de soutien à l'activité économique. L'initiative d'un projet revient généralement à une municipalité ou à une chambre de commerce et d'industrie qui le porte et réalise le programme immobilier. Le Conseil Général peut accorder des prêts bonifiés. Le Conseil Régional peut accorder des subventions s'il s'agit d'opérations d'initiative publique offrant suffisamment de services et engagées pour au moins 10 ans. L'Etat peut cofinancer les études de faisabilité et la première année de fonctionnement au taux maximum de 50%.

Ces locaux sont mis à la disposition d'entreprises en création pour une durée limitée (23 mois en France) avec un loyer préférentiel, des services communs dont le coût est ainsi partagé, et le support de conseillers expérimentés dans les domaines de la gestion, des aides à la formation et de l'insertion dans le milieu économique et institutionnel environnant. Le but est d'aider ces entreprises à franchir le cap souvent délicat du démarrage dans des conditions favorables.

Il en existait 24 en Ile de France en 1998, 2 à Paris, 4 dans les Hauts de Seine, 3 en Seine St-Denis, 4 dans le Val de Marne, 4 dans les Yvelines et l'Essonne, 3 dans le Val d'Oise et 1 en Seine et Marne. Leur superficie totale avoisine 40.000 m².

La moyenne de leurs surfaces est de 1615 m², leur permettant d'héberger une moyenne de 22 entreprises par site. Un bilan effectué par le Conseil Régional sur la période 1992-1997 indiquait un taux de remplissage de 88%, un taux de réussite de 90% et un taux de survie au bout de 5 ans proche de 70% à comparer avec le taux national de 57%. L'étude estime à 1350 le nombre d'entreprises pérennes ayant "germé" en pépinière

Ces chiffres traduisent la réussite de ces opérations dont l'orientation économique est diversifiée, et s'exerce notamment en direction des services aux entreprises et des activités informatiques et communication.

Plus récemment, et dans le cadre de son action pour le développement économique et l'emploi, la Région vient de préciser les modalités de son action dans le rapport CP 99.469 de Novembre 1999. Le Conseil Régional entend ainsi soutenir les pépinières d'entreprise à vocation généraliste, hébergeant toute activité innovante et technologique - à l'exception de l'industrie lourde et du commerce - et accueillant des entreprises issues de la recherche, des grandes écoles et des universités. Sont également éligibles les projets d'incubateurs proposant l'accueil des porteurs de projets avant la création même des entreprises.

La Région interviendra au niveau des investissements qu'elle prendra en charge à raison de 35% plafonnés à 3MF pour les pépinières généralistes, et de 45% plafonnés à 5 MF pour les pépinières innovantes.

Deux projets de la Région que nous citerons ici à titre d'exemple s'appuient sur la volonté de développement des communes concernées. Il s'agit :

- de la création d'une pépinière d'entreprises à Viry-Châtillon (91), au cœur d'un bassin industriel dans lequel il manquait une pépinière à vocation généraliste. La commune compte 868 entreprises, dont 89% ont moins de 10 salariés. La pépinière aura une surface de 450 m² répartis sur 3 niveaux (15 bureaux de 15 à 20 m, salle de réunion 30 m², espaces communs). Un total de 15 entreprises est prévu, soit un potentiel de 40 emplois nouveaux. Le coût global du projet est de 1,73 MF H.T., la subvention régionale s'élèvera à 0,6 MF.
- de l'extension de la pépinière innovante d'Issy-les-Moulineaux. Cette commune particulièrement active dans le tertiaire et les NTIC compte 2184 entreprises. La pépinière et l'hôtel d'accueil créés en 1990 recensent 44 sociétés implantées et 394 emplois. Pour faire face au développement une extension se révèle nécessaire. Elle sera réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Chartreux. La pépinière comptera environ 500 m² louables aux entreprises, répartis en 8 locaux. Le potentiel de création d'emplois nouveaux est évalué à 42 emplois. La subvention de la Région atteindra 3,4MF.

On trouvera en annexe 1 une liste plus complète des réalisations récentes de la Région.

e) Hôtels industriels et d'activités

Les hôtels industriels et d'activités répondent à la même préoccupation de soutien à l'activité économique et de partage des coûts que les pépinières d'entreprises. Ils en diffèrent par trois points:

- ils ne rassemblent pas que des entreprises en phase de création ou de démarrage,
- ils n'imposent pas de limite de temps et permettent aux entreprises d'acquérir un bail commercial,
- ils ne disposent pas de services de conseil et de formation.

Ce sont des locaux d'activités à dominante secondaire dans lesquels plusieurs entreprises se trouvent rassemblées. Ils ont pour rôle essentiel de mettre à disposition des entreprises de petits locaux adaptés à leur taille et à leur capacité financière.

Ils peuvent, suivant les cas être des lieux d'occupation permanente ou des lieux de transit où la rotation est importante.

Souvent construits par des collectivités locales ou les C.C.I. en milieu urbain relativement dense, ces bâtiments, généralement à étages, accueillent essentiellement des activités artisanales ou des activités légères de production et de transformation. Certains de ces hôtels comprennent maintenant des activités tertiaires ou tertiariantes.

Ces hôtels d'activités sont situés (1998):

- à Paris où 22 hôtels représentent 238 000 m² de locaux à louer, le taux d'occupation étant de 85%. Près de la moitié des opérations ont été réalisées dans le cadre de zones d'aménagement concerté,
- dans les Hauts de Seine qui comptent 4 hôtels industriels accueillant services et activités industrielles et artisanales.

Des projets sont à l'étude en Seine St-Denis, notamment dans la zone franche de Clichy-sous-Bois/Montfermeil.

S'apparentent à cette catégorie de locaux les centres d'affaires, les ateliers-relais, les hôtels d'entreprise qui sont généralement développés à la suite d'initiatives privées. Le Val de Marne compte ainsi de nombreux centres d'affaires.

Dans le contexte actuel de développement des nouvelles technologies de l'information (NTIC) les hôtels d'activités pourraient jouer un rôle de carrefour de formation et d'information, du type des " cyber-rond-points "préconisés par la CCIP.

Lors du montage des opérations d'initiative publique, le Conseil Régional peut subventionner au taux maximum de 35% avec un plafond de 3 MF l'investissement dans des opérations de construction, rénovation, et aménagement de locaux industriels et artisanaux destinés à la location. Ce taux est porté à 45% dans les zones concernées par la politique de la ville.

L'action récente de la Région dans ce domaine est illustrée dans le rapport cité précédemment à propos des pépinières d'entreprise (CP 99.469 de Novembre 1999) : il s'agit d'accompagner les projets de collectivités publiques qui s'engagent dans la création de locaux permettant la création ou le maintien d'entreprises et d'emploi en Ile de France :

- construction d'un hôtel artisanal à Montrouge (92). La commune enregistre 489 entreprises artisanales et a constaté que certains artisans ont été contraints de quitter leur implantation à la suite d'opérations d'aménagement. Le projet veut permettre le maintien ou le retour des activités artisanales et de l'emploi correspondant en construisant un hôtel d'activités destiné à accueillir des entreprises artisanales et des entreprises en création. L'hôtel comprendra 1200 m² utiles sur 6 étages et permettra de créer 68 emplois en accueillant jusqu'à 25 entreprises de type atelier-laboratoire, petite production, transformation-réparation et services aux entreprises. La subvention de la région atteindra 3 MF.
- construction d'ateliers locatifs à Frépillon (95°). Le projet consiste en la construction de locaux composés d'ateliers avec bureaux sur une surface de 2408 m² répartis en 14 lots de 120 à 300 m² utiles modulables. La création d'emplois atteint 75 postes. La subvention régionale est plafonnée à 3 MF.
- voir en annexe 1 l'ensemble des opérations ayant donné lieu à un financement de la Région en 1998 et 1999

*Dans ce rapport, nous distinguerons seulement, pour garder une vue synthétique des choses, **les locaux de stockage**, correspondant aux entrepôts affectés en premier lieu au stockage aux fins de distribution de produits finis destinés à être mis sur le marché et **les locaux industriels** correspondant à l'ensemble des activités de type secondaire ou rattachées à ce type, et regroupant locaux PME/PMI, locaux mixtes et autres. Les séries statistiques dont on dispose retiennent le même principe. Ces deux grandes catégories sont considérées dans le Schéma directeur de l'Ile de France comme un seul ensemble, **les locaux d'activités**. Précisons aussi que ce rapport ne traite pas des locaux commerciaux*

1-2-2 Parc bâti existant des locaux d'activité en Ile de France

Ce parc est difficile à estimer, en l'absence de données centralisées sur ses éléments antérieurs à 1975. Contrairement au parc de bureaux, qui est connu par l'exploitation statistique de la taxe sur les bureaux, il n'existe pas actuellement de recensement complet des locaux d'activités. Cette lacune est en passe d'être comblée par l'IAURIF grâce à une étude basée sur l'exploitation statistique de la taxe foncière.

La partie ancienne du parc est donc mal connue, de même que son taux d'utilisation actuel. Il est en effet probable que certaines de ces surfaces anciennes ne correspondent plus aux critères actuels en termes d'emplacement, de taille, d'aménagement et d'utilisation, et qu'elles constituent une part importante du parc à vacance durable, ces bâtiments plus ou moins dégradés voire abandonnés qui peuplent les friches industrielles que l'on observe en Ile de France. Mais cela n'exclut pas que d'autres bâtiments anciens continuent à être utilisés ou aient été adaptés à de nouvelles conditions d'exploitation.

On parle généralement pour le parc bâti de locaux d'activités d'un total qui pourrait tourner autour de 40 à 42 Mm², mais il s'agit là d'une estimation des cabinets de commercialisation et en aucun cas d'une mesure.

Nous avons donc pris le parti dans cette étude de ne prendre en compte que les surfaces recensées grâce aux systèmes Siclone puis Sitadel, c'est à dire des surfaces autorisées depuis 1985 ou mises en chantier depuis 1975 au titre d'une construction, d'une reconstruction ou d'une rénovation : il est raisonnable de penser qu'elles constituent une grande partie du parc en état d'activité opérationnelle. Elles représentent au total 27 Mm².

Les tableaux présentés dans la suite de l'étude ne concernent donc que cette partie bien identifiée du parc et ont été établis à partir des données au 1^{er} Janvier 2000 communiquées par la DREIF et l'ORIE.

Il faudrait donc pour avoir une connaissance précise du parc rajouter aux surfaces prises en compte dans ce rapport celles qui ont été construites avant 1975 et n'ont pas été démolies.

Répetons qu'on n'en connaît pas le compte et que le problème se complique encore par le fait que les statistiques de démolition existantes ne concernent que les surfaces démolies à Paris même depuis 1989, et que, comme pour les bureaux, les démolitions dans le reste de l'Ile de France ne sont donc pas prises en compte.

Ces surfaces anciennes, dont le maintien en activité à long terme d'une partie d'entre elles est sans doute problématique, représenteraient donc entre 13 et 15 Mm², et sont évidemment la réserve qui alimente ou alimentera à terme la vacance durable, en attendant un retour au foncier, c'est à dire la démolition précédant un changement de destination, comme les anciennes usines Renault à Billancourt ou certaines industries du secteur de la Défense, ou dans quelques cas la restructuration.

A contrario les regroupements d'activités de grandes entreprises, comme Roussel-Uclaf (maintenant Aventis) à Romainville, site devant être repris par DuPont de Nemours, ou Nestlé à Noisiel, ou encore Roche à Fontenay sous Bois sont des exemples intéressants de maintien d'affectation industrielle, celle-ci nécessitant cependant une révision stratégique des missions de ces unités. Ainsi le site industriel de Roche à Fontenay sous Bois, établi sur 5,4 ha, actuellement principal centre de production généraliste en France, va se spécialiser comme pôle d'excellence mondial pour certains médicaments et comme centre de conditionnement final de la plus grande partie des médicaments destinés au marché français.

L'étude du parc se limitera donc dans ce rapport à la partie couverte par les statistiques d'autorisations et de mises en chantier, c'est à dire des **constructions**

neuves ou renouvellement de surfaces anciennes qui ont fait l'objet de permis de construire et sont répertoriés dans les statistiques de la DREIF comme "locaux de stockage" ou "locaux industriels".

En ce qui concerne les terrains, signalons que l'IAURIF possède grâce au Mode d'Occupation du Sol (MOS) un outil sophistiqué basé sur des recensements intervenus en 1989, 1992/1993 et 1997 qui permet de décrire essentiellement par des cartes le type d'occupation des terrains et l'évolution dans le temps de cette occupation. Cet outil sert à bâtir une classification complète et précise et un suivi de l'affectation des terrains en Ile de France.

L'état des lieux des zones d'activité et des ZAC sera étudié dans la quatrième partie de ce rapport.

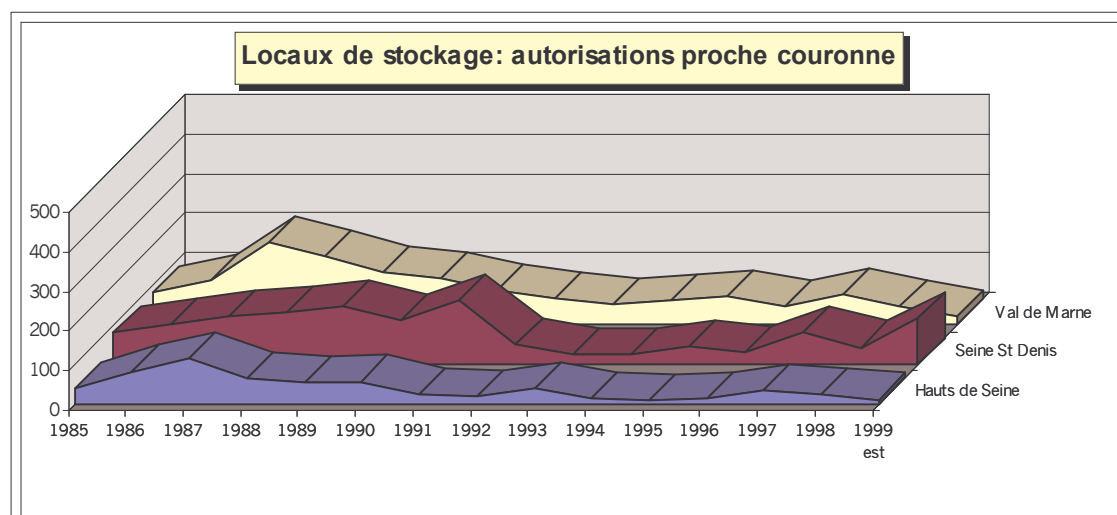
1-3 Autorisations de construire des locaux d'activités

1-3-1 Locaux de stockage

.000 m²

	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	Total	%
Paris	1	0	11	15	14	40	4	3	0	2	9	4	2	6	1	112	1,0%
Hauts de Seine	40	81	115	61	54	56	23	19	36	12	10	13	31	21	10	582	5,4%
Seine St Denis	82	102	119	130	148	111	160	48	26	26	44	31	79	42	116	1264	11,8%
Val de Marne	83	114	211	174	134	118	85	65	53	63	74	48	79	46	22	1369	12,8%
Proche couronne	205	298	445	365	335	285	268	133	115	101	127	91	189	110	148	3215	30,0%
Essonne	39	76	124	152	112	107	76	86	26	10	10	154	43	86	168	1269	11,8%
Val d'Oise	67	121	111	157	266	189	138	81	59	86	60	76	105	63	126	1705	15,9%
Yvelines	36	65	88	196	135	179	89	55	37	38	40	43	36	103	77	1215	11,3%
Seine et Marne	147	87	199	414	460	246	215	165	167	115	150	173	236	127	294	3193	29,8%
Grande couronne	289	349	521	918	972	721	517	387	289	248	260	445	420	379	666	7381	68,9%
Ile de France	495	647	977	1299	1321	1046	790	523	404	350	396	540	611	495	815	10708	100,0%
Sénart	15	8	8	38	135	59	63	55	8	25	31	33	107	55	143	785	7,3%
St Quentin	7	6	15	48	22	34	17	28	0	6	5	7	1	27	14	237	2,2%
Evry	3	15	15	11	10	29	3	41	0	0	4	55	13	13	6	220	2,1%
Marne la Vallée	71	39	93	142	155	55	47	14	33	16	31	47	29	51	74	899	8,4%
Cergy	21	26	24	35	45	29	31	5	9	48	25	12	55	9	94	468	4,4%
Villes nouvelles	117	94	155	274	367	207	163	142	51	94	96	154	207	155	331	2608	24,4%

(Source DREIF ORIE, hors BNF, mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999)



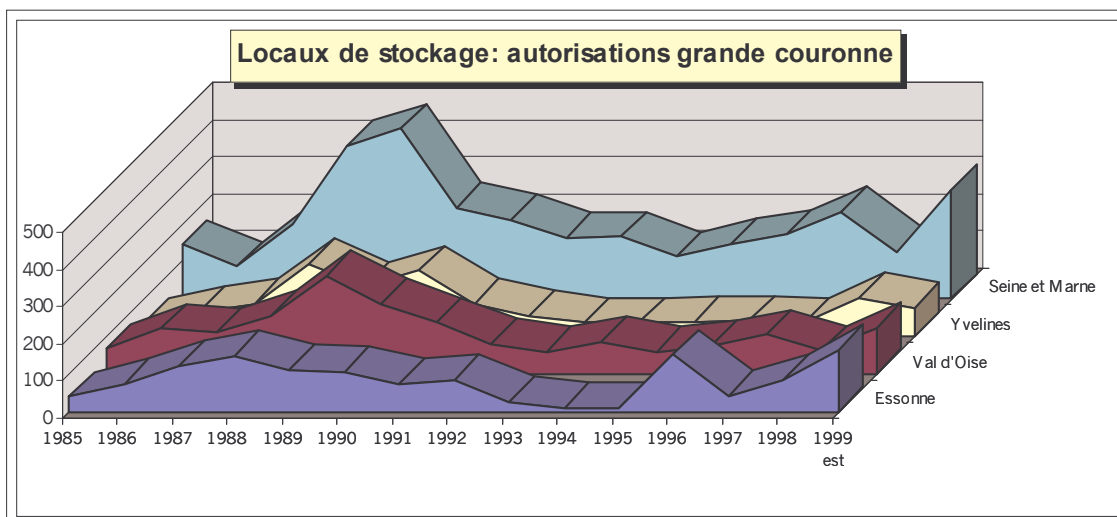
La connaissance du volume des autorisations de construire est intéressante en particulier parce qu'elle permet de déceler les tendances: on note ainsi à partir de 1996 un retour à un niveau supérieur à celui des années de crise (1993 à 1995).

L'examen des tableaux et des graphiques montre département par département :

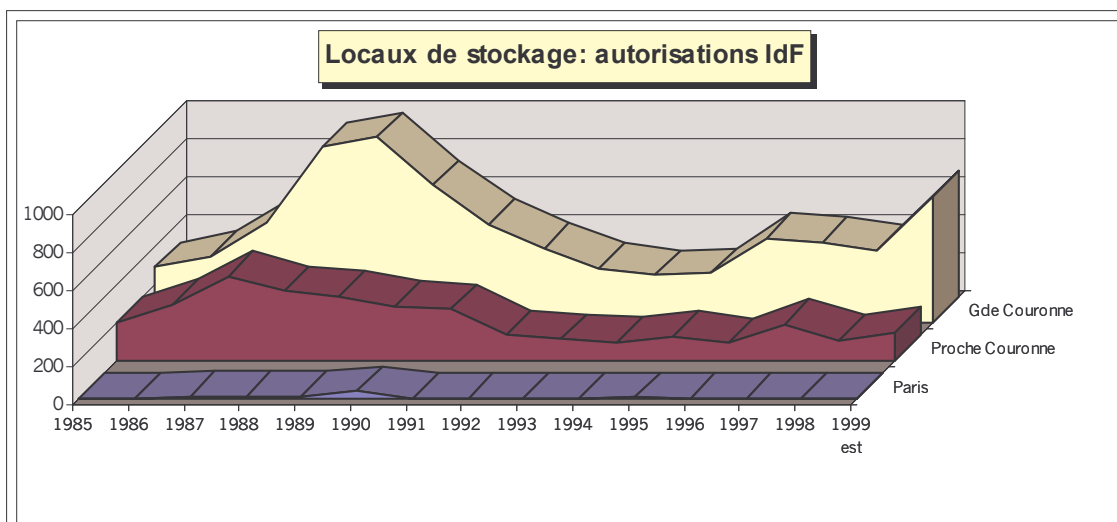
- à Paris, un très faible niveau d'autorisations de locaux de stockage, (hors BNF, cf p.38),
- une chute des autorisations dans les Hauts de Seine depuis 1991,
- en Seine St-Denis une certaine remontée depuis 1997, confirmée en 1999,
- et une stagnation à un niveau très moyen dans le Val de Marne.

En grande couronne,

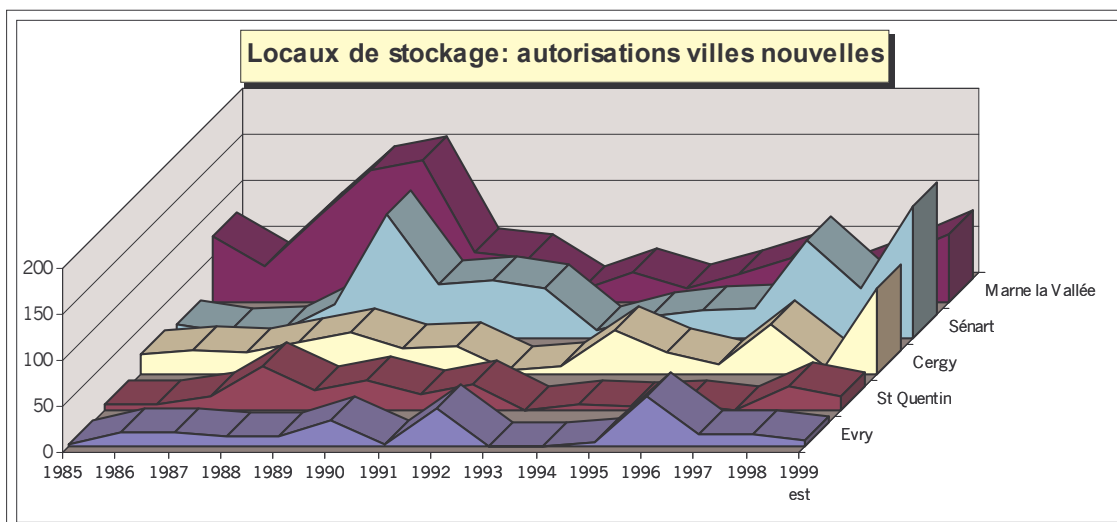
- une pointe en 1996 en Essonne, suivie d'un redémarrage en 1998,
- une certaine remontée dans le Val d'Oise en 1996-1997, confirmée en 1999,
- une activité faible dans les Yvelines,
- enfin un net redémarrage en Seine et Marne.



Au total, on observe une prédominance de la grande couronne (68,9% des autorisations), un niveau faible en proche couronne (30,0%) et très faible à Paris (1,0%).



En villes nouvelles (24,4% des autorisations), émergence très nette de Marne la Vallée et plus récemment de Sénart qui développe maintenant une politique d'accueil de la logistique avec respectivement 8,4% et 7,3% des autorisations IdF depuis 1985. Cergy voit un redémarrage en 1999.



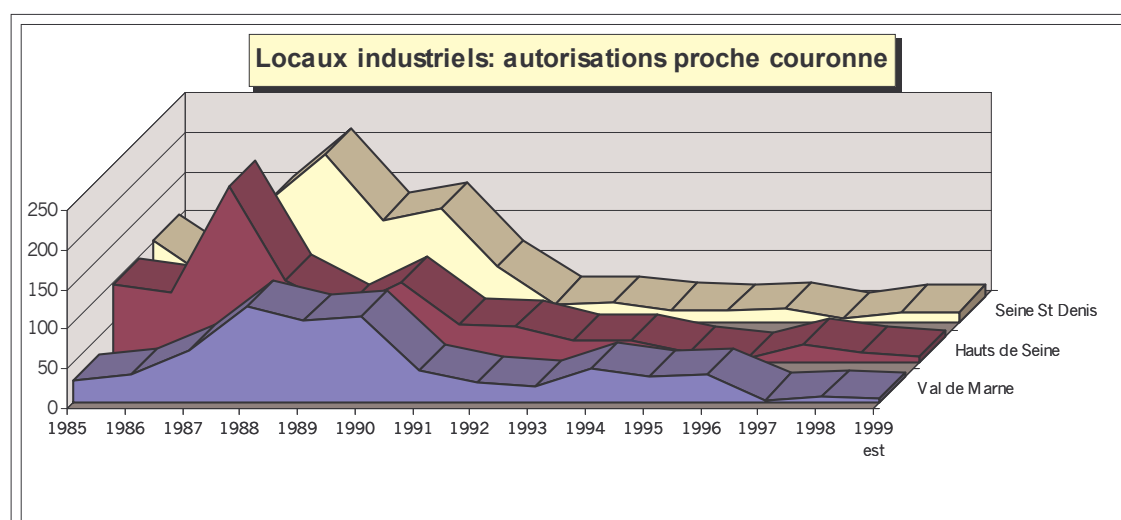
1-3-2 Locaux industriels

.000 m²

	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	Total	%
Paris	54	23	126	50	111	50	64	27	30	29	8	4	4	5	4	590	7,0%
Hauts de Seine	98	89	223	105	65	100	49	46	27	27	14	5	23	13	8	892	10,6%
Seine St Denis	104	56	152	212	131	144	72	25	25	17	17	19	7	15	15	1011	12,0%
Val de Marne	27	36	65	120	103	107	40	25	20	42	32	35	3	6	4	665	7,9%
Proche Couronne	229	180	440	437	299	352	161	96	72	87	62	59	33	34	26	2567	30,4%
Essonne	84	47	87	121	175	169	96	62	8	9	11	84	13	11	1	976	11,6%
Val d'Oise	31	64	128	133	165	192	112	65	23	15	23	35	43	25	1	1056	12,5%
Yvelines	38	77	120	147	118	190	88	104	175	119	35	33	44	28	3	1320	15,6%
Seine et Marne	83	110	134	224	240	215	220	118	138	91	58	87	130	59	23	1928	22,9%
Gde Couronne	235	298	469	625	699	765	516	349	344	233	127	238	229	123	28	5280	62,6%
Ile de France	519	501	1036	1112	1109	1167	742	472	446	349	197	301	266	162	59	8438	100%
Sénart	18	8	12	13	22	36	20	3	24	9	1	1	41	5	16	229	2,7%
St Quentin	2	6	33	11	11	63	24	49	151	23	3	5	9	5	0	395	4,7%
Evry	7	4	8	8	37	63	17	4	0	0	0	7	2	0	0	157	1,9%
Marne la Vallée	15	50	45	35	71	57	41	12	43	36	7	4	10	5	1	432	5,1%
Cergy	2	14	34	37	58	22	4	12	2	1	5	3	4	1	0	198	2,4%
Villes nouvelles	43	82	131	104	199	240	106	80	220	69	16	20	66	16	17	1410	16,7%

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999)

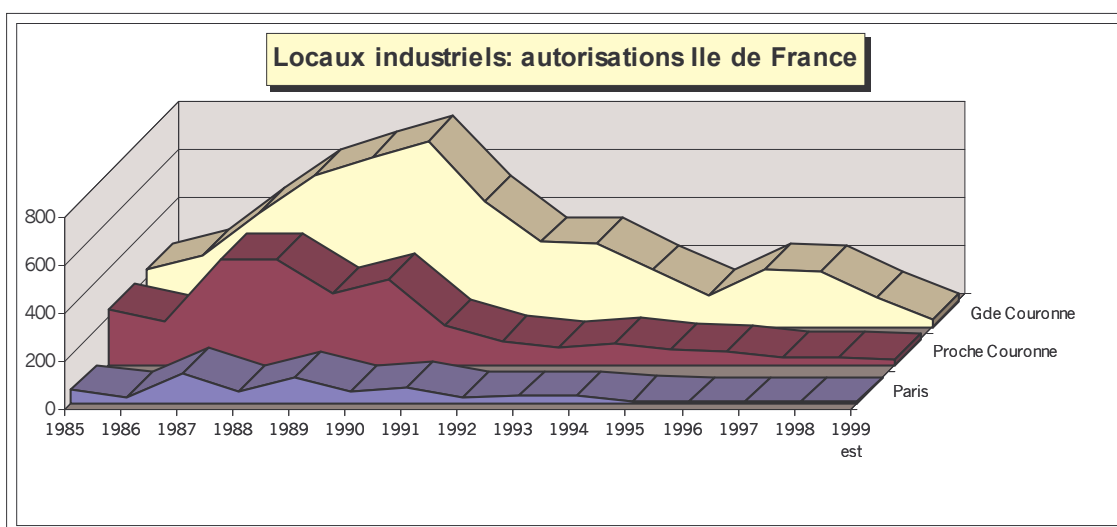
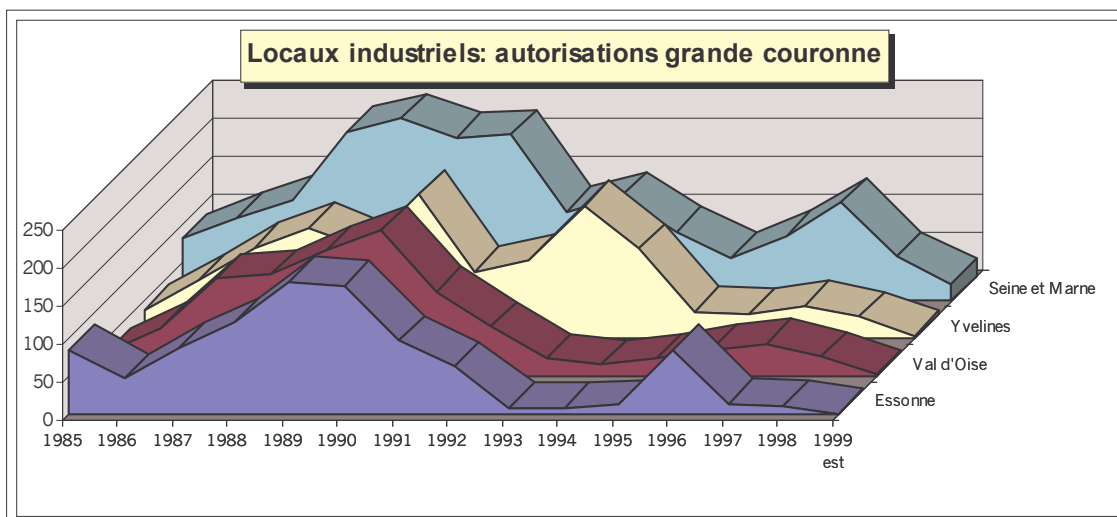
On assiste en proche couronne (30,4% des autorisations) à une décroissance impressionnante depuis 1991, notamment en Seine St-Denis. Le niveau dans les 3 départements reste bas et aucun signe de reprise ne s'est encore manifesté.



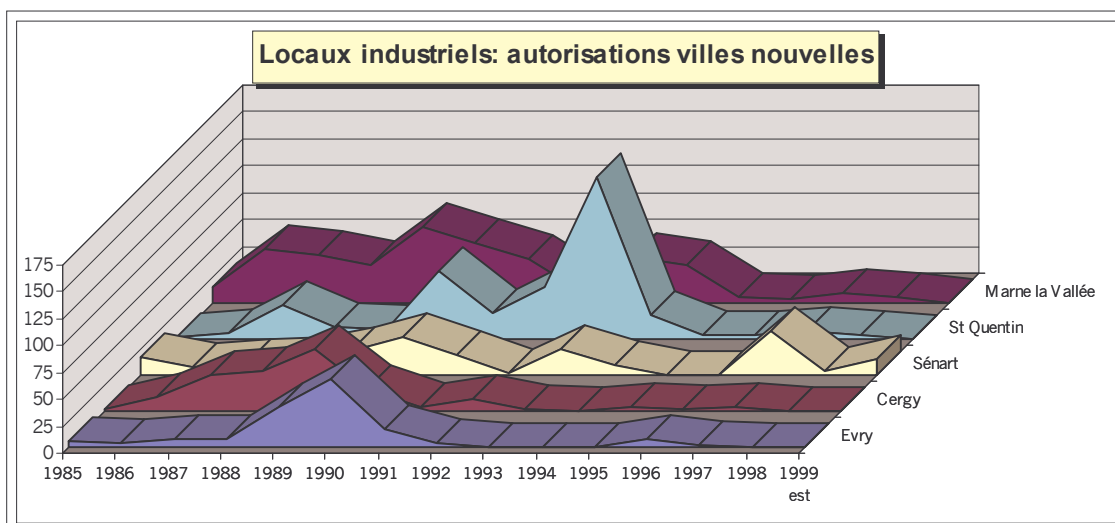
En grande couronne (62,6% des autorisations), la Seine et Marne reste la plus attractive, le pic observé dans les Yvelines en 93-94 correspond probablement au Technocentre de Renault. Peu de choses dans l'Essonne depuis le pic de 1996, et une décroissance dans les trois autres départements depuis une année 1997 assez bonne.

Le graphique Ile de France montre bien pour les autorisations un relatif maintien en grande couronne, une stagnation inquiétante à un niveau très bas en proche couronne depuis 1991 et un abandon à peu près total des projets industriels à Paris.

Pour faciliter la comparaison, les échelles de l'axe vertical des graphiques concernant proche et grande couronne ont la même valeur.



Pour les villes nouvelles (16,7% des autorisations), bien parties jusqu'en 1991, on note plus de faiblesse ensuite, sauf le Technocentre de Renault à St-Quentin et une activité récente à Sénart. Marne la Vallée elle-même ne voyait depuis 1997 aucun projet d'envergure industriel s'installer, mais attend une installation importante en 2000.

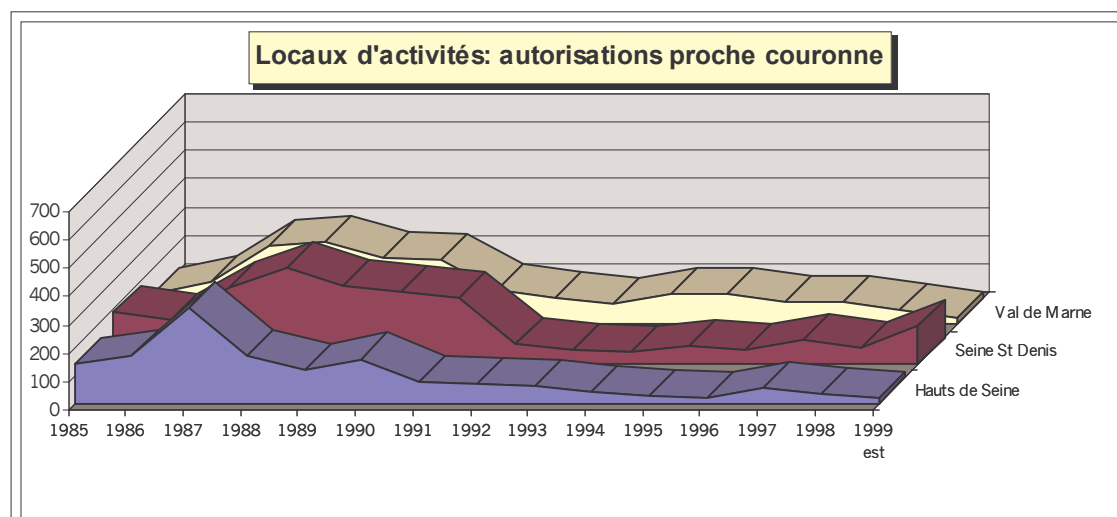


1-3-3 Total des locaux d'activités

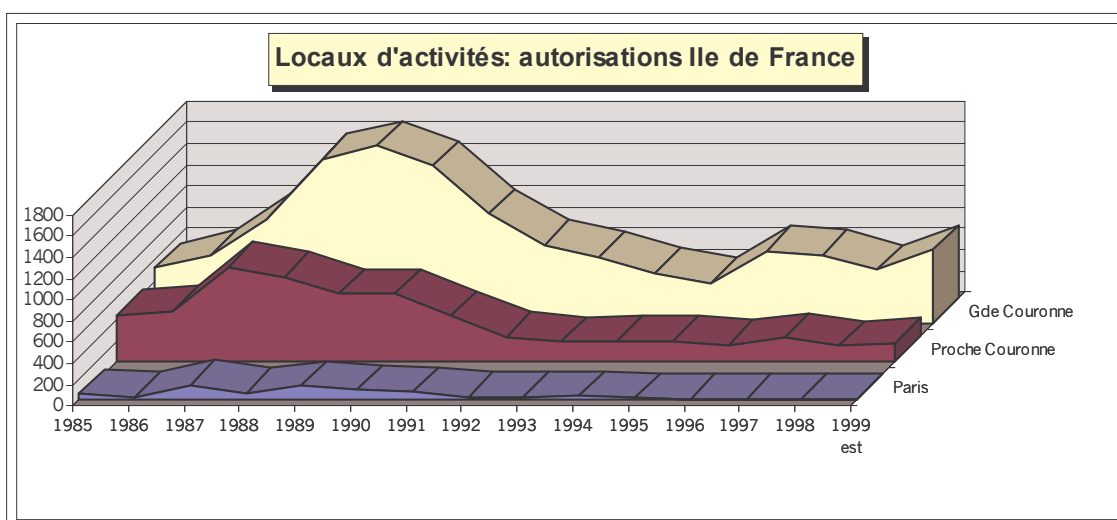
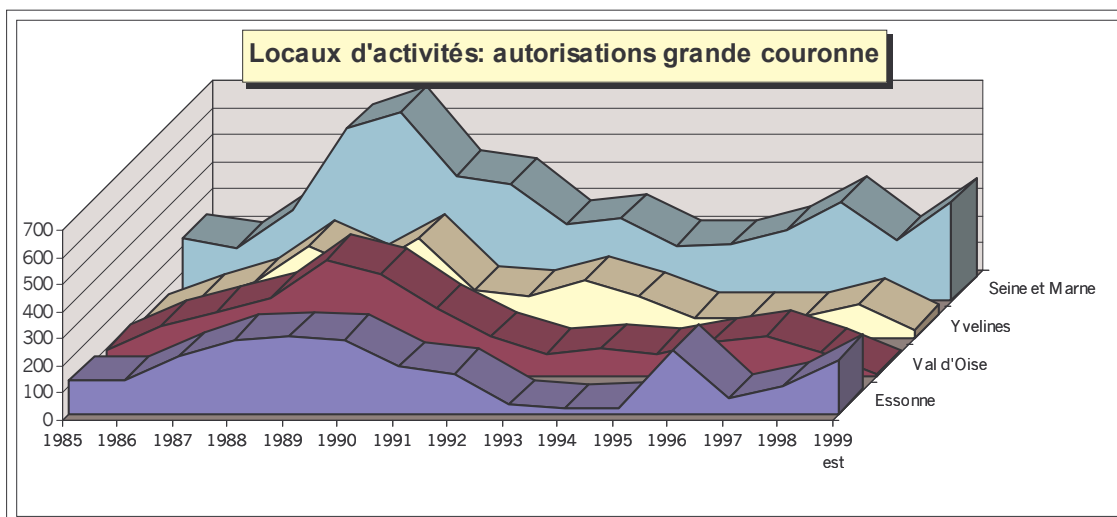
.000 m²

	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	Total	%
Paris	55	23	137	66	125	90	68	30	30	31	17	8	6	11	6	702	3,7%
Hauts de Seine	138	170	338	166	119	156	72	65	63	39	23	18	54	34	18	1474	7,7%
Seine St Denis	186	158	271	342	279	255	232	73	51	43	60	50	86	57	131	2275	11,9%
Val de Marne	110	150	275	294	237	226	125	91	72	105	105	82	83	53	25	2034	10,6%
Proche Couronne	434	478	885	803	634	636	429	229	187	188	189	150	222	144	175	5783	30,2%
Essonne	123	122	210	273	286	275	172	149	34	18	22	238	56	97	169	2245	11,7%
Val d'Oise	98	186	239	290	432	381	250	145	81	101	83	111	148	88	127	2760	14,4%
Yvelines	73	143	207	343	253	368	177	159	212	156	75	75	80	132	81	2535	13,2%
Seine et Marne	230	196	333	638	700	462	435	283	305	206	207	259	366	186	316	5121	26,7%
Gde Couronne	524	647	990	1544	1671	1486	1034	736	633	481	387	684	649	502	693	12661	66,1%
Ile de France	1013	1148	2012	2412	2430	2213	1531	995	850	699	593	842	877	657	874	19146	100%
Sénart	33	15	20	51	158	96	83	58	33	34	32	34	149	59	158	1014	5,3%
St Quentin	8	12	47	59	32	97	42	77	151	29	8	12	10	32	14	631	3,3%
Evry	10	20	23	19	47	92	21	45	0	0	4	63	15	13	6	377	2,0%
Marne la Vallée	86	89	139	178	225	112	88	26	76	52	38	51	39	56	75	1330	6,9%
Cergy	23	40	58	72	103	51	35	16	11	49	30	15	60	10	94	666	3,5%
Villes nouvelles	160	177	287	378	566	447	268	222	271	164	112	175	273	171	348	4018	21,0%

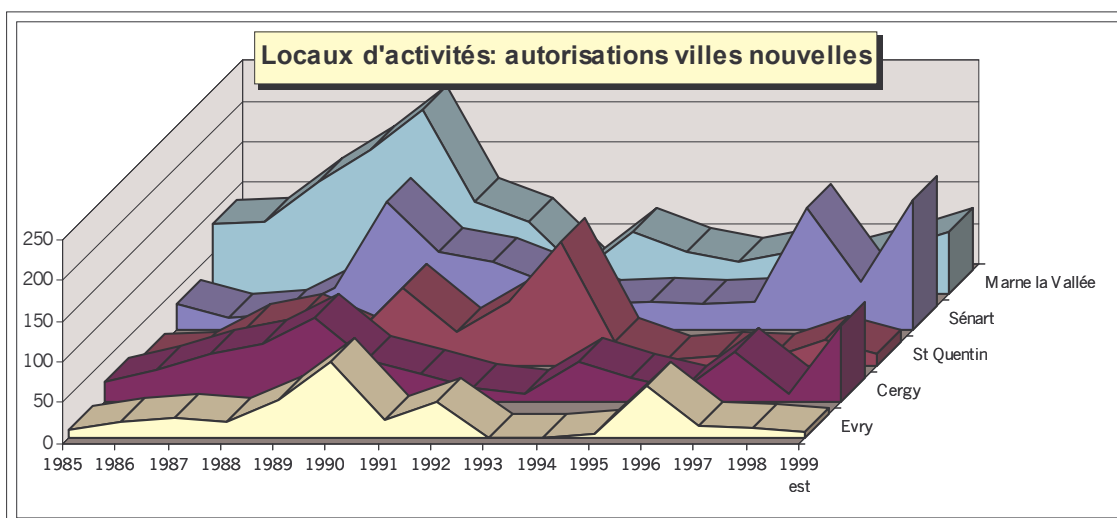
(Source DREIF ORIE hors BNF, mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999)



On a ici une représentation des autorisations de construire de l'ensemble des locaux d'activités, qui sera reprise pour la comparaison avec le SDRIF. Le décalage entre les deux couronnes apparaît de façon frappante, 30,2% des autorisations en proche couronne, 66,1% en grande couronne.



Sur 15 ans la moyenne annuelle des autorisations s'établit à 47.000 m² à Paris (hors BNF), 386.000 m² en proche couronne, 844.000 en grande couronne et 1.276.000 m² au total en Ile de France. Les villes nouvelles concentrent 268.000 m² par an en moyenne, atteignant 21% des autorisations de construire des locaux d'activité en Ile de France..



1-3-4 Exemples d'opérations autorisées en 1997 et 1998

Les constructions qui ont fait l'objet d'autorisations de construire très récentes ne sont pas encore toutes terminées et opérationnelles, et c'est pourquoi on les traitera ici plutôt que dans le paragraphe 1-6 consacré à l'offre. Elles correspondent à l'évolution de la demande, qui sera traitée au paragraphe 1-5.

Les autorisations de **construction en blanc de locaux industriels** qui étaient montées à 85.000 m² en 1996 sous l'effet d'importantes opérations en Essonne (64.000 m²) retombent ensuite à un niveau de 63.000 m² en 1997, 51.000 m² en 1998 et 26.000 m² seulement en 1999, ce qui, selon les cabinets de commercialisation, traduit un certain manque de confiance des investisseurs, plus attirés par le marché actif des entrepôts.

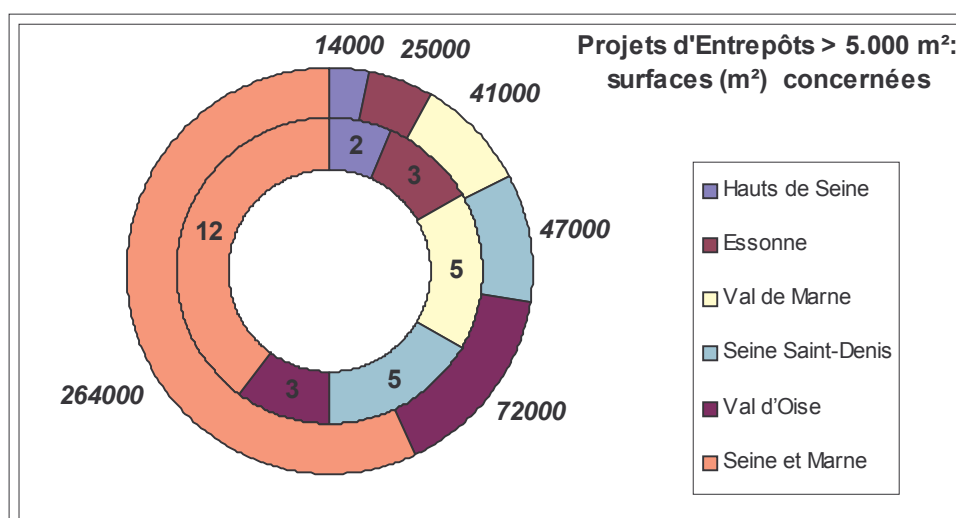
Le **secteur des entrepôts** a redémarré en 1997 et reste actif en 1999 **en termes d'autorisations**.

On constatait déjà en 1997 une augmentation sensible du nombre d'opérations de taille supérieure à 5.000 m²: 30 opérations totalisant 460.000 m² en 1997 contre 22 totalisant 240.000 m² en 1996. La taille moyenne passait ainsi de 11.000 m² à plus de 15.000 m².

Le détail des opérations autorisées de 5.000 m² et plus est donné ci-dessous (1997):

	5.000 m ² et plus		dont 10.000 m ² et plus	
	Nombre	Surface	Nombre	Surface
Hauts de Seine	2	14.000		
Seine Saint-Denis	5	47.000	1	20.000
Val de Marne	5	41.000		
Proche couronne	12	102.000	1	20.000
Yvelines				
Essonne	3	25.000	1	12.000
Val d'Oise	3	72.000	2	63.000
Seine et Marne	12	264.000	9	241.000
Grande couronne	18	361.000	9	316.000
Total IdF	30	463.000	13	336.000

(Source Jones Lang Wootton 1998)

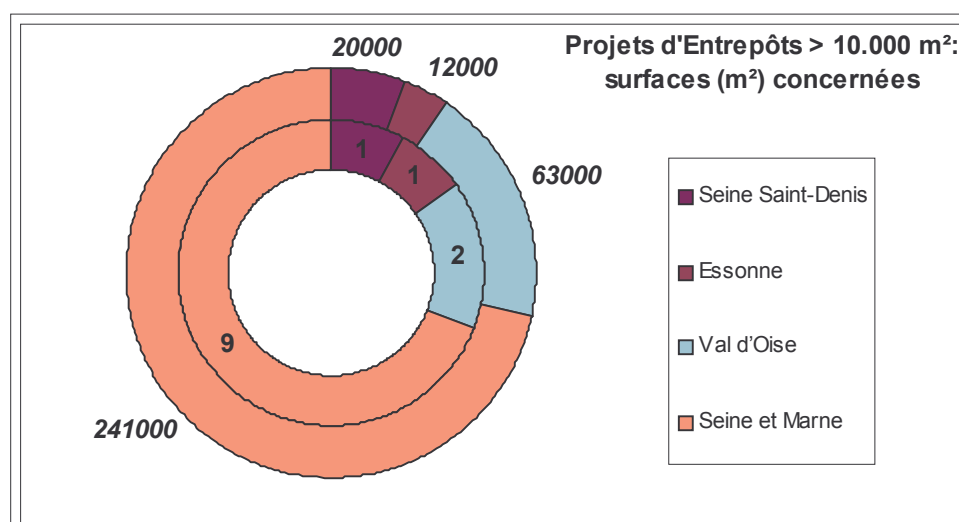


Les deux entrepôts prévus dans les Hauts de Seine totaliseront 14.000 m² (moyenne 7.000 m²), tandis que les 12 entrepôts prévus en Seine et Marne totaliseront 264.000 m² (moyenne 22.000 m²)

On voit ainsi que les tailles de ces entrepôts augmentent et qu'ils s'éloignent de plus en plus de l'agglomération centrale.

Près des $\frac{3}{4}$ des surfaces autorisées en 1997, 336.000 m² sur 463.000 m² concernent des entrepôts de taille supérieure à 10.000 m² ainsi répartis:

- 1 en Seine St Denis,
- 1 en Essonne,
- 2 dans le Val d'Oise
- et 9 en Seine et Marne.



Sur les 13 opérations de plus de 10.000 m², 7 étaient autorisées en blanc ou en gris.

Commune	Surface autorisée	Opérateur
Bussy St Georges (77)	14.000	Slough Development
Lieusaint (77)	20.000	Slough Development
Combs la Ville (77)	16.000	Gepim
Combs la Ville (77)	55.000	Percier
Stains (93)	20.000	Sebail Aménagement
St Ouen l'Aumône (95)	15.000	Gepim
St Ouen l'Aumône (95)	48.000	Slough Development

(Source Jones Lang Wootton 1998)

Un fait, nouveau en 1997 pour Jones, Lang et Wootton, était que 10 opérations sur les 13 de taille supérieure à 10.000 m² avaient été autorisées en villes nouvelles. *"On peut s'attendre à ce que la prédominance des villes nouvelles, essentiellement Sénart et Marne la Vallée, et à un degré moindre Evry et Cergy persiste du fait de la dispense d'agrément et des disponibilités en terrain. **Encore ne faut-il pas négliger le fait que ces villes nouvelles sont concurrencées par des sites logistiques du Bassin Parisien, tels que Crépy-en-Valois, Orléans et Compiègne par exemple, qui proposent des terrains moins chers et une fiscalité attractive. C'est ainsi que Norbert Dentressangle va développer une plate-forme logistique de 35.000 m² en bordure de la route Paris - Beauvais à partir d'un premier bâtiment de 10.000 m²***

construit en 1988, que Stock Alliance s'implante début 1998 à Le Meux dans l'Oise sur 16.000 m² à proximité de l'autoroute A1."

Les investisseurs sont intéressés par des opérations de grande taille, bien situées et bien desservies, et détenues en pleine propriété. Jones Lang et Wootton signalait ainsi pour 1997 quelques acquisitions récentes ou projetées:

- Le groupe Cargill prévoit deux entrepôts de 60.000 m² et 25.000 m² que le promoteur français Cibex va construire à Lagny le Sec (Oise).
- Les NMPP projettent de construire à Sénart leur centre de distribution de presse d'une taille de 40.000 m²
- Slough Development France vient de lancer le projet d'une plate - forme logistique de nouvelle génération - 17.000 m² - à Bondoufle près d'Evry, complétée par 11.000 m² loués ferme pour 6 ans à Rank Video Services.

Du fait de la rareté des projets en cours, certains investisseurs rachètent des plate - formes existantes lorsqu'elles sont de grande taille, louées à un locataire fiable et susceptibles de rénovation.

- Security Capital Industrial Trust vient d'acquérir un entrepôt de 26.000 m² construit à Mitry-Mory il y a 25 ans et loué à Mercedes-Benz qui le quittera dans 18 mois. Cet entrepôt sera alors complètement restructuré.
- Une de ses filiales vient d'acheter 41.000 m² à Champlan dans l'Essonne,
- UIS vient d'acheter à Slough Estate une plate - forme logistique de 20.000 m² récemment construite à Bussy St Georges et prélouée à Décathlon.

Cette situation se confirme en 1998, année pendant laquelle la demande placée n'a pu excéder 600.000 m² faute d'offre adaptée. Ce sont les surfaces de plus de 10.000 m² qui représentent le gros du marché, 60% des surfaces louées en volume, 30% des transactions en nombre. Les opérations "en blanc" reprennent (au niveau des autorisations), 60.000 m² à Sénart, 46.000 m² à St-Michel sur Orge (Francilienne Sud), 13.000 m² à Paris Nord II, 50.000 m² à Cergy. L'exemple d'opérations réussies aux Etats-Unis incite les promoteurs à demander une autorisation en blanc regroupant les composantes d'un programme global : l'ensemble sera ensuite découpé en unités affectées plus petites, suivant les besoins d'utilisateurs qui ont généralement une préférence pour des baux à court terme (1 à 3 ans) renouvelables. Les grands utilisateurs s'installent souvent dans la zone centrale, les messageries à la périphérie.

Ces projets montrent bien quelles seraient les tendances nouvelles et naturelles du marché des locaux de stockage en termes de taille de locaux et de site d'implantation. Jones Lang et Wootton indique **début 1999** qu'en projection les années 1999 et 2000 se présentent bien. *"La programmation de nouveaux projets de parcs logistiques de très grande envergure en 1999 laisse penser que le renouvellement du parc d'entrepôts franciliens n'en est qu'à ses débuts."*

Il faudra voir si le niveau réel des mises en chantier en IdF justifie ces espoirs : les résultats définitifs de ces mises en chantier au 31 Décembre 1999 et début 2000 seront éminemment révélateurs à cet égard.

Les principaux pôles logistiques nouveaux croissent en taille et s'éloignent de la zone centrale pour s'établir en Grande couronne, au niveau des Villes Nouvelles, de Roissy et d'Orly.

On aura noté au passage l'attractivité des secteurs du Bassin Parisien proches des frontières administratives de l'Ile de France, l'Oise en particulier : l'avenir montrera comment s'établira entre Ile de France et régions voisines l'équilibre des futures implantations, les investisseurs et les entreprises utilisatrices ayant à faire un choix stratégique entre les inconvénients liés à un éloignement géographique relatif et le coût du foncier et le poids des contraintes administratives et fiscales propres à l'Ile de France.

L'attitude des pouvoirs publics aura ainsi une influence d'autant plus grande en ce domaine qu'un second marché logistique se développe autour du Grand Lyon, zone bien située et possédant elle aussi l'infrastructure nécessaire à la distribution vers les autres pays d'Europe.

En ce qui concerne les locaux industriels, Jones Lang et Wootton signalait en 1999 une demande placée de l'ordre de 320.000 m² en 1998 contre 310.000 m² en 1997, le marché presque exclusivement locatif souffrant d'une grave pénurie de bons produits. : *"Les investisseurs continuent à boudier ces locaux d'activité, la production reste très en-dessous des besoins, les aménageurs confirment que la vente de foncier à destination des PME pour des réalisations clefs en main n'a pas franchement redémarré malgré des conditions de financement très favorables "*.

Des exemples d'intégration dans la ville intéressant par leur taille, leur diversité, et leur ouverture sur l'environnement urbain sont fournis par l'ensemble de projets que mène le Port Autonome de Paris sur différents sites (coût prévu 500 MF sur 5 ans):

- à Ivry, réorganisation de l'activité portuaire, élaboration de projets architecturaux novateurs, ouverture des berges au public,
- à Alfortville, réhabilitation des installations industrielles, réfection des accès, création d'espaces verts ouverts à la promenade,
- sur les berges de la Seine, de Bercy au parc André Citroën, aménagement des quais par des promenades et des terre-pleins surélevés, pavés et arborés,
- réhabilitation des ports parisiens de la Gare, de La Bourdonnais et de Suffren,
- organisation de concours d'architecture pour la construction d'entrepôts sur les ports de Bonneuil, Limay et Gennevilliers,
- à Gennevilliers, réhabilitation de voies de circulation, d'entrepôts et de bâtiments industriels, restauration des sols et des façades, aménagement des restaurants,
- activité générale de gestion de site et de conseil: location de terrains industriels constructibles, de bâtiments standard ou réalisés sur mesure, accompagnement des projets en croisant les compétences lors des études techniques, des projets de faisabilité, de la préparation des dossiers d'implantation et de la conception des bâtiments.

Le Port Autonome de Paris gère au total 1000 hectares répartis sur 70 sites, dont trois grandes plates-formes multimodales, et accueille 600 entreprises représentant 70.000 emplois. Gennevilliers, avec 386 hectares, constitue le cœur de ce pôle économique. Les prestations de transport et de logistique sont assurées par 265 entreprises représentant 10.000 emplois.

Citons également les deux aéroports d'Orly et de Roissy qui sont des pôles d'attractivité majeurs pour l'installation d'entreprises industrielles et logistiques.

1-4 Mises en chantier des locaux d'activité en Ile de France

Les mises en chantier sont connues par le système Sitadel (ex-Siclone). Elles correspondent au dépôt des déclarations d'ouverture de chantier et donc à un début de réalisation des opérations qui ont fait l'objet d'autorisations, c'est à dire de permis de construire. Les sources statistiques couvrent cette fois la période 1975-1999, alors que les statistiques obtenues à propos des autorisations ne remontent qu'en 1985. Nous aurons donc avec les mises en chantier une vue plus complète de la réalité du parc. (A noter la même extrapolation de 11 à 12 mois en 1999 que pour les autorisations).

Nous étudierons successivement les locaux de stockage et les locaux industriels

1-4-1 Mises en chantier des locaux de stockage

.000m²

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	Total	
75	83	6	29	0	0	1	0	2	3	0	0	1	5	21	9	43	6	2	0	2	8	1	1	2	13	236	1,5%
92	111	49	40	53	26	56	59	65	24	39	51	69	80	75	66	67	32	31	33	8	10	7	34	22	8	1116	7,0%
93	35	83	96	80	118	158	81	103	73	95	84	102	119	76	144	120	127	72	41	36	29	42	33	25	38	2009	12,6%
94	208	170	124	96	128	82	116	81	99	53	101	127	121	199	133	125	94	72	49	62	69	53	44	61	9	2475	15,5%
Pr.C.	354	302	260	228	271	296	256	249	196	187	236	298	319	350	342	312	253	175	123	106	107	102	111	108	55	5599	35,0%
78	85	85	115	84	93	86	48	39	63	51	91	50	60	143	132	175	131	44	66	27	41	35	41	32	74	1890	11,8%
91	106	92	53	56	66	58	81	85	80	78	56	61	104	117	137	116	65	83	8	12	10	108	64	52	44	1793	11,2%
95	257	122	62	69	123	151	116	102	86	65	77	151	86	147	238	195	139	82	53	102	51	63	9	98	23	2665	16,7%
77	106	116	176	84	160	131	98	99	106	75	121	96	180	347	318	309	272	142	112	137	125	197	112	138	56	3813	23,8%
Gr.C	555	414	405	293	442	425	342	325	336	269	344	358	430	755	825	795	607	351	239	278	227	402	227	319	196	1016	63,5%
.																										1	
IdF	992	722	694	522	713	722	598	576	535	456	580	657	753	112	117	115	867	528	362	385	343	505	340	429	264	1599	100%
														6	7	0										7	
St-Q	3	15	3	2	11	7	11	0	15	4	43	7	7	35	24	30	26	22	16	6	7	0	6	2	28	331	2,1%
Evry	23	6	10	14	7	15	4	17	38	21	3	11	23	12	7	24	7	43	0	0	4	21	31	6	6	353	2,2%
Cer	15	16	20	25	57	76	44	69	28	13	41	33	18	27	40	33	31	9	8	47	19	13	2	57	1	744	4,6%
Sén	3	0	74	2	4	54	3	13	16	8	4	13	11	22	101	41	105	28	9	41	2	59	24	24	10	670	4,2%
M.V.	44	10	51	33	92	31	31	21	41	17	66	26	82	107	77	153	49	29	13	24	35	61	28	31	3	1155	7,2%
V. N	87	47	158	76	171	183	94	120	138	62	157	91	141	202	249	282	218	130	46	119	66	154	92	120	48	3252	20,3%

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, hors BNF, extrapolation 12 mois pour 1999)

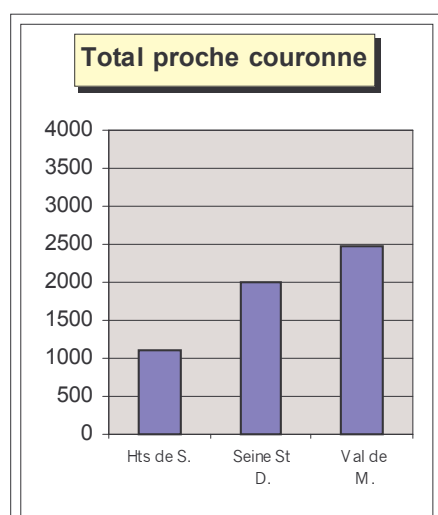
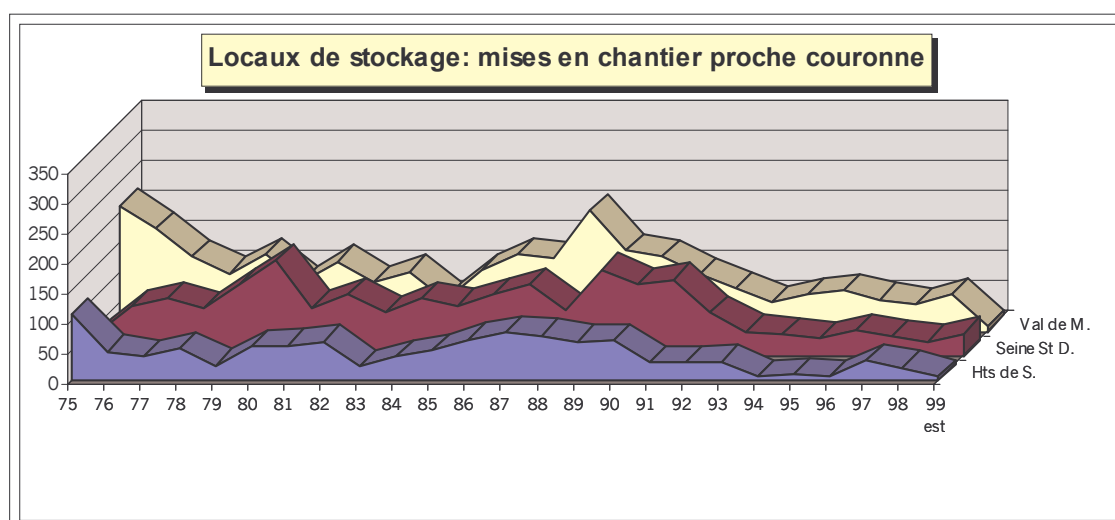
Les graphiques qui suivent reprennent les données du tableau général en les présentant pour les départements de la proche couronne, de la grande couronne, pour l'ensemble de l'Ile de France et enfin pour les villes nouvelles, et couvrent donc la période 1975-1999.

La notion de cycle apparaît très clairement sur chacun de ces graphiques. Les mises en chantier, d'un niveau élevé en 1975, se sont ralenties en 83-84, ont repris dans la période 86-90, se sont très fortement réduites ensuite: l'amorce d'un redémarrage prudent apparaît en 1996-1997.

Le niveau des mises en chantier de locaux de stockage en 1999 (264.000 m², le plus faible depuis 1975) donne un résultat surprenant par rapport au niveau des autorisations de construire de ces mêmes locaux en 1999 (815.000 m²), ou en 1998 (500.000 m²) : cette situation, jamais observée auparavant dans ces proportions ne se retrouve par contre ni pour les locaux industriels ni pour les bureaux.

S'il ne s'agit pas d'une erreur dans les données statistiques, - mais cette situation anormale a été relevée et signalée tout au long de l'année -, il n'est pas impossible qu'il y ait une inversion de tendance, à laquelle l'instauration en 1999 de la taxe sur les entrepôts situés dans les limites administratives de l'IdF pourrait ne pas être étrangère, les autorisations accordées en Ile de France ayant pu ne pas être suivies de mise en chantier, au profit d'installations dans les régions voisines.

1-4-1-1 Locaux de stockage en proche couronne



L'activité, fortement réduite dans les Hauts de Seine, est légèrement répartie en Seine Saint-Denis.

Le Val de Marne, ouvert à l'Est et au Sud, a été le secteur le plus actif en proche couronne, les données 1999 marquant cependant une rupture de rythme.

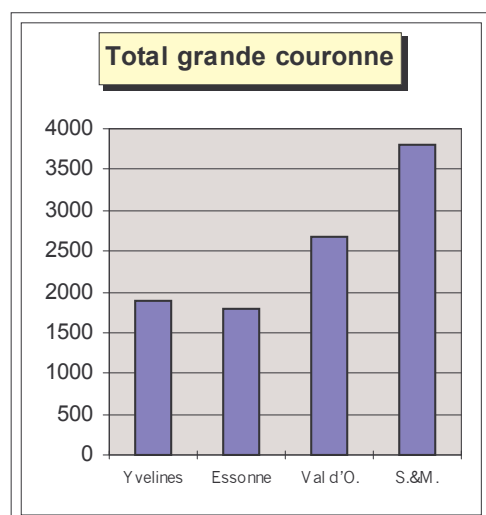
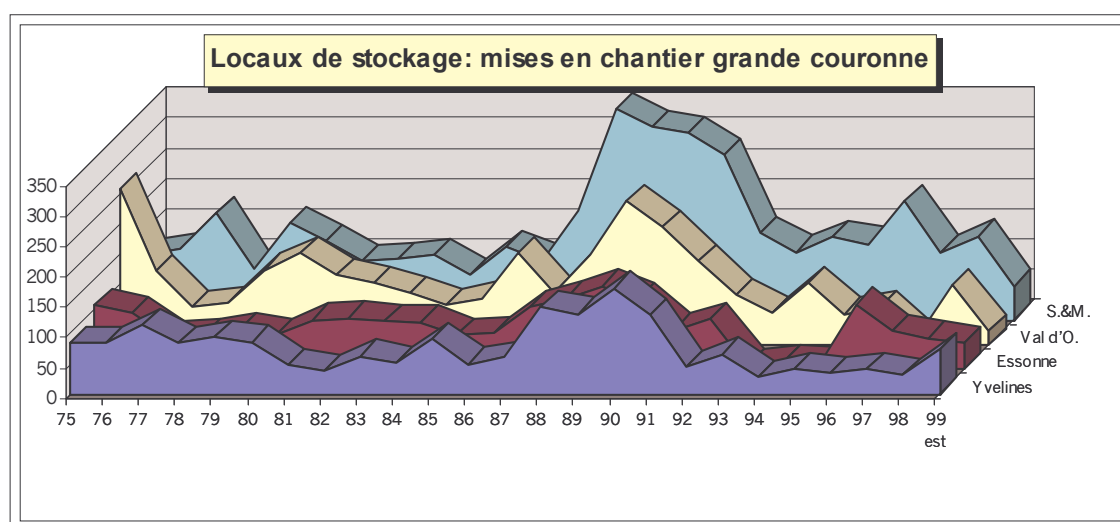
C'est un total de 5.599.000 m² de locaux de stockage qui a été mis en chantier en proche couronne en 25 ans, soit une moyenne de 224.000 m² par an, de 1975 à 1999e tombée à 98.300 m² par an de 1994 à 1999e.

On peut se demander si les caractéristiques urbaines et spatiales de la proche couronne, (en termes de desserte, d'éventualité d'expropriation pour construction d'infrastructures, de coût et de rareté relative de foncier de qualité), resteront dans le futur favorables à l'implantation de ce type d'activités, et

craindre les conséquences sur l'emploi d'un processus de désengagement et de desserrement largement entamé.

N.B. Pour faciliter la comparaison visuelle, les graphiques décrivant la situation des mises en chantier dans les deux couronnes ont été établis à la même échelle.

1-4-1-2 Locaux de stockage en grande couronne.



Les mises en chantier sont restées relativement élevées en Seine & Marne et dans le Val d'Oise, l'Essonne ayant connu une période creuse avant 1996. Les Yvelines ne donnent pas lieu à des projets vraiment significatifs depuis 1991.

C'est un total de 10.161.000 m² qui ont été mis en chantier en grande couronne en 25 ans, soit une moyenne générale de 406.400 m² par an de 1975 à 1999, tombée à 275.000 m² par an de 1994 à 1999. La part de la grande couronne est de 63,5% du total Ile de France.

Il s'agit là d'une évolution significative, commencée en 1990. La situation géographique, le foncier disponible généralement dans ces départements, notamment en Seine et Marne, et la desserte autoroutière sont certainement très favorable à l'implantation de locaux de stockage adaptés aux nouveaux besoins des entreprises.

La situation en grande couronne est donc très différente en volume, sinon en rythme de ce que nous avons observé en proche couronne. Elle traduit l'attractivité de la grande couronne en général vis-à-vis de ce type d'activités.

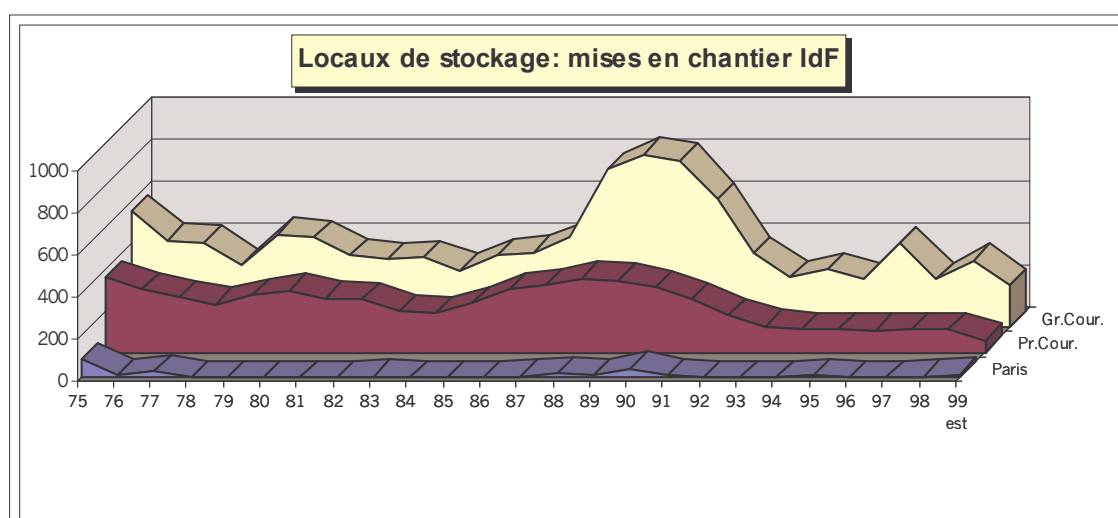
En termes de prospective, la question est de savoir si le desserrement que l'on constate à partir de la zone centrale s'arrêtera à l'intérieur des limites de l'Ile de France : on retrouve en effet en Grande Couronne la rupture entre autorisations et mises en chantier qui semble bien se produire en 1999.

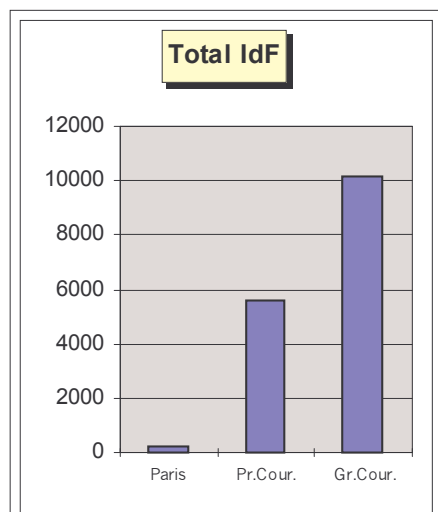
1-4-1-3 Locaux de stockage en Ile de France

.000m²

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	Total	
75	83	6	29	0	0	1	0	2	3	0	0	1	5	21	9	43	6	2	0	2	8	1	1	2	13	236	1,5%
Pr.C.	354	302	260	228	271	296	256	249	196	187	236	298	319	350	342	312	253	175	123	106	107	102	111	108	55	5599	35,0%
Gr.C	555	414	405	293	442	425	342	325	336	269	344	358	430	755	825	795	607	351	239	278	227	402	227	319	196	1016	63,5%
.																										1	
IdF	992	722	694	522	713	722	598	576	535	456	580	657	753	1126	1177	1150	867	528	362	385	343	505	340	429	264	1599	100%
																										7	

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, hors B.N.F., extrapolation 12 mois pour 1999)





L'intérêt de ce tableau et des graphiques correspondants est de situer les mises en chantier par grands secteurs géographiques.

Il est clair que Paris n'a plus vocation à voir l'installation de zones de stockage, la moyenne annuelle des mises en chantier n'atteignant pas 10.000 m² sur la période de 25 ans considérée, et devenant quasi-nulle en fin de période. (sauf dans l'extrapolation 1999^e). La seule opération notable à Paris correspond à la Bibliothèque Nationale de France, que la DREIF et l'ORIE incluent dans leurs statistiques originales Mais compte tenu de sa vocation éminemment culturelle nous considérerons que la BNF n'entre pas dans le champ des opérations à base économique

utilisatrices des locaux d'activités considérés dans ce rapport. Les mises en chantier de l'année 1992 sont ainsi décrémentées des 113.000 m² de la BNF.

La notion de cycle reste bien perceptible pour les locaux de stockage, aussi bien en proche qu'en grande couronne. On voit aussi le niveau de la reprise en grande couronne depuis 1994, dû à la pénurie d'entrepôts modernes déjà signalée précédemment. C'est en grande couronne que les mises en chantier d'installations de stockage sont très fortement majoritaires, puisqu'elles représentent sur la période 1975-1999^e 63,5 % des mises en chantier totales, contre 35,0 % en proche couronne et 1,5 % à Paris même (hors Bibliothèque Nationale de France).

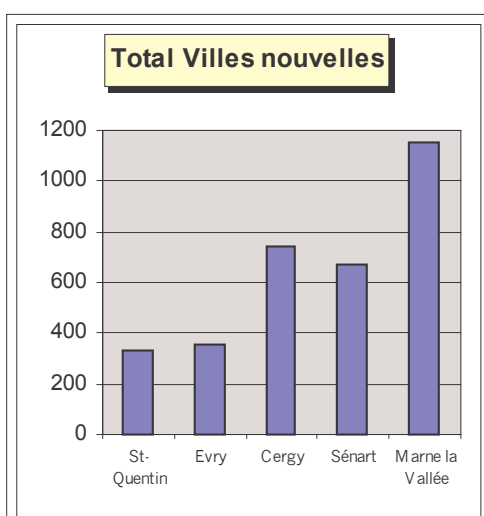
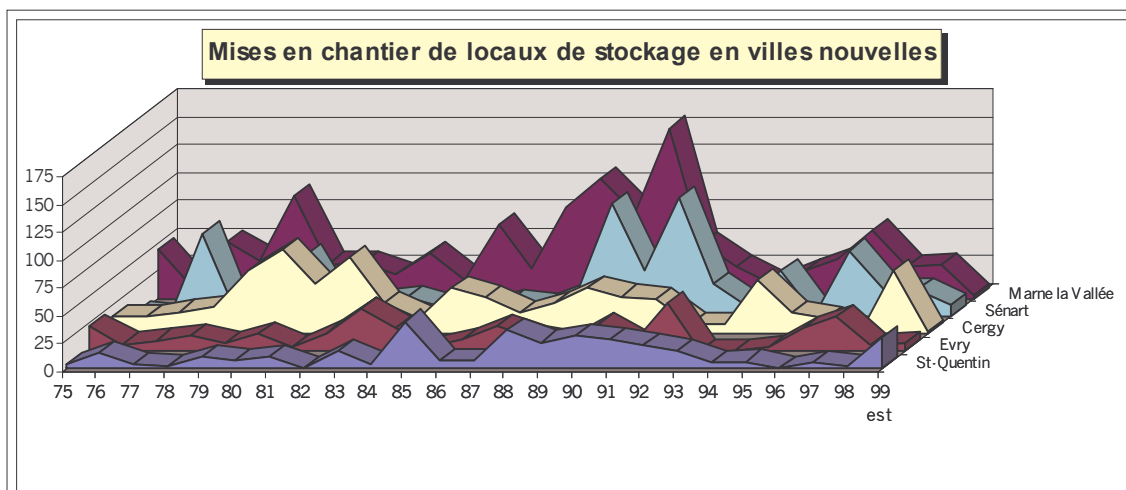
1-4-1-4 Locaux de stockage en villes nouvelles

Le tableau ci-dessous et les graphiques correspondants permettent de se rendre compte de la situation des villes nouvelles.

.000m²

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	Total	%
St-Q	3	15	3	2	11	7	11	0	15	4	43	7	7	35	24	30	26	22	16	6	7	0	6	2	28	331	2,1%
Evry	23	6	10	14	7	15	4	17	38	21	3	11	23	12	7	24	7	43	0	0	4	21	31	6	6	353	2,2%
Cer	15	16	20	25	57	76	44	69	28	13	41	33	18	27	40	33	31	9	8	47	19	13	2	57	1	744	4,6%
Sén	3	0	74	2	4	54	3	13	16	8	4	13	11	22	101	41	105	28	9	41	2	59	24	24	10	670	4,2%
M.V.	44	10	51	33	92	31	31	21	41	17	66	26	82	107	77	153	49	29	13	24	35	61	28	31	3	1155	7,2%
V. N	87	47	158	76	171	183	94	120	138	62	157	91	141	202	249	282	218	130	46	119	66	154	92	120	48	3252	20,3%

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999)



Saint Quentin, éloigné des axes de trafic Nord et Est, n'a pas eu vocation à abriter beaucoup d'entrepôts nouveaux. Evry dispose de peu de foncier. Cergy avec 57.000 m² en 1998 est un site très porteur, un peu en avance sur Sénart qui a souffert de l'enclavement de la ville et d'un démarrage plus tardif, mais vient de bénéficier de l'autorisation de programmes de grande envergure (181.000 m²) sans que la mise en chantier semble avoir démarré.

C'est surtout à Marne-la-Vallée et à Sénart que de grands programmes se sont développés dans les années qui ont précédé la récession des années 92-94 : les autorisations délivrées depuis 1998 (348.000

m² estimés) tardent apparemment ici aussi à se transformer en mises en chantier réelles.

Avec un total de 3,25 Mm² sur la totalité de la période, les villes nouvelles auront ainsi accueilli 20,3 % des mises en chantier de locaux de stockage en Ile de France. C'est un chiffre significatif, révélateur du potentiel de ces villes, d'autant qu'un redémarrage des autorisations semble se manifester dans les dernières années à Sénart et Marne-la-Vallée.

1-4-2 Mises en chantier des locaux industriels en Ile de France

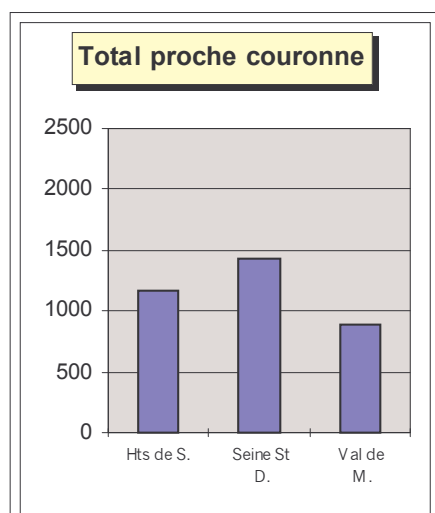
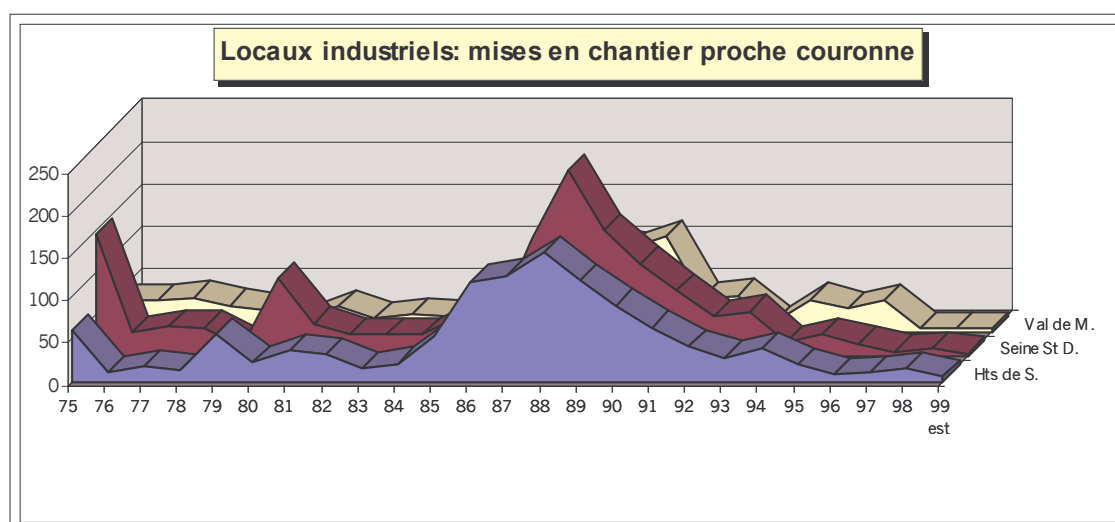
.000m²

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	Total	%
75	44	9	6	3	2	2	27	10	7	36	57	16	87	56	58	59	58	46	27	24	20	6	3	2	5	671	5,9%
92	60	11	18	14	55	22	37	31	16	21	54	118	125	152	120	89	64	41	28	39	19	9	11	15	6	1175	10,3%
93	143	29	36	35	13	93	39	27	26	26	47	43	139	219	148	110	78	48	53	17	27	16	6	9	4	1430	12,5%
94	37	36	40	31	25	14	30	16	21	18	19	39	38	104	98	112	40	43	11	38	28	37	5	4	3	889	7,8%
Pr.C.	241	76	94	79	93	129	106	74	63	66	120	201	302	476	366	312	181	132	92	94	74	62	21	28	13	3494	30,6%
78	107	48	40	53	115	110	31	29	71	16	46	62	82	172	91	158	117	116	47	204	77	29	49	12	1	1882	16,5%
91	71	68	61	34	50	36	37	38	34	30	75	45	70	88	202	116	132	66	18	8	10	23	67	8	1	1389	12,2%

95	83	71	105	32	46	34	29	39	14	30	28	34	104	113	163	154	133	69	33	15	17	15	12	34	13	1420	12,4%
77	62	168	61	106	117	68	85	45	71	40	59	93	134	180	210	173	227	143	101	129	57	48	89	90	1	2558	22,4%
Gr.C	322	355	268	225	328	247	182	151	190	115	209	234	390	552	666	601	609	395	199	356	161	114	217	145	15	7249	63,5%
IdF	607	441	368	308	424	378	315	235	260	217	386	451	779	1085	1090	971	848	573	318	474	256	182	242	174	34	11414	100%
St-Q.	26	8	0	7	3	25	2	2	9	1	2	11	4	37	14	29	27	59	24	138	17	13	5	5	0	469	4,1%
Evry	14	16	12	6	8	3	3	4	4	6	9	3	8	6	34	32	43	6	1	0	0	3	2	0	0	223	2,0%
Cer	15	24	81	0	21	17	18	23	1	12	3	7	33	35	47	31	4	9	4	1	2	6	3	2	1	396	3,5%
Sént	0	3	1	7	6	0	4	2	4	5	3	8	15	14	17	7	34	17	3	30	3	1	41	2	0	226	2,0%
M.V.	7	11	15	57	41	8	24	9	5	6	20	37	45	33	46	59	44	29	27	42	14	6	9	6	1	599	5,2%
V. N	62	62	110	77	80	53	50	40	22	29	36	65	105	125	158	158	152	120	58	211	36	29	60	15	1	1913	16,8%

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999)

1-4-2-1 Locaux industriels en proche couronne



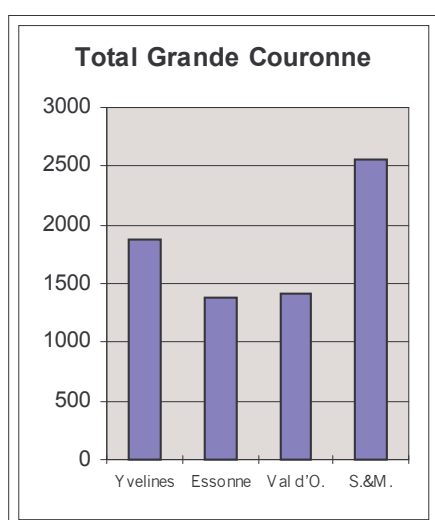
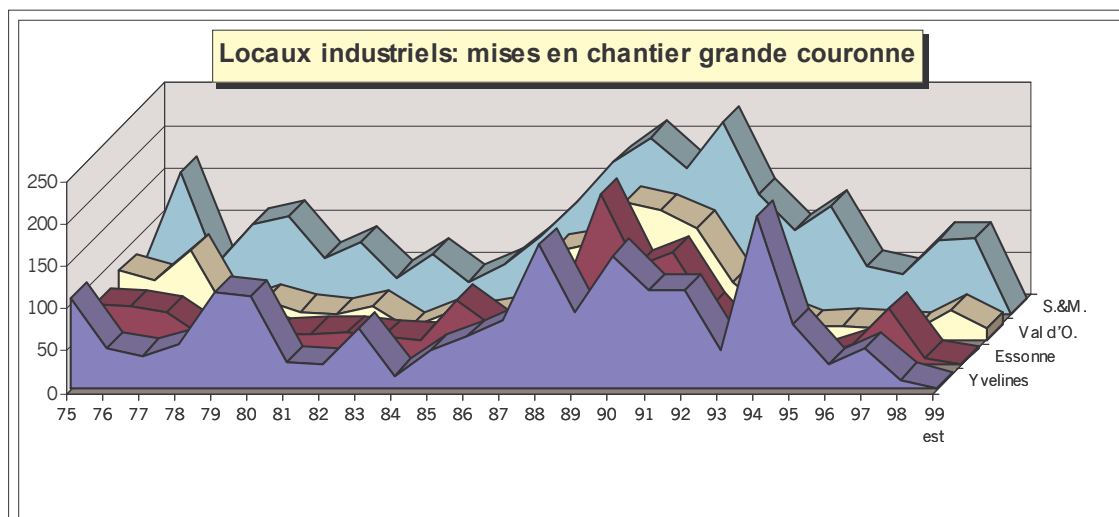
Contrairement à ce qui vient d'être vu pour les entrepôts, ce n'est pratiquement pas avant 1986 que l'on a vu se réaliser une montée en puissance des mises en chantier de locaux industriels en proche couronne. Mais depuis 1992, la baisse est impressionnante, et à part quelques frémissements dans le Val de Marne, jusqu'en 1998, on ne voit pas de signes de véritable reprise.

La production de locaux industriels est actuellement d'une **atonie préoccupante** pour le développement de l'industrie en proche couronne, et les conséquences sur l'emploi, le chômage et les conditions de vie de cette "non - réindustrialisation" créent bien des difficultés

dans les secteurs où la compensation par les bureaux ne se fait pas.

On verra plus loin que, parmi les autres causes, les disparités de taux de taxe professionnelle pourraient ne pas être étrangères à cette atonie, contraire aux objectifs du Schéma Directeur, à la tradition historique et à l'équilibre de la Région.

1-4-2-2 Locaux industriels en grande couronne



On retrouve une situation meilleure en grande couronne avec trois vagues successives, fin des années 70, 1986-1992 et depuis 1996. Dans les Yvelines, c'est le technocentre de Renault qui explique la pointe de 1994. On constate que les mises en chantier restent à un niveau général plus faible en dans l'Essonne et le Val d'Oise. La Seine et Marne conforte sa position en tête.

.La situation dans la grande couronne est révélatrice d'un desserrement et d'une re-localisation des entreprises de plus en plus loin de la zone centrale, avec tout ce que cela entraîne au niveau des besoins de transport correspondants tant pour les personnes que pour les marchandises, en matière d'infrastructures routières et de transports en commun.

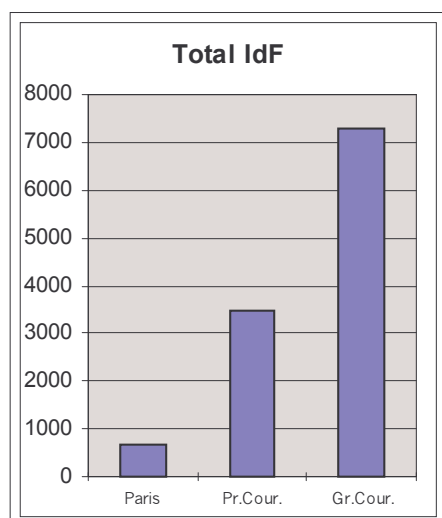
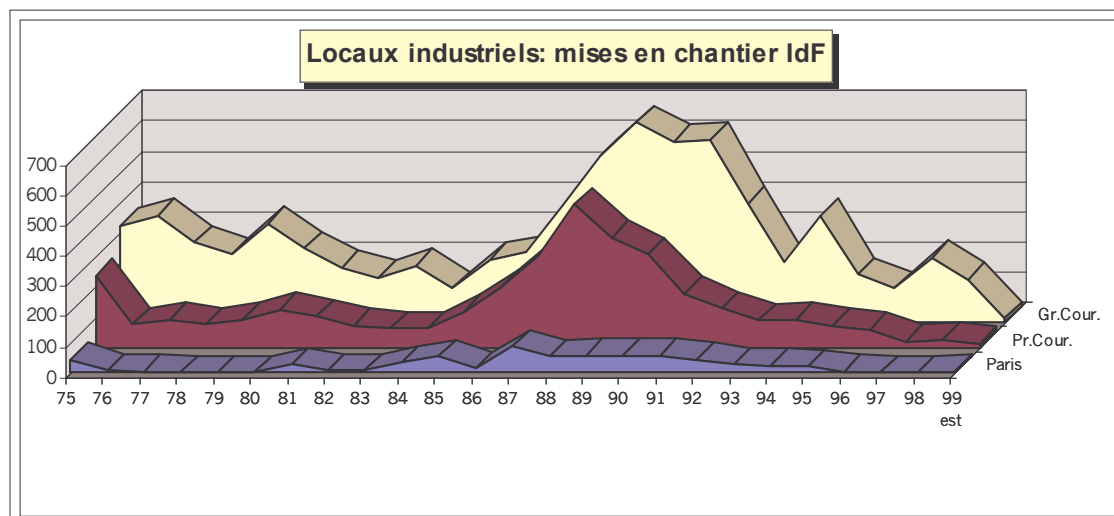
1-4-2-3 Locaux industriels en Ile de France

.000m²

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	Total	%
75	44	9	6	3	2	2	27	10	7	36	57	16	87	56	58	59	58	46	27	24	20	6	3	2	5	671	5,9%
Pr.C.	241	76	94	79	93	129	106	74	63	66	120	201	302	476	366	312	181	132	92	94	74	62	21	28	13	3494	30,6%
Gr.C	322	355	268	225	328	247	182	151	190	115	209	234	390	552	666	601	609	395	199	356	161	114	217	145	15	7249	63,5%

IdF	607	441	368	308	424	378	315	235	260	217	386	451	779	1085	1090	971	848	573	318	474	256	182	242	174	34	1141	100%
																										4	

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999)



On voit ici qu'il est resté une petite activité de mise en chantier à Paris jusqu'en 1995, culminant à 87.000 m² en 1987 mais ne cessant de s'affaiblir depuis. Il serait particulièrement intéressant d'étudier la nature de ces entreprises et de s'en inspirer pour l'avenir de façon à essayer de maintenir une vie industrielle et artisanale adaptée à l'environnement parisien.

La différence entre les situations observées dans les deux couronnes apparaît de façon frappante: activité plus de deux fois plus faible et atonie depuis 1992 en proche couronne, succession de trois cycles de grande ampleur en grande couronne.

Au total, c'est en grande couronne que les mises en chantier de locaux industriels restent nettement majoritaires, puisqu'elles représenteront sur la période 63,5% des mises en chantier totales, contre 30,6% en proche couronne et 5,9% à Paris même.

En rapprochant ces pourcentages de ceux des locaux de stockage: 63,5 % en grande couronne, 35,0 % en proche couronne, 1,5 % à Paris, on se rend immédiatement compte de la différence de localisation de l'ensemble des mises en chantier de locaux d'activités, qui joue en défaveur de la proche couronne. On verra dans la suite du rapport quelques hypothèses sur les raisons de cette situation.

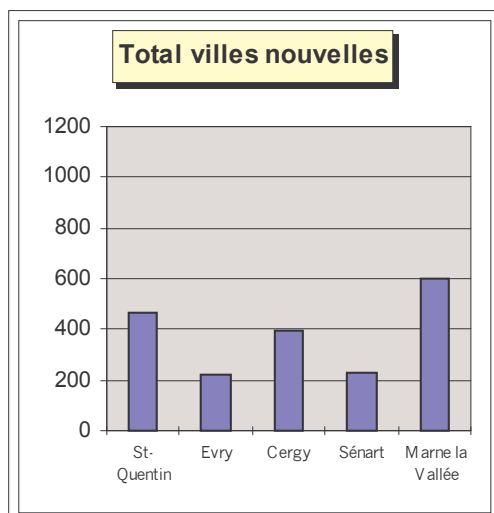
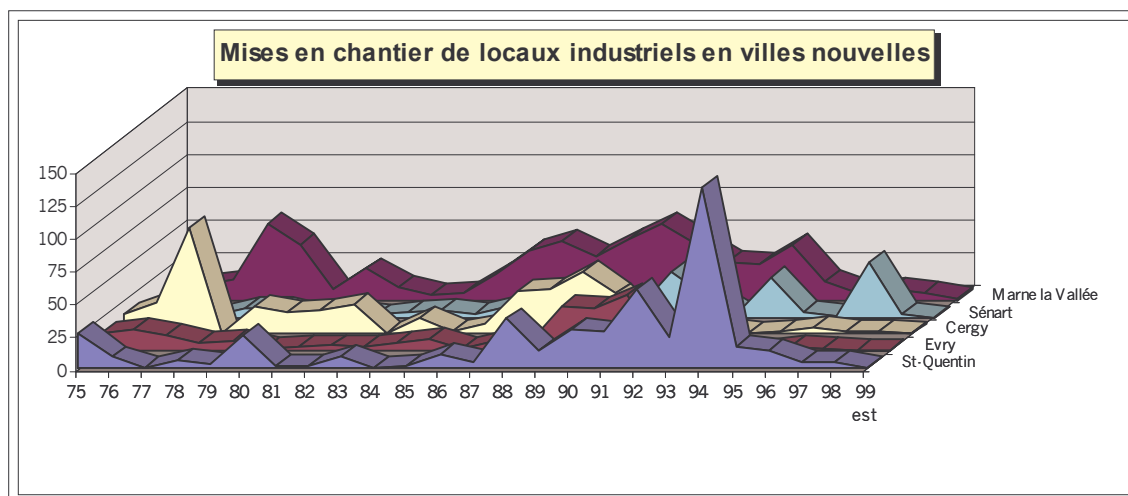
1-4-2-4 Locaux industriels en villes nouvelles

.000m²

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	Total	%
St-Q.	26	8	0	7	3	25	2	2	9	1	2	11	4	37	14	29	27	59	24	138	17	13	5	5	0	469	4,1%
Evry	14	16	12	6	8	3	3	4	4	6	9	3	8	6	34	32	43	6	1	0	0	3	2	0	0	223	2,0%

Cer	15	24	81	0	21	17	18	23	1	12	3	7	33	35	47	31	4	9	4	1	2	6	3	2	1	396	3,5%
Sént	0	3	1	7	6	0	4	2	4	5	3	8	15	14	17	7	34	17	3	30	3	1	41	2	0	226	2,0%
M.V.	7	11	15	57	41	8	24	9	5	6	20	37	45	33	46	59	44	29	27	42	14	6	9	6	1	599	5,2%
V. N	62	62	110	77	80	53	50	40	22	29	36	65	105	125	158	158	152	120	58	211	36	29	60	15	1	1913	16,8%

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999)



Le graphique montre bien que le premier cycle (1975 à 1985) n'a pratiquement concerné que Cergy et Marne-la-Vallée, et que le second cycle est loin d'être homogène: Cergy et Evry, après un bon départ, sont restés inactifs depuis 1992, Sénart est devenu en 1997 un site plus attractif, Saint-Quentin par contre émerge en 1994. Marne-la-Vallée a un profil très démonstratif de l'existence des cycles.

Cergy-Pontoise, St-Quentin et Marne-la Vallée à elles trois représentent 76,5% des mises en chantier de ce type de locaux en villes nouvelles et 12,8% % du total Ile de France depuis 1975.

Avec un total de mises en chantier des locaux industriels de 1.913.000m², les villes nouvelles auront ainsi accueilli 16,8% des locaux industriels d'Ile de France. C'est un chiffre inférieur au 20,3% des mises en chantier des locaux de stockage, mais qui démontre que l'attractivité des villes nouvelles est forte.

1-4-3 Mises en chantier de l'ensemble des locaux d'activité en I.d.F.

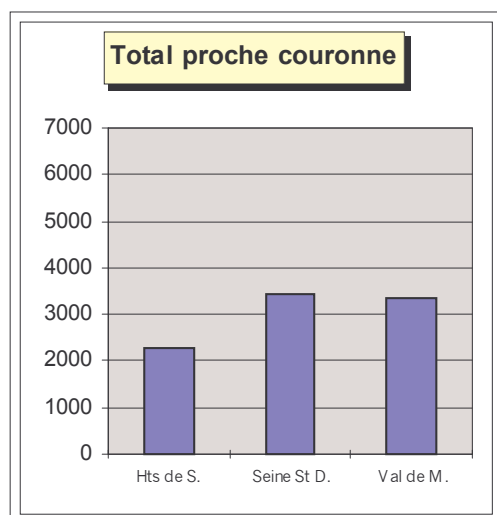
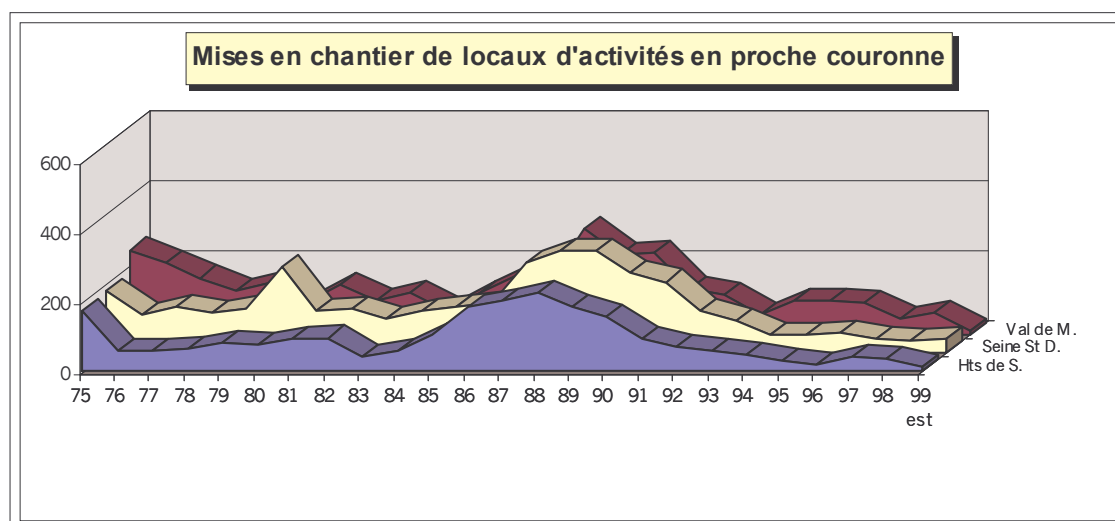
.000m²

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	Total	%
75	127	15	35	3	2	3	27	11	10	36	57	16	92	77	67	102	65	48	27	26	29	7	4	4	18	907	3,3%
92.	171	60	58	66	81	79	96	96	40	61	105	187	204	227	185	157	95	73	61	47	29	16	44	37	15	2290	8,4%
93	178	112	131	114	131	251	120	130	99	121	131	145	258	295	292	230	205	120	94	53	55	58	40	34	42	3438	12,5%

94	245	206	165	127	153	95	145	97	120	71	119	167	159	304	231	237	134	115	60	100	97	90	49	66	12	3365	12,3%
Pr.C.	595	378	354	308	365	425	361	324	259	253	355	499	621	826	708	624	434	307	215	200	181	164	133	136	68	9093	33,2%
78	192	132	155	137	208	196	79	68	134	67	137	112	142	315	223	334	248	160	113	232	118	64	90	43	74	3772	13,8%
91	177	160	114	90	116	94	118	123	114	108	131	106	173	205	339	231	197	150	26	20	20	131	131	60	45	3182	11,6%
95	340	193	167	101	169	184	145	141	100	95	105	185	190	260	401	349	271	151	86	117	68	77	21	132	35	4086	14,9%
77	169	284	237	191	277	199	183	144	178	114	180	189	314	527	528	482	499	286	213	266	182	244	202	228	57	6371	23,2%
Gr.C	877	769	673	518	771	672	525	476	526	384	553	592	820	130	149	139	121	747	438	634	388	516	444	464	212	1741	63,5%
IdF	159	116	106	829	113	110	913	811	795	673	965	110	153	221	226	212	171	110	680	860	598	687	581	604	298	2741	100%
St-Q.	29	23	4	9	14	32	13	2	25	4	44	18	11	72	38	60	53	81	40	144	23	13	11	7	28	799	2,9%
Evry	37	22	22	20	15	18	7	21	42	27	12	14	31	18	41	56	50	49	1	0	4	24	33	6	6	576	2,1%
Cer	30	40	100	25	78	93	62	92	29	25	44	40	51	62	88	64	34	17	12	48	21	19	5	59	2	1139	4,2%
Sént	3	3	75	8	10	55	6	14	20	12	7	20	26	35	118	49	140	45	11	71	5	60	66	27	10	897	3,3%
M.V.	50	21	66	91	133	39	55	31	45	23	86	64	127	140	123	211	93	58	40	67	48	67	37	36	3	1754	6,4%
V. N	149	109	267	153	251	236	144	160	160	91	193	156	246	327	407	440	370	250	104	330	102	183	151	135	50	5165	18,8%

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, hors BNF, extrapolation 12 mois pour 1999)

1-4-3-1 Locaux d'activités en proche couronne



Ce paragraphe fait la somme des mises en chantier des locaux industriels et des locaux de stockage de manière à avoir une vue synthétique des niveaux atteints

Les graphiques mettent bien en évidence la notion de cycle, et il est intéressant de voir que ces cycles sont les mêmes, qu'il s'agisse de locaux de stockage ou de locaux industriels. On retrouve la corrélation étroite entre les mises en chantier et l'activité économique générale, à conditions d'implantation constantes.

Le Val de Marne fait presque jeu égal avec la Seine St-Denis, tandis que les Hauts de Seine voient le plus faible taux de

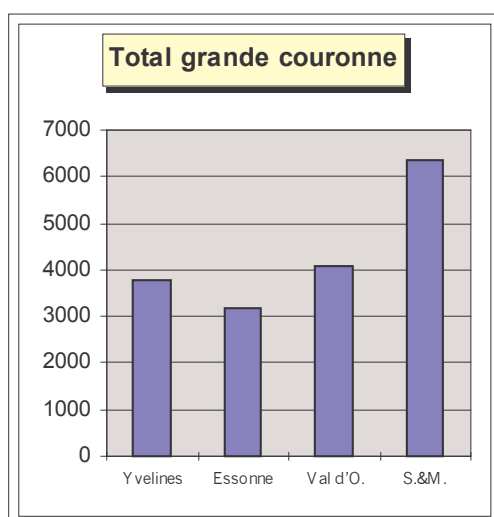
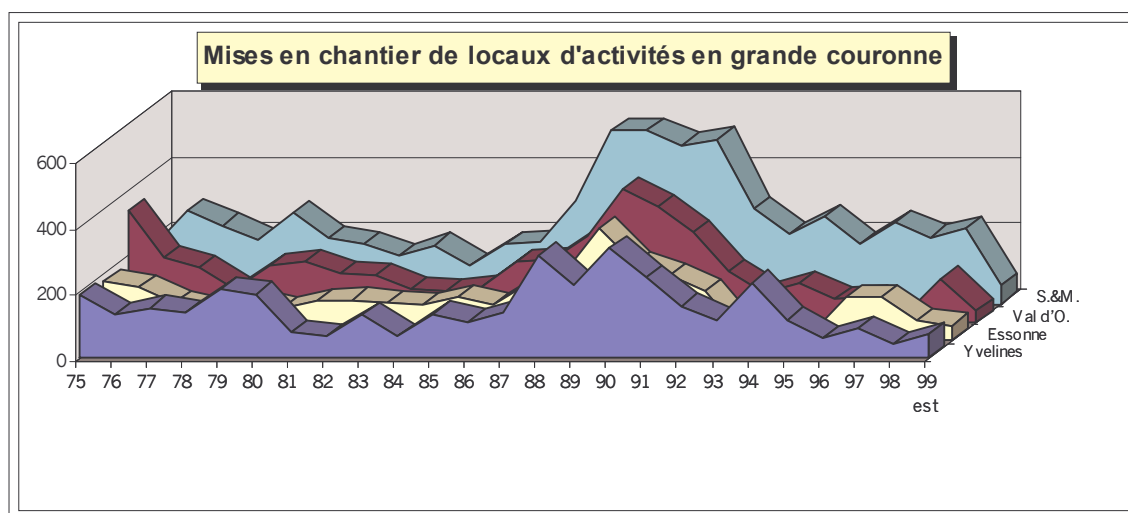
réalisation de locaux d'activité.

1-4-3-2 Locaux d'activités en grande couronne

.000m ²	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	Total	%
--------------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------	---

78	192	132	155	137	208	196	79	68	134	67	137	112	142	315	223	334	248	160	113	232	118	64	90	43	74	3772	13,8%
91	177	160	114	90	116	94	118	123	114	108	131	106	173	205	339	231	197	150	26	20	20	131	131	60	45	3182	11,6%
95	340	193	167	101	169	184	145	141	100	95	105	185	190	260	401	349	271	151	86	117	68	77	21	132	35	4086	14,9%
77	169	284	237	191	277	199	183	144	178	114	180	189	314	527	528	482	499	286	213	266	182	244	202	228	57	6371	23,2%
Gr.C	877	769	673	518	771	672	525	476	526	384	553	592	820	130	149	139	121	747	438	634	388	516	444	464	212	1741	63,5%
.														7	2	6	6									0	

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, hors BNF, extrapolation 12 mois pour 1999)



Les graphiques concernant proche et grande couronne sont établis à la même échelle pour bien montrer la différence des mises en chantier totales dans ces deux secteurs

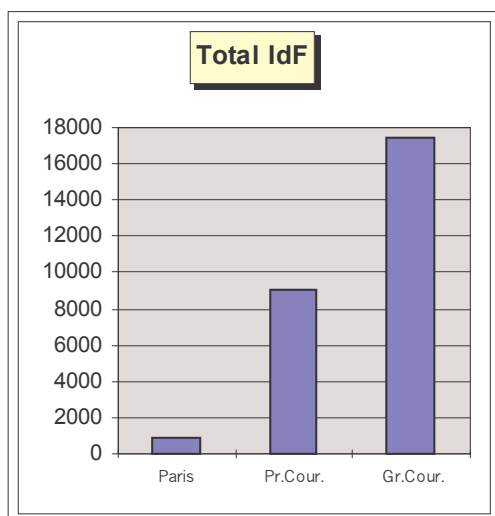
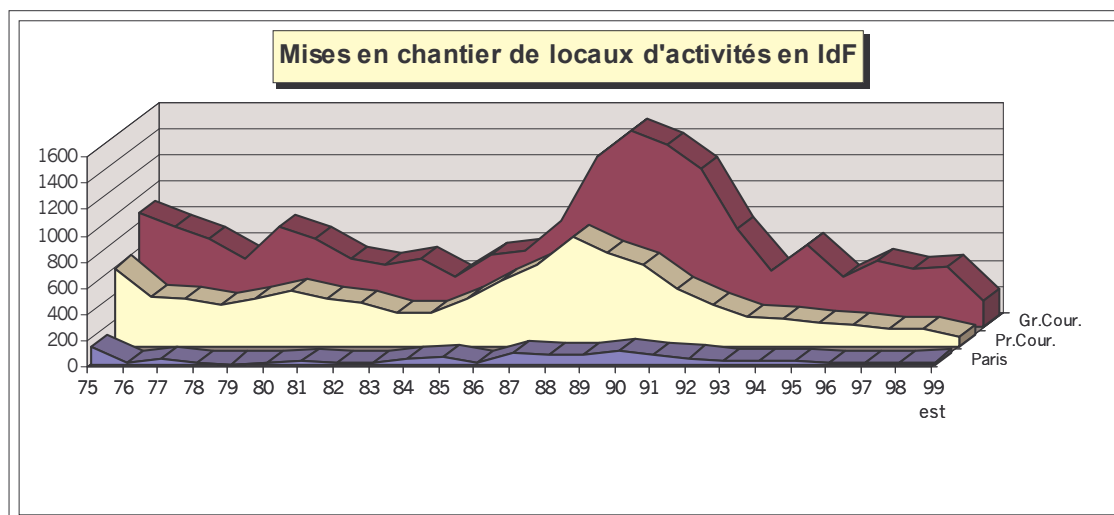
Ce qui frappe ici, c'est la forte prédominance de la Seine et Marne, suivie par le Val d'Oise. La situation géographique de ces départements ouverts vers le croissant Nord-Est-Sud y est probablement pour beaucoup, et il faudra s'en rappeler quand nous parlerons des stratégies d'implantation des entreprises.

1-4-3-3 Locaux d'activités en Ile de France

.000m²

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	Total	%
75	127	15	35	3	2	3	27	11	10	36	57	16	92	77	67	102	65	48	27	26	29	7	4	4	18	907	3,3%
Pr.C.	595	378	354	308	365	425	361	324	259	253	355	499	621	826	708	624	434	307	215	200	181	164	133	136	68	9093	33,2%
Gr.C	877	769	673	518	771	672	525	476	526	384	553	592	820	130	149	139	121	747	438	634	388	516	444	464	212	1741	63,5%
														7	2	6	6									0	
IdF	159	116	106	829	113	110	913	811	795	673	965	110	153	221	226	212	171	110	680	860	598	687	581	604	298	2741	100%
	9	2	2		7	0						7	3	1	7	1	5	2								1	

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, hors BNF, extrapolation 12 mois pour 1999)



Les graphiques parlent d'eux-mêmes en ce qui concerne l'évolution dans temps de ces mises en chantier de locaux d'activité, le graphique "Total Ile de France" montrant bien que les surfaces de locaux mis en chantier en grande couronne sont deux fois plus élevées qu'en proche couronne et que Paris n'est pratiquement plus qu'à peine concerné par l'implantation de locaux d'activités.

Une telle différence de répartition des locaux d'activités entre les deux couronnes ne peut être qu'une source de déséquilibres majeurs à laquelle il serait souhaitable de remédier dans le futur.

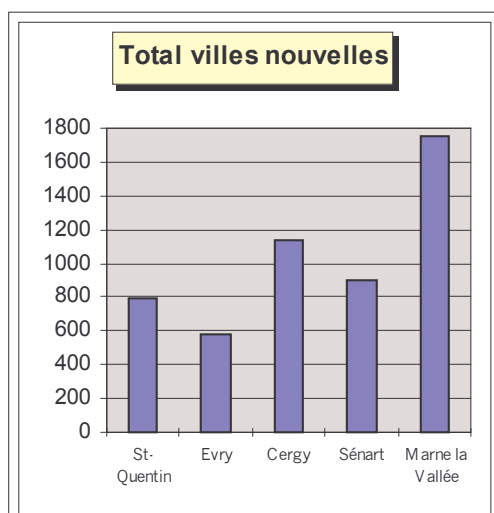
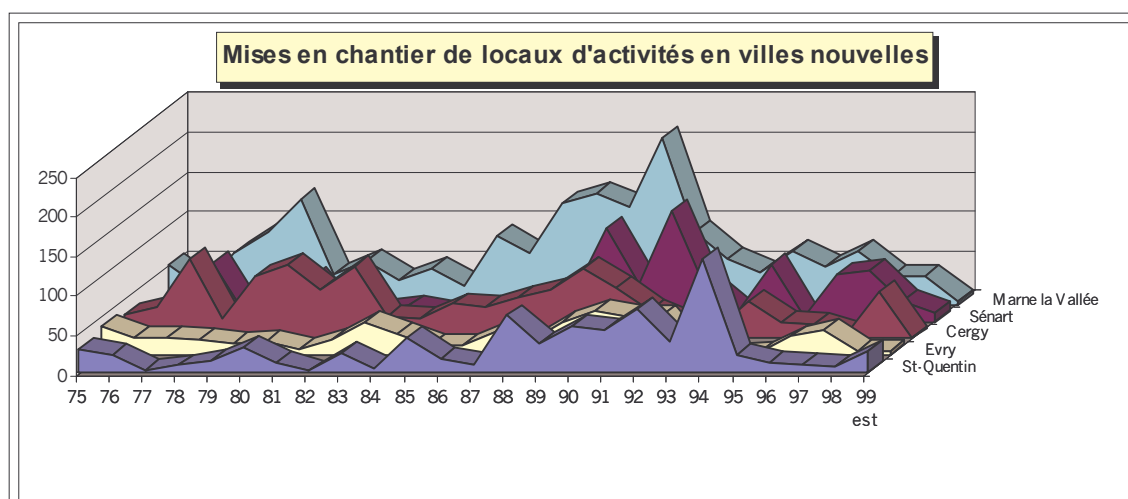
Ces résultats concernent la période 1975-1999. La comparaison avec les autorisations que l'on traitera plus loin (cf.1-8) portera sur la période 1985-1999 commune aux deux systèmes.

1-4-3-4 Locaux d'activités dans les villes nouvelles

.000m²

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	Total	%
St-Q.	29	23	4	9	14	32	13	2	25	4	44	18	11	72	38	60	53	81	40	144	23	13	11	7	28	799	2,9%
Evry	37	22	22	20	15	18	7	21	42	27	12	14	31	18	41	56	50	49	1	0	4	24	33	6	6	576	2,1%
Cer	30	40	100	25	78	93	62	92	29	25	44	40	51	62	88	64	34	17	12	48	21	19	5	59	2	1139	4,2%
Sént	3	3	75	8	10	55	6	14	20	12	7	20	26	35	118	49	140	45	11	71	5	60	66	27	10	897	3,3%
M.V.	50	21	66	91	133	39	55	31	45	23	86	64	127	140	123	211	93	58	40	67	48	67	37	36	3	1754	6,4%
V. N	149	109	267	153	251	236	144	160	160	91	193	156	246	327	407	440	370	250	104	330	102	183	151	135	50	5165	18,8%

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999)



En ce qui concerne les villes nouvelles qui ont concentré 18,8% des mises en chantier de locaux d'activités en IdF, on retrouve les plus forts niveaux à Marne la Vallée (34,0% des mises en chantier en villes nouvelles) et Cergy-Pontoise (22,1%), qui sont un exemple de villes dont le développement est régulier à l'intérieur des grands cycles.

Sénart (17,4%) commence seulement à sortir des difficultés de démarrage, et on voit l'enjeu qu'a représenté l'installation de Renault pour St Quentin en Yvelines (15,5%).

Evry (11,1%) la plus petite des villes nouvelles, est en passe de devenir une ville nouvelle achevée.

L'ensemble de ces données montre bien les différences de niveau de développement et donc de maturité atteints par ces villes nouvelles d'Ile de France, qui n'ont, rappelons-le que 25 ans d'existence; en termes d'urbanisme c'est d'une extrême jeunesse qu'il faudrait parler.

1-4-4 Age et localisation du parc construit depuis 1975

L'exploitation des statistiques de mises en chantier va permettre de donner une image de l'ancienneté et de la localisation du parc de locaux d'activités construit depuis 1975.

Rappelons que celui-ci est estimé par l'ORIE et les cabinets de commercialisation à un total compris entre 40 et 42 Mm², dont 13 à 15 Mm² construits avant 1975 sur lesquels existent peu ou pas de données, et dont une partie, patrimoine industriel d'entreprises attachées à l'Île de France, continue à fonctionner notamment en Seine Saint-Denis et dans le Val de Marne.

Seuls les 27,4 Mm² mis en chantier depuis 1975 et enregistrés par les systèmes Siclone-Sitadel seront donc segmentés ici, de façon peut-être assez arbitraire au regard de bien des cas particuliers, en trois catégories:

Locaux anciens: ce seront ceux qui, ayant maintenant plus de 15 ans d'âge au moins pour avoir été mis en chantier entre 1975 et 1984, correspondent à des standards anciens et possèdent le plus grand potentiel de modernisation ou de démolition.

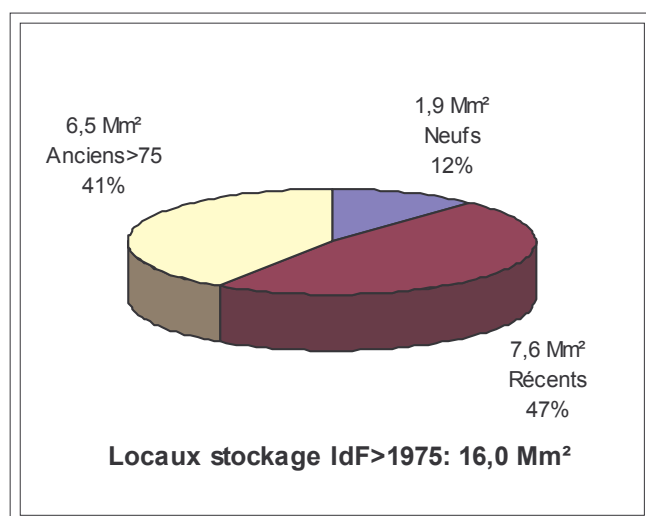
Locaux récents: on a choisi pour ce segment de locaux la période 1985-1994, qui correspond au grand cycle de construction que l'étude des mises en chantier a mis en évidence.

Locaux neufs: mis en chantier depuis 1995, donc terminés et mis sur le marché à partir de 1996-1997, ces locaux correspondent au tout dernier état de la technique et des besoins au point de vue de leur construction et de leur agencement.

1-4-4-1 Locaux de stockage mis en chantier depuis 1975

.000 m²

	Anciens 75- 84		Récents 85- 94		Neufs >95		Total 75- 99	
Paris	123	1,9%	88	1,2%	25	1,4%	236	1,5%
Pr.Couronne	2600	39,8%	2515	33,2%	484	25,7%	5599	35,0%
Gde Couronne	3807	58,3%	4982	65,7%	1371	72,9%	10161	63,5%
Total IdF	6531	100,0	7585	100,0	1881	100,0	15997	100,0%
	(41%)	%	(47%)	%	(12%)	%	(100%)	
dont Villes nouv.	1136	17,4%	1636	21,6%	481	25,6%	3252	20,3%



Ce parc est constitué à 41 % (6,53 Mm²) d'entrepôts anciens construits entre 1975 et 1984, la part adaptée aux besoins de la logistique moderne ne dépassant peut-être pas les 9,47 Mm² construits depuis 1985.

La démolition a concerné 421.000 m² à Paris de 1989 à 1997 pour une mise en chantier de 81.000 m², soit un ratio de reconstitution de 19% seulement: c'est notamment l'effet de la pression foncière et de la tendance à la tertiairisation de la capitale.

On voit aussi que 63,5 % de ce parc, et 72,9% des locaux neufs, sont situés en grande couronne, ce qui montre la

relativité de la notion de distance au centre de l'agglomération parisienne par rapport aux autres contraintes de localisation, comme le besoin d'espace et de desserte et la réduction des coûts d'exploitation.

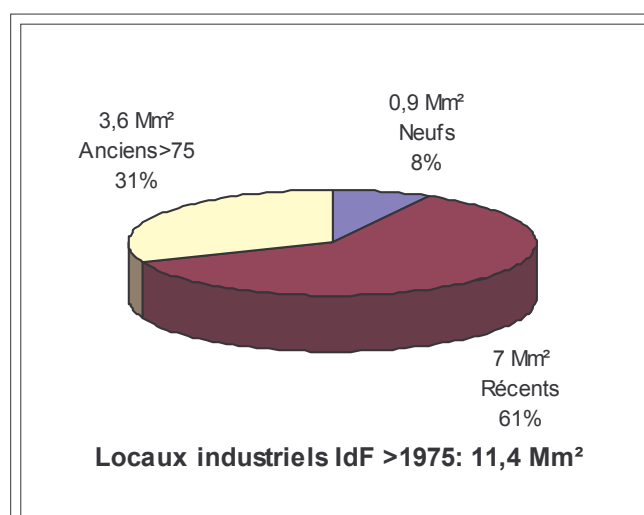
Précisons que les entrepôts construits dans les villes nouvelles représentent une part considérable, 20,3 % du parc construit depuis 1975. On verra que l'importance des réserves foncières de ces villes nouvelles est un facteur d'attractivité pour le montage de projets "en gris".

Il serait particulièrement intéressant de croiser ces résultats avec l'évolution du taux d'emploi dans les différents secteurs géographiques, Paris et les deux couronnes.

1-4-4-2 Locaux industriels mis en chantier depuis 1975

.000 m²

	Anciens 75- 84		Récents 85- 94		Neufs >95		Total 75- 99	
Paris	147	4,2%	487	7,0%	36	4,0%	671	5,9%
Pr.Couronne	1021	28,7%	2275	32,6%	199	22,4%	3494	30,6%
Gde Couronne	2384	67,1%	4212	60,4%	653	73,6%	7249	63,5%
Total IdF	3552	100%	6974	100%	887	100%	11414	100%
	(31%)		(61%)		(8%)		(100%)	
dont Villes nouv.	584	16,4%	1188	17,0%	141	15,9%	1913	16,8%



La part des locaux anciens, 31%, est plus faible que pour les entrepôts (42%), traduisant l'effort de construction des années 1988 à 1991.

La démolition a concerné 685.000 m² à Paris de 1989 à 1997 pour une mise en chantier de 297.000 m² pendant la même période, soit un ratio de reconstitution de 45,5 %, beaucoup plus favorable que celui des entrepôts, et montrant la possibilité de conserver à Paris une activité secondaire, probablement PME/ PMI et artisanat.

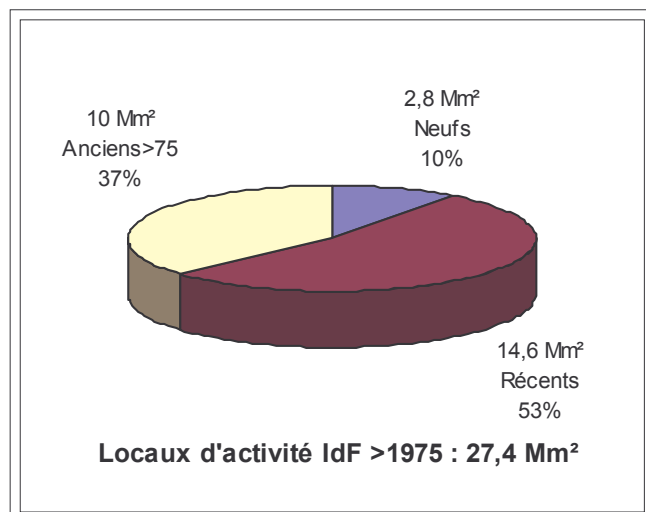
La part des locaux industriels construits en ville nouvelles est intéressante à indiquer: elle représente 16,8 % du parc construit depuis 1975, un peu moins que les 20,3 % observés pour les entrepôts.

Rappelons aussi que les permis de construire concernent non seulement les constructions *ex nihilo* mais aussi les restructurations lourdes résultant de modifications internes. Les 13 ou 15 Mm² construits avant 1975 et non modifiés depuis recouvrent donc bien évidemment un ensemble très divers de bâtiments qui peuvent poursuivre leur activité à des rythmes très différents, exploitation normale, ralentie ou même stoppée. Dans ce dernier cas leur modernisation est parfois envisagée, mais le recours à la démolition est la solution souvent retenue, qui s'accompagne généralement, et notamment en proche couronne - d'un changement de destination du foncier.

1-4-4-3 Locaux d'activités mis en chantier depuis 1975

.000 m²

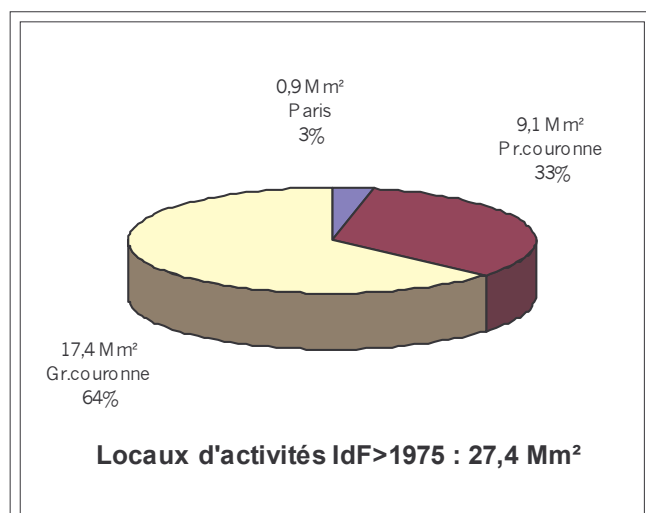
	Anciens 75-84		Récents 85-94		Neufs 95-97		Total	
Paris	271	2,7%	575	4,0%	62	2,2%	907	3,3%
Pr.Couronne	3621	35,9%	4790	32,9%	682	24,7%	9093	33,2%
Gde Couronne	6191	61,4%	9195	63,2%	2024	73,1%	17410	63,5%
Total IdF	10083	100%	14560	100%	2768	100%	27411	100%
	(37%)		(53%)		(10%)		(100%)	
Total Villes Nouv.	1720	17,1%	2824	19,4%	621	22,4%	5165	18,8%



Le tableau récapitulatif de l'ensemble des locaux d'activité et le graphique correspondant montrent la part de chaque segment du parc dans le total IdF, en valeur et en pourcentage. Il montre aussi que l'effort de construction a représenté 10 Mm² entre 1975 et 1984, 14,6 Mm² entre 1985 et 1994, et 2,8 Mm² entre 1995 et 1999, soit des moyennes respectives annuelles de 1 Mm², 1,46 Mm² et 0,55 Mm².

L'impact des années récentes sur le parc se traduit donc par un fort ralentissement de la

construction neuve.



La localisation des locaux d'activité construits depuis 1975 montre la part très faible de Paris, et une répartition au cumul pratiquement d'1/3 en proche couronne et de 2/3 en grande couronne.

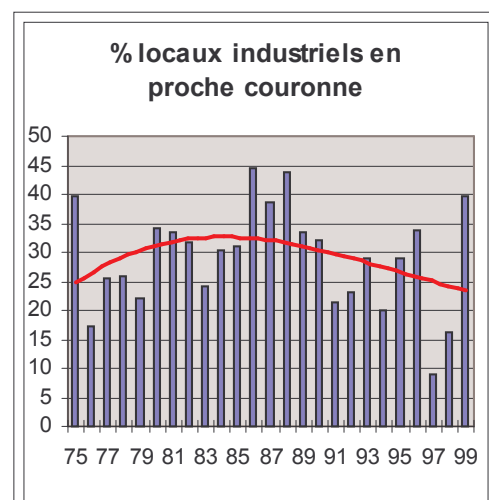
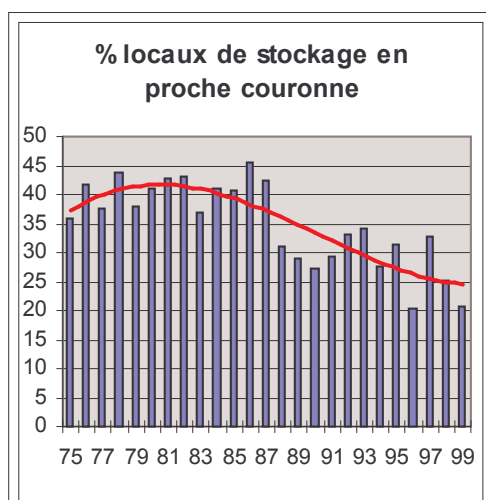
.000 m²

Paris	Pr.couronne	Gr.couronne
907	9093	17410
3%	33%	64%

Un phénomène lourd de conséquences apparaît clairement dans le tableau et les graphiques suivants : on voit, et c'est particulièrement bien mis en évidence dans les graphiques par la courbe de régression polynomiale que, **indépendamment des volumes en décroissance, le pourcentage de mises en chantier de locaux d'activité en proche couronne par rapport au total IdF suit une tendance à la baisse dans le temps**, tant pour les locaux de stockage que pour les locaux industriels (la remontée aberrante notée en 1999 tient à un chiffre anormalement faible des constructions de locaux industriels en grande couronne).

Evolution en pourcentage des mises en chantier en proche couronne depuis 1975

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99
% Stockage	36	42	37	44	38	41	43	43	37	41	41	45	42	31	29	27	29	33	34	27	32	20	33	25	21
% Industriels	40	17	26	26	22	34	34	32	24	30	31	45	39	44	34	32	21	23	29	20	29	34	9	16	40



Les conclusions que l'on peut tirer dès maintenant de cette partie de l'étude qui porte sur les mises en chantier des locaux d'activités sont les suivantes:

- la construction de locaux d'activités s'est ralentie depuis 1994, alors que la demande telle que la connaissent les commercialisateurs est relancée par la reprise de la croissance.
- les entreprises se tournent plus souvent vers la location pour privilégier la mobilité.
- les bâtiments anciens sont souvent peu adaptés aux exigences actuelles, notamment dans le secteur de la logistique : la nature et la valeur intrinsèque des marchandises à stocker influent bien entendu sur les paramètres d'implantation.
- un certain nombre d'opérations lancées récemment sont le fait d'investisseurs étrangers ; on peut craindre de ce fait une plus grande fragilité du marché à terme, les investisseurs nationaux étant encore peu présents.
- au milieu de l'année 1999 on constate une discontinuité surprenante entre le niveau des autorisations et celui des mises en chantier : ce phénomène nouveau doit être observé très soigneusement, car il pourrait être le signe d'un déplacement des localisations des bâtiments logistiques au delà des frontières de l'Île de France. La création récente d'une taxe de 6 F/m² sur les locaux de stockage d'une taille supérieure à 5.000 m² pourrait être l'un des facteurs de ce mouvement s'il se confirme.
- l'évolution de la logistique, telle qu'on peut la prévoir (cf. seconde partie) peut, à la limite, faire apparaître une délocalisation de certains types de locaux hors d'Île de France, avec les conséquences que l'on imagine sur le transport du fret. La région doit demeurer accueillante à l'égard de l'installation de ce type d'entreprises face à la concurrence de sites situés à l'extérieur de ses frontières administratives.
- La répartition des mises en chantier en volume total depuis 1975, 1/3 en proche couronne 2/3 en grande couronne, s'accompagne d'une décroissance lente mais très visible sur le long terme du pourcentage d'opérations lancées en petite couronne. C'est une tendance lourde qui n'est favorable ni au maintien ni au développement de l'activité industrielle et logistique en proche couronne.

1-5 Demande

La demande en locaux d'activité, telle qu'elle s'exprime auprès des cabinets de commercialisation, rassemble l'ensemble des projets d'installation ou de réinstallation des entreprises et concerne aussi bien les locaux de stockage que les locaux industriels et d'artisanat. Elle est ainsi un reflet des projets d'implantations nouvelles en Ile de France et des projets basés sur la mobilité des entreprises - changement de localisation ou de taille -, pour des raisons généralement liées à leur développement, aux progrès de l'urbanisation et aux contraintes environnementales.

Les locaux de stockage relèveront ainsi de ce que l'on appelle la logistique, généralement rattachée au secteur des services, donc au tertiaire, tandis que les locaux industriels et artisanaux relèveront plus particulièrement du secteur secondaire.

Précisons bien que cette demande est différente de la **demande placée**, qui, comme son nom l'indique correspond à des transactions, et de la **demande nette**, ou absorption nette qui est la quantité de m² dont diminue le stock disponible.

La demande en locaux de stockage ou de locaux industriels est bien évidemment stimulée par l'attractivité des sites. C'est ainsi que l'Etablissement Public d'Aménagement de Cergy-Pontoise écrit dans une étude de 1997 mais toujours d'actualité et très révélatrice des tendances du marché:

«Le site de Cergy-Pontoise conserve toute l'attractivité qui en a fait un pôle économique majeur. Elle se traduit par

- *un important volume de transactions en 1997, probablement le plus élevé depuis le début des années 1990,*
- *des transactions significatives en surface,*
- *une remontée des prix dans les bureaux,*
- *une augmentation de la demande placée auprès d'entreprises localisées auparavant à l'extérieur du périmètre de l'agglomération.*

L'important tissu industriel de ses parcs d'activités et son environnement complet de services n'y sont pas étrangers. De plus le renforcement de son réseau RER et le développement de l'accessibilité autoroutière constituent de nouveaux atouts majeurs. La nouvelle desserte autoroutière en particulier explique largement le vif intérêt que lui portent les logisticiens (57.000 m² placés en 1997)»

Nous ne ferons pas ici une étude historique des fluctuations de la demande ; celle-ci fait l'objet des études publiées chaque année par les cabinets de commercialisation.

Pour être dans l'actualité, nous reprendrons quelques éléments des études des cabinets de commercialisation publiées en 1999.

1-5-1 Demande en entrepôts

La demande est soutenue, portée par l'évolution de la logistique. Depuis plusieurs années la croissance sur le marché des entrepôts est essentiellement liée au développement et à la sophistication croissante des besoins des logisticiens dans une économie où de plus en plus d'entreprises industrielles et de distribution externalisent la gestion des stocks et des flux pour les confier à des spécialistes. De nouveaux enjeux émergent, qui impliquent une interconnexion complète des systèmes informatiques entre le ou les centres de stockage et les points de distribution : un exemple familier pour le grand public est celui de Darty.

Du côté des logisticiens les grandes manoeuvres ne sont pas terminées. En effet le développement des échanges intra-européens, l'augmentation de la sous-traitance, la nécessaire adaptation aux normes de qualité et la recherche de rentabilité pour les investisseurs, bien souvent étrangers, augmentent encore les besoins d'un secteur en pleine croissance.

La détermination des sites d'implantation devient plus que jamais un problème stratégique, où la notion de proximité géographique du marché à desservir n'est plus le seul facteur. Les entreprises prennent maintenant en compte l'ensemble des facteurs d'implantation, au rang desquels il faut compter les contraintes administratives et fiscales propres à certains territoires. L'avenir dira si la création en 1999 d'une taxe de 6 FRF/m² sur les entrepôts d'une taille supérieure à 5.000 m² aura ou non de l'influence sur la localisation des grands entrepôts nécessaires à la logistique moderne.

La demande exprimée en 1998 a été soutenue, d'où une demande placée en forte augmentation, évaluée à 1.350.000 m² dont 405.000 m² placés sur des entrepôts d'une surface unitaire supérieure à 10.000 m² : la demande placée en 1997 sur ce type d'entrepôts avait atteint 210.000 m² seulement.

La majeure partie des demandes de grande taille s'est portée sur des projets "en gris" concernant des entrepôts modernes dits de classe A dans la classification adoptée par l'ORIE. La demande placée en 1998 sur des entrepôts de plus de 10.000 m² présente les caractéristiques suivantes

- gamme de surfaces allant de 10.000 à 40.000 m², la moyenne se situant à 18.258 m²,
- une répartition géographique qui profite largement aux villes nouvelles Cergy-Pontoise (St-Ouen l'Aumône), Marne la Vallée (Bussy St-Georges, Logne, Croissy-Beaubourg), Sénart mais aussi aux environs de Roissy CdG et de l'A1, et au Sud à un ensemble St-Michel sur Orge - Ris Orangis - Bondoufle - Lieusaint.
- une très nette préférence pour la location, (81% des surfaces placées, 91% des transactions) au détriment de l'acquisition,
- un loyer moyen pondéré de 289 FRF HT HC/an, la fourchette allant de 150FRF à 380 FRF.

Ce que l'on sait de 1999 va dans le sens de la poursuite de l'augmentation des surfaces, des "modules" de 100.000 m² à vocations multiples n'étant plus exceptionnels.

1-5-2 Demande en locaux industriels

La situation est ici radicalement différente. D'une manière générale, indique Bourdais, et malgré l'amélioration de la conjoncture économique, la demande est restée quasi constante à un faible niveau. Ceci témoigne de la poursuite de la désindustrialisation de l'Île de France qui, après avoir concerné les grands sites industriels dans les années 60 à 80 atteint aujourd'hui le tissu des petites entreprises semi-industrielles et artisanales.

Le marché est de plus encombré par un stock considérable de locaux obsolètes

Le volume de locaux industriels lancés en blanc au 1/1/99 est de 13.350 m², un local d'activités PME-PMI à Elancourt (7.000 m²) et un local mixte 1/3 tertiaire et 2/3 activités (6.350 m²). Pour les locaux industriels recensés en gris, on a un état néant.

La demande telle qu'exprimée ici ne concerne pas les locaux industriels construits en compte propre par des entreprises : on en connaît au moins un exemple à Marne-la-Vallée. Cependant Jones Lang et Wootton indique que les aménageurs confirment que la vente de foncier à destination des PME pour des réalisations clés en main n'a pas franchement redémarré malgré des conditions de financement très favorables.

1-6 Offre disponible à 1 an au 1.1.1999

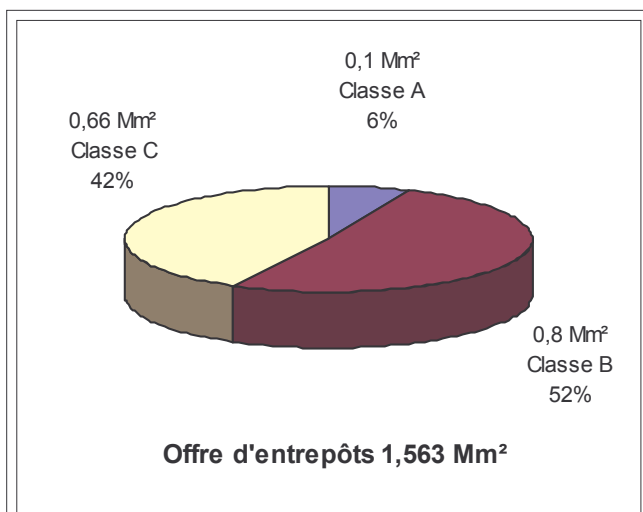
L'offre disponible à un an comprend les surfaces existantes mises sur le marché ainsi que les livraisons de produits neufs prévus à un an.

L'offre d'existant comprend aussi bien des locaux très anciens et souvent obsolètes que des locaux récents remis sur le marché en raison de la mobilité des entreprises.

Les données concernant l'offre proviennent des cabinets de commercialisation, chacun d'eux présentant sa propre façon de les traiter. Les chiffres publiés ne comprennent donc que les offres qui "passent" par le marché. Ils sont à rapprocher de la taille du parc construit de 1975 à 1999, soit 27,4 Mm² et de l'estimation du parc global qu'on s'accorde à voir tourner autour de 40 à 42 Mm².

Auguste-Thouard s'est intéressé à l'obsolescence des entrepôts qui constituent l'offre, et les segmente en prenant des critères qui ont été définis avec l'ORIE en 97:

- classe A, bâtiments parfaitement adaptés à la demande des entreprises du secteur de la logistique et techniquement performants; hauteur de 8 à 13 mètres, aire de manoeuvre supérieure à 27 mètres, chauffés, isolés, protégés contre l'incendie, avec une résistance au sol > à 5 T/m².
- classe B: hauteur comprise entre 5,5 et 8 mètres, aire de manoeuvre comprise entre 20 et 27 mètres, résistance au sol > 3 T/m². Cette classe correspond aux besoins des entreprises intervenant sur le marché local ou régional,
- Classe C: bâtiments obsolescents.



Pour 1997, la décomposition entre les trois classes était la suivante:

m²			
Classe A	Classe B	Classe C	Total
100.000	803.000	660.000	1.563.000

Source Auguste-Thouard

Elle met bien en évidence le besoin d'entrepôts de classe A adaptés aux besoins des entreprises de logistique. Cela explique, comme indiqué plus haut, la vague de lancement de constructions neuves.

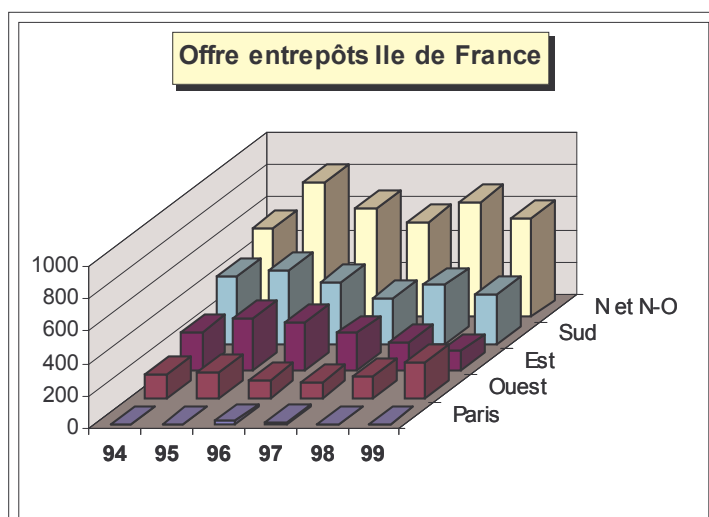
1-6-1 Locaux de stockage: offre disponible à 1 an en IdF

.000 m²

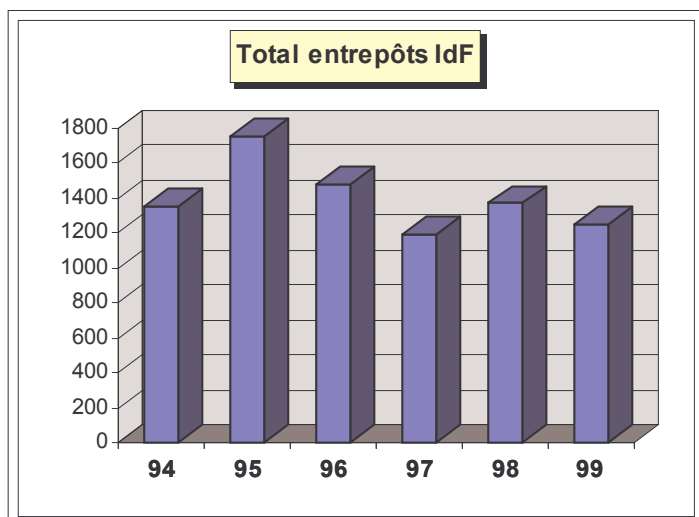
	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Paris	4	5	20	10	5	3
Ouest	144	152	109	92	130	215
Est	240	320	300	230	170	120
Sud	420	450	380	284	360	307
N et N-O	543	826	671	580	705	605
Total IdF.	1351	1753	1480	1196	1370	1250

Source Bourdais 1999

L'étude annuelle 1999 du cabinet Bourdais permet de remonter l'évolution du stock depuis 1994 par secteurs, les chiffres totaux se retrouvant pratiquement identiques chez Jones Lang et Wootton (devenu Jones Lang LaSalle).



Le stock est évidemment constitué d'entrepôts de tous âges et de toutes tailles *Mais" il est composé à 80% d'entrepôts vieillissants, voire obsolètes qui ne correspondent plus aux attentes qualitatives des utilisateurs"* sur lesquels la demande ne se porte pas. Le fait marquant en 1999 est l'augmentation des surfaces disponibles à l'Ouest (+65%) et la diminution des surfaces disponibles à l'Est (-29%).



La surface moyenne des entrepôts en stock est de 6.700 m², assez homogène suivant les secteurs, sauf à l'Ouest (10.250 m²).

Bourdais indique que le segment des grands entrepôts (supérieurs à 7.000 m²) représente 673.000 m² au 1/1/1999, soit 54% de l'offre totale, près de la moitié de ce stock étant situé au Nord, à l'Ouest et au Sud.

De grandes entreprises ont récemment entrepris la modernisation de leur logistique, et on peut penser que l'évolution qui se dessine vers l'installation dans des locaux de taille et de configuration adaptée, bien desservis et pourvus d'installations adéquates de sécurité se poursuivra, surtout si la reprise qui se dessine donne aux entreprises les moyens financiers de se moderniser.

Les projets "en gris" se multiplient donc depuis deux ans, sous l'impulsion d'investisseurs étrangers (Cargill, F.A.R., Rodamco, Standard Life) et de quelques promoteurs français.

On assiste aussi depuis 1996 à une remontée des projets "en blanc". L'ORIE fait état d'autorisations de projets en blanc qui passent de 140.000 m² en 1996 à 176.000 m² en 1997, 201.000 m² en 1998 et 259.000 m² pour les onze premiers mois de 1999. Les mises en chantier correspondantes sont moins optimistes, 103.000 m² en 1996, 102.000 en 1997, 95.000 en 1998 et 110.000 en 1999 (11 mois).

La plupart de ces projets sont situés à Sénart, à Evry ou à proximité de l'A1.

Le double mécanisme, alimentation prévue du stock disponible à 1 an par des programmes modernes et apport au stock offert de locaux plus ou moins obsolètes libérés au fur et à mesure des transferts et qui ne trouveront pas preneur en l'état joue vraisemblablement en défaveur de la proche couronne qui n'abrite que peu de nouveaux programmes (~ 100.000 m²/an) et va se saturer en locaux obsolètes vacants.

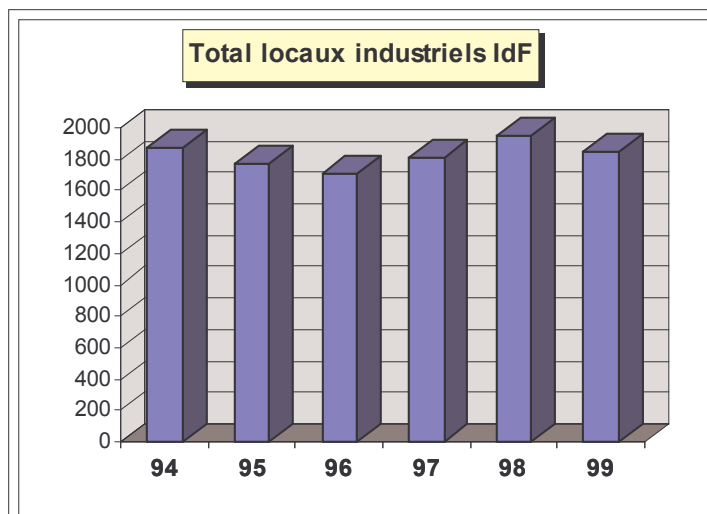
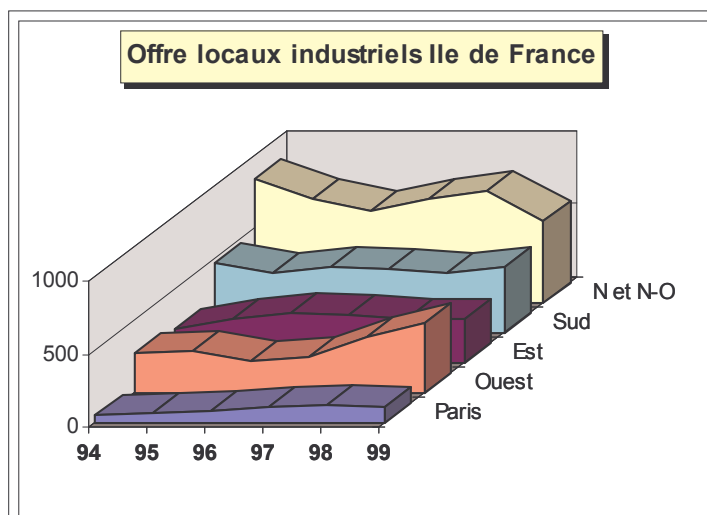
Quoi qu'il en soit, le sujet d'inquiétude demeure, comme pour les bureaux, le sort des locaux de stockage obsolètes ou en cours d'obsolescence qui vont venir grossir l'offre correspondant à une vacance de longue durée.

1-6-2 Locaux industriels: offre disponible à 1 an en IdF

.000 m²

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Paris	53	65	80	97	112	98
Ouest	271	287	213	243	380	467
Est	228	300	340	328	293	289
Sud	472	410	445	434	407	442
N et N-O	844	708	627	707	759	554
Total IdF	1868	1770	1705	1809	1951	1850

Source Bourdais 1999



15 communes concentrent 38% du stock disponible soit 710.000 m²,

- Saint-Denis, Pantin, Bobigny, Villepinte et Paris 19^e au Nord,
- Coubevoie, Argenteuil, Gennevilliers, Clichy, Nanterre et Colombes à l'Ouest,
- Montreuil, Fontenay-sous-Bois à l'Est
- Ivry-sur-Seine et les Ulis au Sud, (Bourdais).

Le stock est pratiquement constant depuis 6 ans : une part significative de ce stock, les "bâtiments industriels" (anciens) de la classification Thouard-ORIE, est plus ou moins obsolète. Souvent non réutilisables en l'état, les locaux libérés nécessiteraient des travaux de réaménagement qui ne sont pas forcément en rapport avec la valeur des bâtiments eux-mêmes. Sur le segment largement majoritaire des locaux inférieurs à 7.000 m², la surface moyenne s'élève à 1.753 m².

L'évolution prévisible est

très différente suivant qu'il s'agit de locaux appartenant à des investisseurs dont les capacités financières peuvent assurer la modernisation et la conservation dans le parc utilisable, ou appartenant à des propriétaires individuels d'entreprises plus ou moins proche de la cessation d'activité, pour lesquels, sauf acquisition par d'autres et "recyclage", le retour au foncier pour construction de logements ou de bureaux est la solution la plus classiquement espérée. Mais cela ne se traduit pas toujours dans les faits et on retrouve ici le problème du devenir des friches industrielles de la proche couronne et le paradoxe du manque de liquidité du foncier.

Tout ceci confirme l'érosion progressive du tissu industriel en Ile de France contrairement aux objectifs fermement affichés dans la Schéma directeur.

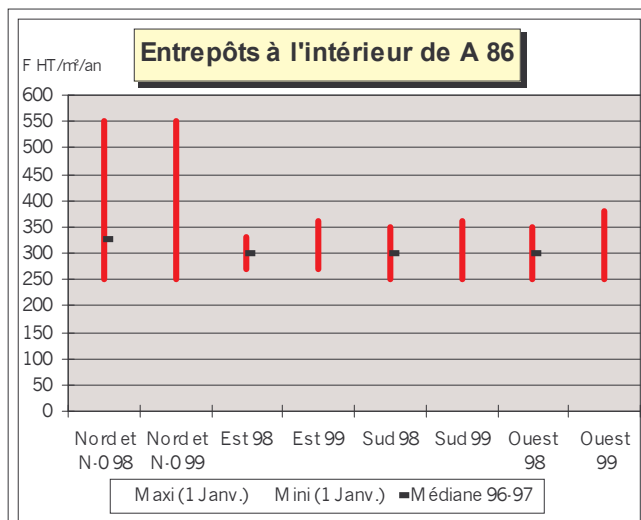
1-7 Valeurs locatives

1-7-1 Entrepôts situés à l'intérieur de l'A 86

FF HT/m²/an

	Nord et N-O 98	Nord et N-O 99	Est 98	Est 99	Sud 98	Sud 99	Ouest 98	Ouest 99
Maxi (1 Janv.)	550	550	330	360	350	360	350	380
Mini (1 Janv.)	250	250	270	270	250	250	250	250
Médiane 96-97	325		300		300		300	

Source Bourdais 1998-1999



Tous les graphiques de cette série sont bâtis sur le même modèle et indiquent, pour la zone considérée, la fourchette des prix hors taxes et hors charges par m² et par an telle qu'elle se présente au début des l'années 1998 et 1999 avec une indication de la "médiane", c'est à dire du milieu de la fourchette de prix 1996-1997. Si la "médiane" 96-97 est en-dessous du milieu de la fourchette, cela signifie une augmentation du prix en 1998, et inversement. La médiane 97-98 n'est pas disponible

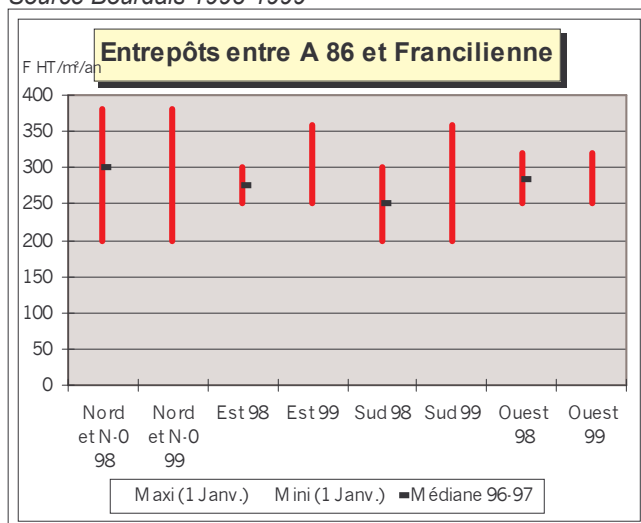
On assiste dans ce secteur à une évolution de prix en deux ans très modérée sur l'ensemble des secteurs, les prix les plus élevés se trouvant dans le secteur N et N-O..

1-7-2 Entrepôts situés entre l'A 86 et la Francilienne

FF HT/m²/an

	Nord et N-O 98	Nord et N-O 99	Est 98	Est 99	Sud 98	Sud 99	Ouest 98	Ouest 99
Maxi (1 Janv.)	380	380	300	360	300	360	320	320
Mini (1 Janv.)	200	200	250	250	200	200	250	250
Médiane 96-97	300		275		250		285	

Source Bourdais 1998-1999



Les prix restent d'une remarquable stabilité dans les secteurs Nord, Ouest et Nord-Ouest, et ont tendance à augmenter dans les secteurs Est et Sud en raison de l'arrivée sur le marché en 1999 de constructions neuves louées dans les hauts de fourchette.

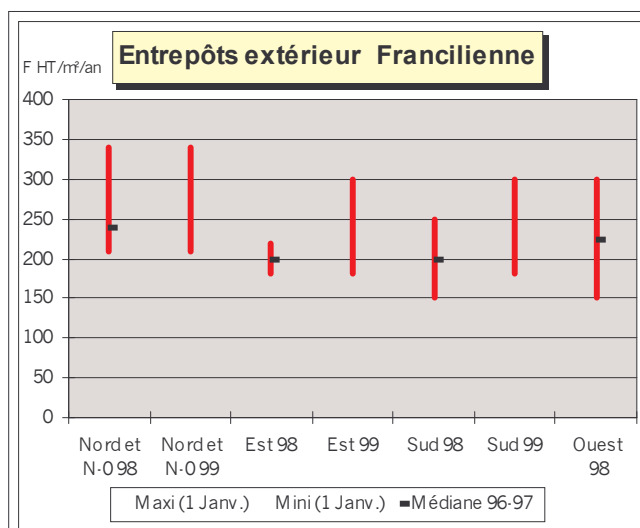
Par ailleurs l'éloignement corrige les écarts de prix notés à l'intérieur de l'A86.

1-7-3 Entrepôts situés à l'extérieur de la Francilienne

FF HT/m²/an

	Nord et N-0 98	Nord et N-0 99	Est 98	Est 99	Sud 98	Sud 99	Ouest 98	Ouest 99
Maxi (1 Janv.)	340	340	220	300	250	300	300	300
Mini (1 Janv.)	210	210	180	180	150	180	150	150
Médiane 96-97	240		200		200		225	

Source Bourdais 1998-1999



Les prix diminuent à partir du moment où l'on franchit la Francilienne, et l'on observe encore une situation un peu plus favorable au Nord, au Nord-Ouest et à l'Ouest.

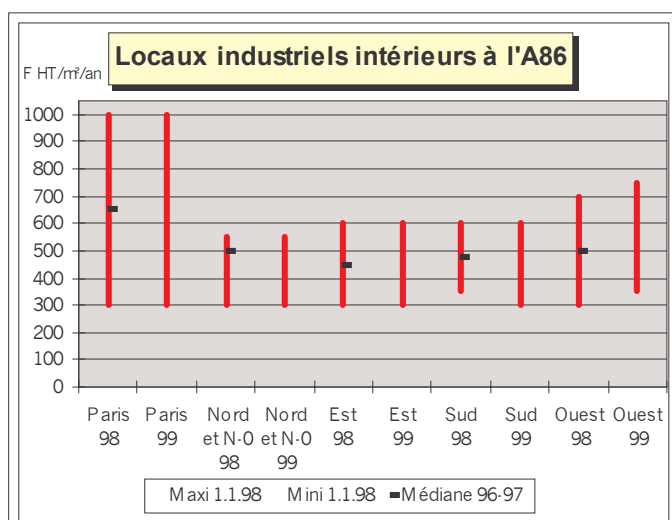
Ce seront évidemment les secteurs où l'on enregistre une demande supérieure et des prix plus élevés qui présenteront plus d'attractivité pour les investisseurs, à condition que les coûts d'exploitation restent satisfaisants pour les utilisateurs.

1-7-4 Locaux industriels situés à l'intérieur de l'A 86

FF HT/m²/an

	Paris 98	Paris 99	Nord et N-0 98	Nord et N-0 99	Est 98	Est 99	Sud 98	Sud 99	Ouest 98	Ouest 99
Maxi 1.1.98	1000	1000	550	550	600	600	600	600	700	750
Mini 1.1.98	300	300	300	300	300	300	350	300	300	350
Médiane 96-97	650		500		450		475		500	

Source Bourdais 1998-1999



On enregistre ici des coûts nettement supérieurs à ceux des entrepôts, les locaux industriels récents abritant souvent des activités de haute technologie qui nécessitent des bâtiments adaptés et généralement plus coûteux que les entrepôts. La fourchette de prix à Paris est très révélatrice à ce sujet.

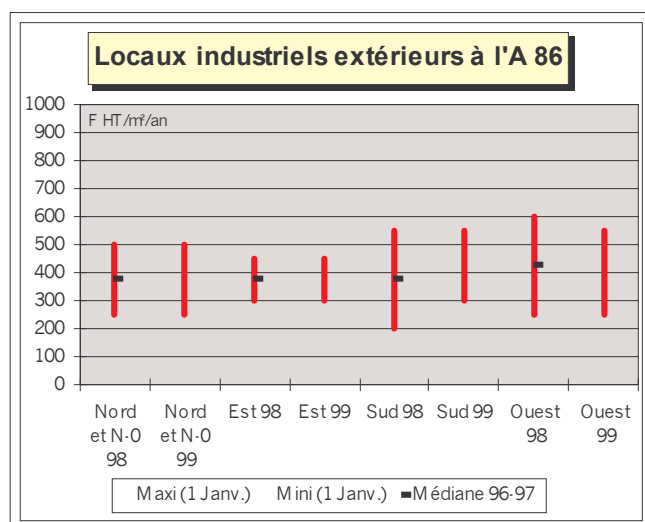
On note une stabilité remarquable des prix, l'augmentation en 1999 le secteur Ouest tenant à l'arrivée de constructions neuves.

1-7-5 Locaux industriels situés à l'extérieur de l'A 86

FF HT/m²/an

	Nord et N-0 98	Nord et N-0 99	Est 98	Est 99	Sud 98	Sud 99	Ouest 98	Ouest 99
Maxi (1 Janv.)	500	500	450	450	550	550	600	550
Mini (1 Janv.)	250	250	300	300	200	300	250	250
Médiane 96-97	375		375		375		425	

Source Bourdais 1998-1999



Grande stabilité des prix autour de 400 FF/HT, avec un maximum de 600 FF/HT enregistré à l'Ouest.

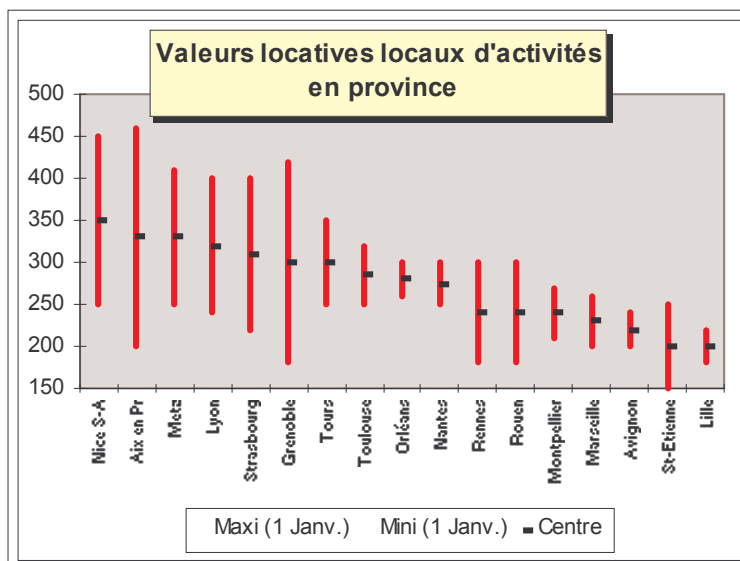
Rappelons ce qui a été dit plus haut à propos de la demande pour donner une des raisons de la stabilité des prix de location. On note un certain retour de l'intérêt des utilisateurs pour l'acquisition, compte tenu de prix d'achat peu élevés pour des installations anciennes obsolètes, de taux d'intérêt financiers attractifs et d'une certaine reconstitution des trésoreries des entreprises. Il peut donc y avoir à un certain niveau compétition entre l'achat à très bas prix et la location. On commencerait à assister à un "recyclage" des locaux industriels anciens, qui contribue à un retour dans le parc de ces locaux, et donc, compte tenu de l'ampleur de cette offre, à la stabilité des prix de location dans la mesure où l'achat redevient préférable à la location. Cette caractéristique du marché est extrêmement intéressante en ce sens qu'elle conserve au foncier concerné son affectation industrielle porteuse d'emplois productifs.

L'année 1999 enregistrerait une certaine fermeté des prix de location des entrepôts modernes due à l'abondance relative de la demande et à la rareté relative de l'offre de qualité. L'évolution de ce marché doit être suivie de façon très attentive, compte tenu de l'écart relevé entre les autorisations et les mises en chantier en Ile de France.

1-7-6 Comparaison avec les valeurs locatives en province

	Maxi	Mini	Centre
Nice S-A	450	250	350
Aix en Pr	460	200	330
Metz	410	250	330
Lyon	400	240	320
Strasbourg	400	220	310
Grenoble	420	180	300
Tours	350	250	300
Toulouse	320	250	285
Orléans	300	260	280
Nantes	300	250	275
Rennes	300	180	240
Rouen	300	180	240
Montpellier	270	210	240
Marseille	260	200	230
Avignon	240	200	220
St-Etienne	250	150	200
Lille	220	180	200

Source Bourdais 1999



Les tableaux et les graphiques joints (source Bourdais 1999) indiquent la situation pour des locaux d'activités neufs dans plusieurs villes de province, avec une indication du point milieu, mais sans référence à une situation centrale ou excentrée dans les villes concernées. La comparaison avec l'Île de France montre une certaine similitude de l'éventail des valeurs locatives.

A noter cependant

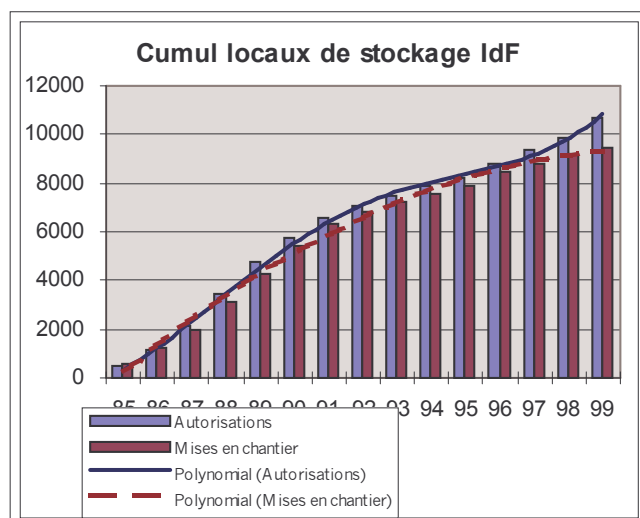
- pour les entrepôts : les villes du Bassin Parisien, Tours, Orléans, Rouen, ou du Nord comme Lille, bénéficient d'un certain avantage compétitif,
- l'offre neuve est très faible, et l'offre de seconde main a tendance à diminuer,
- la demande est très active, notamment de la part des logisticiens et des transporteurs qui recherchent des entrepôts modernes et de grande taille,
- la pression à la baisse sur les prix subsiste.

1-8 Eléments de prospective

Une tentative de projection court terme peut être faite en comparant le cumul des autorisations de construire et le cumul des mises en chantier. La projection des formes des courbes de cumul est en effet plus facile à imaginer, comme on le voit sur les graphiques tirés des tableaux ci-dessous et qui ont bien entendu la même échelle pour pouvoir être comparés. La période considérée, 1985-1999e, est celle pour laquelle on dispose des deux séries de valeurs, autorisations et mises en chantier.

Cumul locaux stockage	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e
Autorisations	495	1141	2118	3418	4739	5785	6574	7097	7501	7851	8247	8787	9398	9893	10708
Mises en chantier	580	1236	1990	3116	4292	5442	6309	6837	7200	7585	7928	8433	8773	9202	9466
Différence	-85	-95	129	302	446	342	265	260	301	266	319	354	626	691	1242

hors BNF

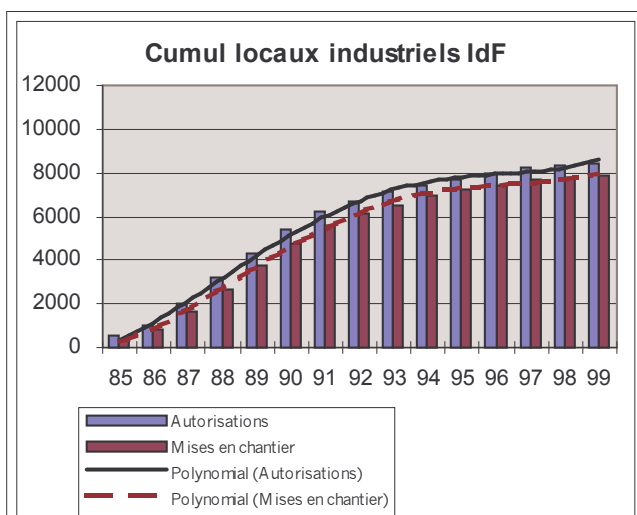


L'enveloppe des histogrammes d'autorisations est ici une courbe en double S qui montre l'amorce d'un redémarrage en 1996. On peut s'attendre, compte tenu des tendances lourdes de la logistique, à voir cette évolution se confirmer. La taille et les besoins d'espace, d'accès et de desserte de ce type de locaux font qu'ils se localiseront tout naturellement en grande couronne, ou dans le proche bassin parisien si les conditions d'accueil y sont plus favorables qu'en Ile de France. Le graphique met en évidence la discontinuité

autorisations/mises en chantier apparue en 1999.

Pour les locaux industriels, (les deux graphiques sont établis à la même échelle) l'aplatissement de la courbe enveloppe depuis 1994 ne donne pas à penser que l'on aura dans ce cas une évolution aussi favorable que pour les locaux de stockage

Cumul loc. Industriels	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e
Autorisations	519	1020	2055	3167	4277	5443	6185	6657	7103	7452	7649	7950	8217	8379	8438
Mises en chantier	386	836	1615	2700	3790	4761	5609	6182	6500	6974	7230	7412	7654	7828	7862
Différence	133	184	440	467	486	682	576	475	603	478	419	539	563	551	576



Cette perspective est confirmée par le Cahier de la Cellule Economique n°49 (Août 1999) dont l'analyse, faite suivant ses propres sources d'information, recoupe et complète le cas échéant tout ce qui a été dit dans ce chapitre sur les locaux industriels en Ile de France.

*"Depuis 1995, 250.000 m² par an seulement de **locaux industriels** ont été mis en chantier, alors que le chiffre dépasse les 5 millions de m² pour la France entière. Il s'agit de constructions bien adaptées aux besoins des entreprises, notamment en termes de configuration des*

locaux, de flexibilité, d'équipements de base (isolation, climatisation) et d'esthétique. Parallèlement le stock de locaux vacants approche les 2 millions de m² (source Bourdais) et se compose aux trois quarts de surfaces ayant plus de 10 ans.

Si le tertiaire progresse dans notre région, par contre, on le sait,, les effectifs du secteur industriel baissent tendanciellement d'une manière plus marquée que dans le reste de la France. Cela témoigne d'une désindustrialisation qui, après avoir concerné les grands sites industriels dans les années 70 et 80 (la ZAC Citroën par exemple rappelle que vers le début de cette période des voitures étaient encore fabriquées dans Paris...), atteint aujourd'hui le tissu des PME-PMI.

Même s'il faut souhaiter le maintien d'une activité industrielle dans notre région, l'industrie (entendre traditionnelle) ne sera pas l'élément moteur du développement francilien dans les années à venir. L'Ile de France n'est pas faite pour certains types de fabrication, sa vocation étant plutôt de développer des industries à haute valeur ajoutée qui requièrent un environnement propice.

Pour soutenir ce secteur, les agréments (constructeurs et utilisateurs) ont été totalement supprimés depuis plusieurs années. De plus, ces locaux ne sont pas soumis à la taxe annuelle récemment étendue des bureaux aux entrepôts et commerces de grande taille.

Dans ce contexte, on ne peut s'attendre à de grandes perspectives de développement. Une croissance économique plus régulière et plus soutenue que ces dernières années pourrait porter les mises en chantier (entendre de locaux industriels) autour de 400.000 m² à l'horizon 2003, la demande se portant sur des locaux plus modernes et présentant une meilleure image, ce qui conduirait à accroître la vacance de la partie du parc la plus vétuste. A l'inverse, dans un contexte moins favorable, les mises en chantier pourraient se limiter au même niveau qu'actuellement, autour de 260.000 m²."

1-9 LES LOCAUX D'ENTREPRISE EN ILE DE FRANCE

Cette partie de l'état des lieux a pour objet de réintégrer les bureaux (traités dans le tome 1 en Avril 1997) dans l'ensemble des locaux d'entreprise pour obtenir une synthèse globale actualisée au 1^{er} Janvier 2000. On retiendra ici les données établies précédemment concernant les mises en chantier depuis 1975 qui décrivent au plus près la réalité pour rendre compte des cycles de construction dans le temps, de la localisation et de la répartition dans les différents départements de l'Ile de France des locaux d'entreprise, bureaux, locaux de stockage et locaux industriels.

Pour rendre aisé l'examen de cette partie essentiellement descriptive, la part la plus importante sera donnée aux tableaux et aux graphiques, qui seront, cette fois, établis en cumul de 1975 à 1999 compris.

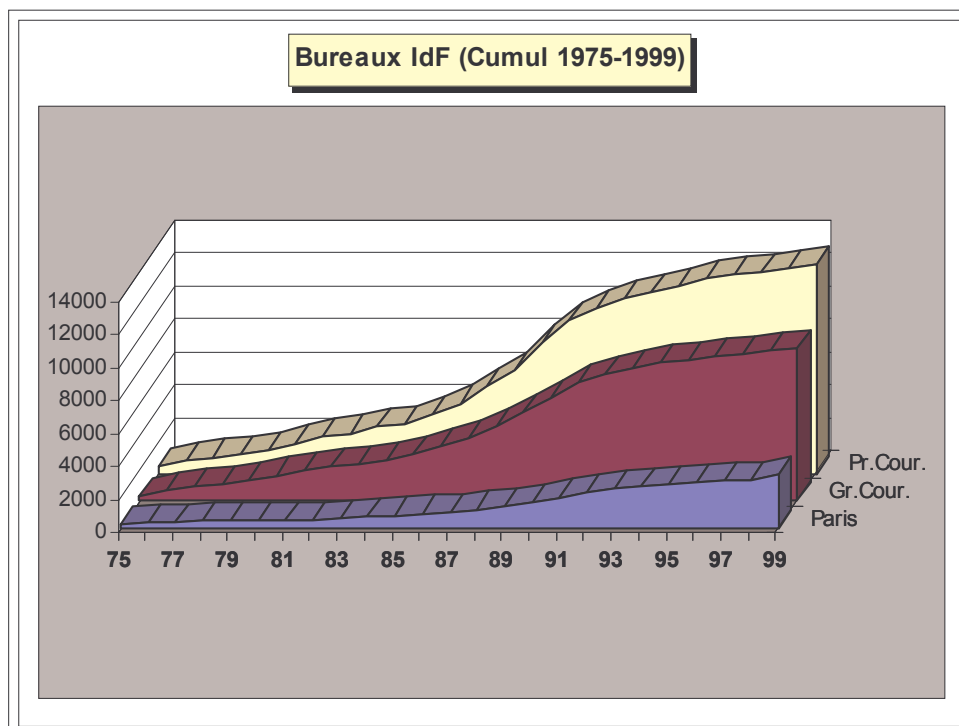
On examinera d'abord les bureaux, pour tenir compte des évolutions récentes, puis les locaux industriels, les locaux de stockage et l'ensemble qui constitue les locaux d'entreprise.

1-9-1 Bureaux mis en chantier en Ile de France 1975-1999

.000 m² SHON

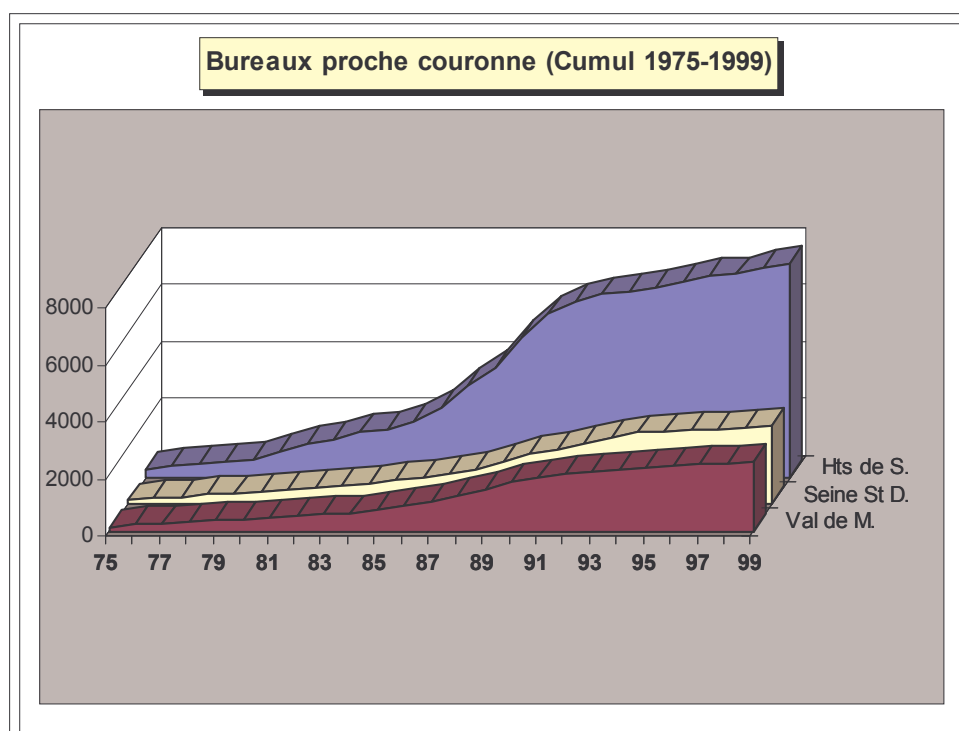
	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	%
75	212	356	411	449	486	504	538	548	572	747	795	922	1016	1153	1355	1555	1879	2192	2445	2555	2694	2798	2909	2962	3255	13%
92	257	398	469	532	616	930	1219	1360	1610	1662	1968	2430	3226	3885	4948	5790	6162	6436	6511	6665	6923	7088	7142	7371	7524	30%
93	126	208	241	338	391	473	536	563	660	733	860	949	1058	1193	1489	1791	1949	2160	2334	2521	2580	2633	2655	2687	2741	11%
94	96	232	288	322	383	431	478	511	605	639	732	880	1043	1215	1460	1720	1875	2005	2123	2191	2263	2338	2357	2379	2414	10%
P.C.	479	837	998	1193	1390	1834	2233	2435	2875	3034	3560	4259	5327	6292	7896	9300	9986	10601	10968	11377	11766	12055	12154	12437	12679	50%
78	139	357	408	448	528	667	750	792	854	915	1070	1307	1459	1658	1935	2223	2442	2577	2700	2893	2958	3012	3048	3123	3145	13%
91	94	132	172	227	268	331	402	492	535	561	655	744	879	1172	1415	1631	1830	1981	2001	2025	2042	2074	2139	2189	2207	9%
95	38	123	164	195	230	317	379	446	487	509	614	689	811	900	1095	1252	1471	1608	1704	1758	1811	1854	1865	1910	1927	8%
77	22	78	110	158	206	237	313	349	381	432	498	561	662	782	927	1139	1393	1549	1620	1677	1732	1804	1843	1887	1912	8%
G.C.	293	689	854	1028	1232	1552	1844	2080	2257	2417	2837	3301	3810	4512	5372	6246	7135	7714	8025	8352	8543	8744	8895	9109	9190	37%
IdF	983	1882	2263	2670	3108	3890	4615	5062	5704	6199	7191	8482	10153	11958	14623	17100	19000	20508	21438	22285	23003	23601	23958	24508	25125	100%

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999, cumul 1975-1999)

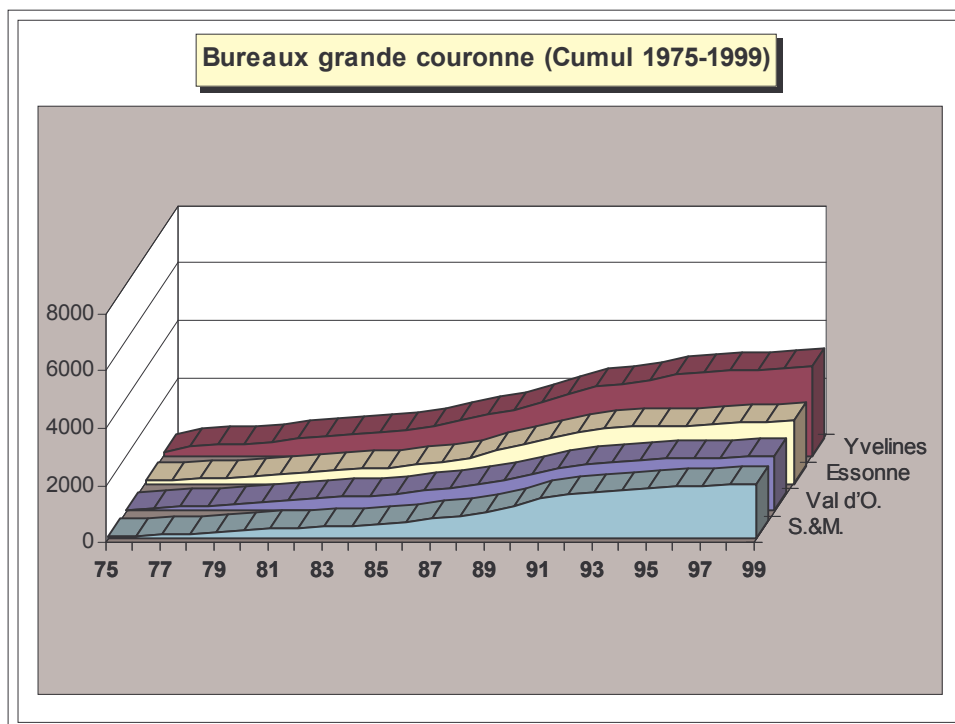


La mise en chantier de bureaux s'est poursuivie à Paris (3,26 Mm²) où il s'agit souvent de rénovation ou de reconstruction : elle s'est plus fortement développée en proche couronne (12,68 Mm²) qu'en grande couronne (9,19 Mm²).

En proche couronne, la prédominance des Hauts de Seine (30% des mises en chantier IdF) apparaît de façon évidente, avec une accélération considérable dans la période 83-92 et une certaine reprise récente. Les autres départements, Seine Saint Denis (11%) et Val de Marne (10%) n'ont pas connu le même développement.



Les graphiques concernant la proche et la grande couronne, ont été établis à la même échelle pour permettre une comparaison facile entre le développement de ces deux secteurs.



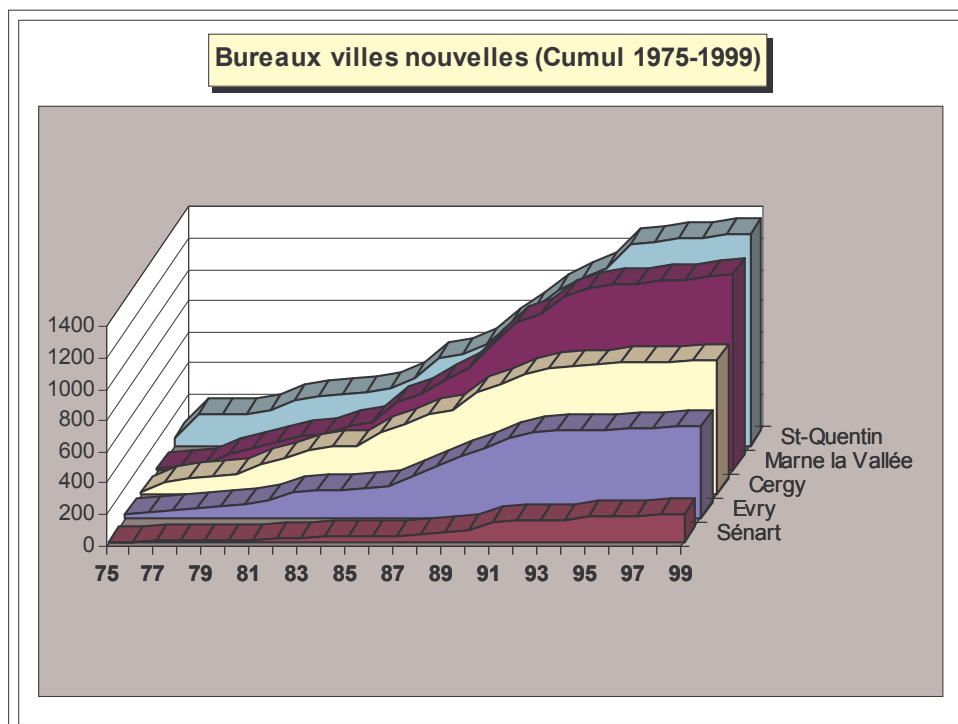
En grande couronne, ce sont les Yvelines qui, avec 13%, présentent le plus fort résultat, suivies par les autres départements, très proches les uns des autres autour de 8%. L'attractivité de l'Ouest pour les bureaux reste une tendance lourde.

Quant aux constructions de bureaux en villes nouvelles, le tableau et le graphique qui leur sont consacrés illustrent tant les phases de développement successives que les différences entre les villes qui, comme St-Quentin, Marne la Vallée ou Cergy ont atteint une certaine maturité et les villes qui, comme Sénart, sont plus en amont dans leur développement.

.000 m² SHON

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	%
St-Q	49	195	200	204	227	289	316	333	338	366	431	558	590	654	773	875	992	1072	1142	1292	1307	1329	1330	1348	1352	5%
Evry	23	38	44	62	73	84	110	164	170	173	188	206	258	332	390	448	506	550	555	556	557	568	577	585	590	2%
Cergy	7	71	96	104	123	191	229	277	302	306	397	442	506	539	646	695	761	800	817	822	837	843	847	855	857	3%
Sénart	0	1	2	3	5	7	14	19	22	30	32	33	35	42	60	75	124	133	137	141	161	165	166	169	170	1%
M.I.V.	4	16	34	101	135	180	216	229	271	302	435	487	572	650	806	942	1001	1113	1161	1181	1192	1211	1219	1233	1250	5%
V. N.	83	321	376	473	562	751	884	1022	1103	1177	1484	1726	1961	2217	2675	3036	3385	3669	3812	3992	4054	4115	4139	4191	4218	17%

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999, cumul 1975-1999)



On notera que la moyenne des mises en chantier de bureaux sur la période 1997-1998-1999 est de 508.000 m², montrant que la réalité confirme largement les préconisations du tome 1 sur la prudence à observer dans le volume à mettre en chantier par rapport aux niveaux d'autorisations envisagés par le SDRIF (1,14 Mm²).

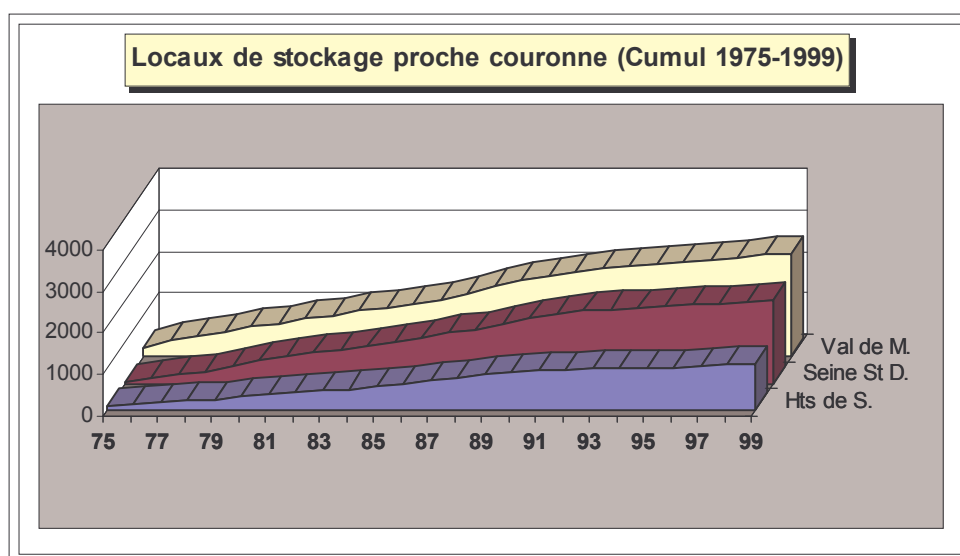
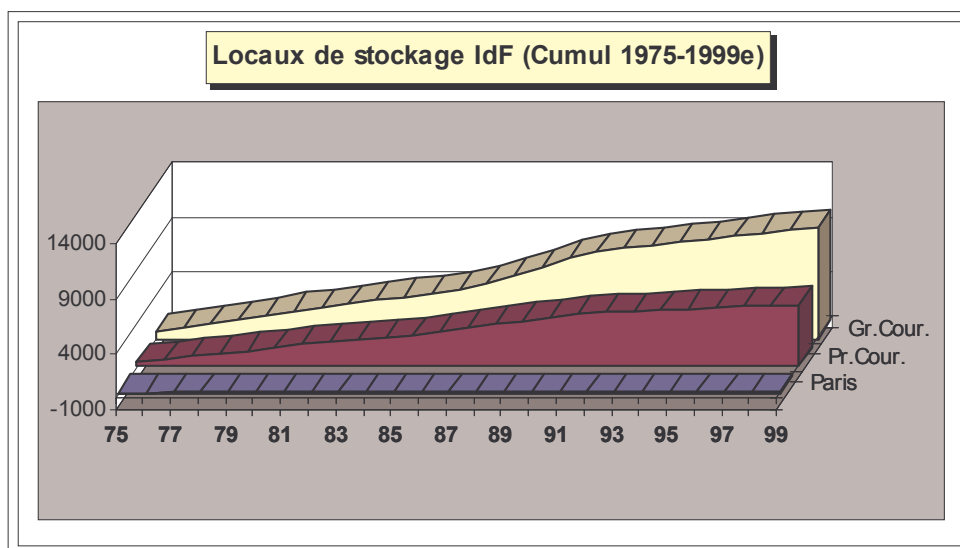
1-9-2 Locaux de stockage mis en chantier 1975-1999 en IdF

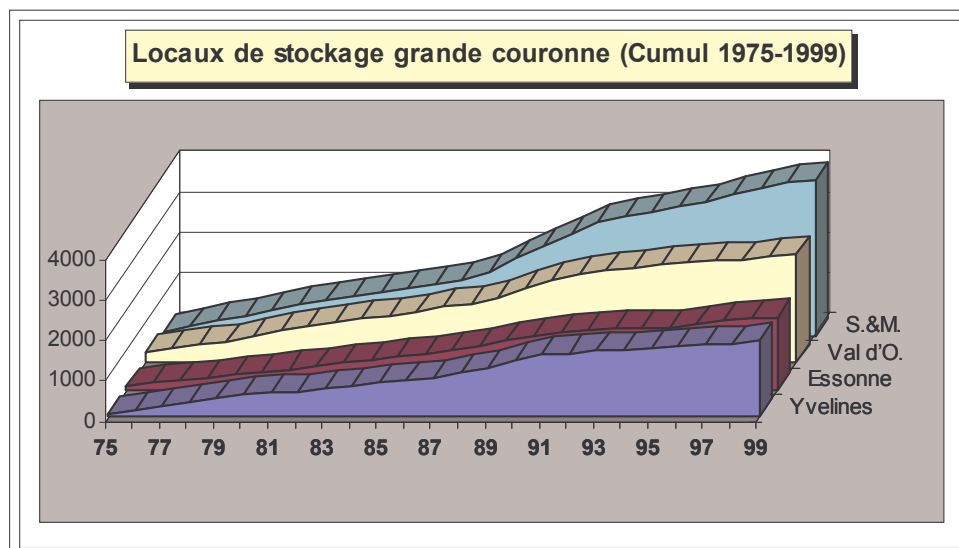
.000 m² SHON

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	%
75	83	89	118	118	118	118	119	120	123	123	123	124	128	148	158	201	207	209	209	211	219	220	221	224	236	1%
92	111	160	200	253	279	335	394	459	483	523	574	643	723	798	863	931	962	993	1026	1034	1044	1052	1085	1107	1116	7%
93	35	118	213	293	411	569	650	753	826	921	1005	1107	1226	1302	1446	1565	1693	1765	1806	1842	1871	1913	1946	1971	2009	13%
94	208	378	502	598	726	808	923	1004	1103	1156	1257	1384	1505	1704	1837	1962	2056	2128	2177	2239	2308	2361	2405	2466	2475	15%
P.C.	354	656	916	1144	1415	1712	1967	2217	2413	2600	2836	3134	3453	3804	4146	4458	4711	4886	5009	5115	5223	5325	5437	5544	5599	35%
78	85	170	285	369	462	548	596	635	698	749	839	889	949	1092	1224	1399	1531	1575	1641	1668	1709	1743	1785	1816	1890	12%
91	106	198	251	307	373	430	511	596	677	755	811	872	976	1093	1231	1346	1411	1494	1502	1514	1525	1632	1697	1749	1793	11%
95	257	379	441	510	633	784	900	1001	1087	1152	1230	1380	1466	1614	1852	2047	2186	2268	2321	2422	2473	2536	2545	2643	2665	17%
77	106	222	398	482	642	773	871	970	1076	1151	1272	1368	1548	1895	2213	2522	2794	2936	3048	3185	3310	3507	3619	3757	3813	24%
G.C.	555	969	1374	1668	2110	2535	2878	3203	3538	3807	4151	4509	4939	5694	6519	7314	7921	8273	8512	8790	9017	9418	9645	9965	10161	64%
IdF	992	1714	2408	2929	3643	4365	4963	5540	6074	6531	7110	7767	8520	9646	10823	11973	12840	13368	13730	14116	14459	14964	15303	15733	15997	100

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, hors BNF, extrapolation 12 mois pour 1999, cumul 1975-1999)

La répartition montre la prédominance de la grande couronne ; l'analyse confirme en proche couronne une orientation vers la logistique du Val de Marne et de la Seine St-Denis nettement plus marquée que celle des Hauts de Seine et en grande couronne la prédominance actuelle de la Seine et Marne et du Val d'Oise.





Pour les villes nouvelles (20% de l'IdF), les caractéristiques sont liées au développement de la logistique et plus particulièrement des grandes plates-formes.

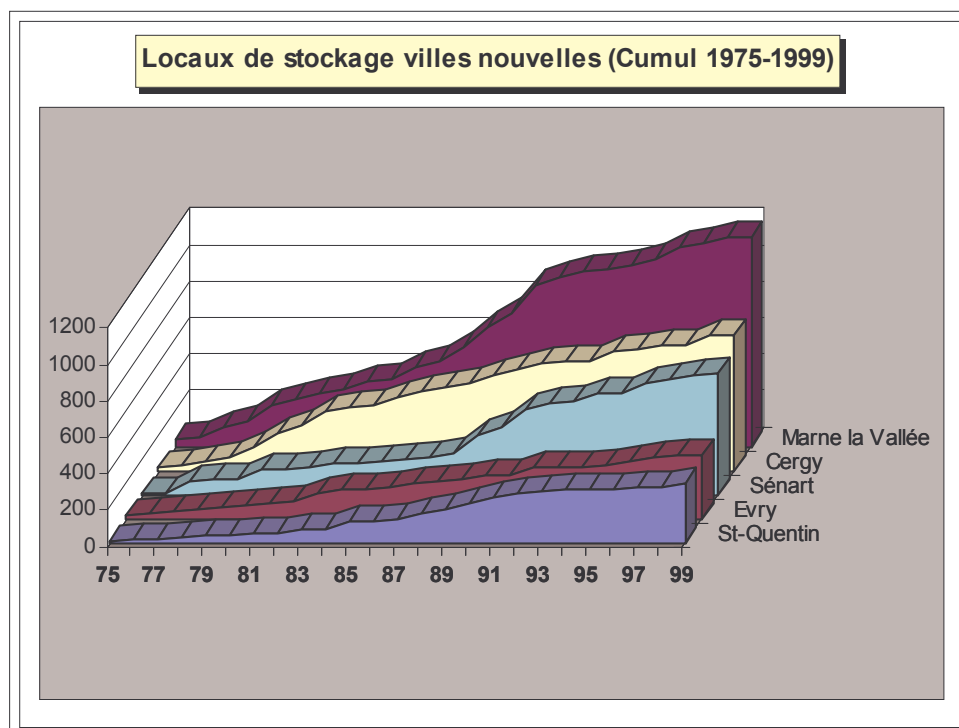
000 m² SHON

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	%
St-Q	3	18	22	24	35	42	53	53	68	72	114	122	129	164	187	217	244	265	281	288	294	294	300	303	331	2,1%
Evry	23	29	39	53	59	75	79	96	134	155	159	170	193	204	211	236	242	285	285	289	289	310	341	346	353	2,2%
Cergy	15	31	51	75	133	208	252	321	349	362	403	436	455	482	522	556	586	595	603	651	670	683	685	742	744	4,6%
Sénart	3	3	77	79	83	137	139	152	168	176	180	193	203	225	326	367	473	501	510	551	553	612	636	660	670	4,2%
M.I.V.	44	54	104	137	229	260	292	313	354	371	437	463	545	653	730	883	931	960	973	998	1032	1093	1121	1152	1155	7,2%
V. N.	87	135	292	368	539	722	816	935	1074	1136	1293	1384	1525	1727	1977	2259	2476	2606	2653	2772	2838	2992	3084	3204	3252	20%

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999, cumul 1975-1999,)

On remarquera :

- l'émergence très prononcée de Marne-la Vallée
- le développement régulier de Cergy
- l'apparition plus récente de Sénart dont la vocation se confirme,
- la limite imposée à Evry, par le manque relatif de terrains,
- à St-Quentin un contraste complet avec la situation bureaux.



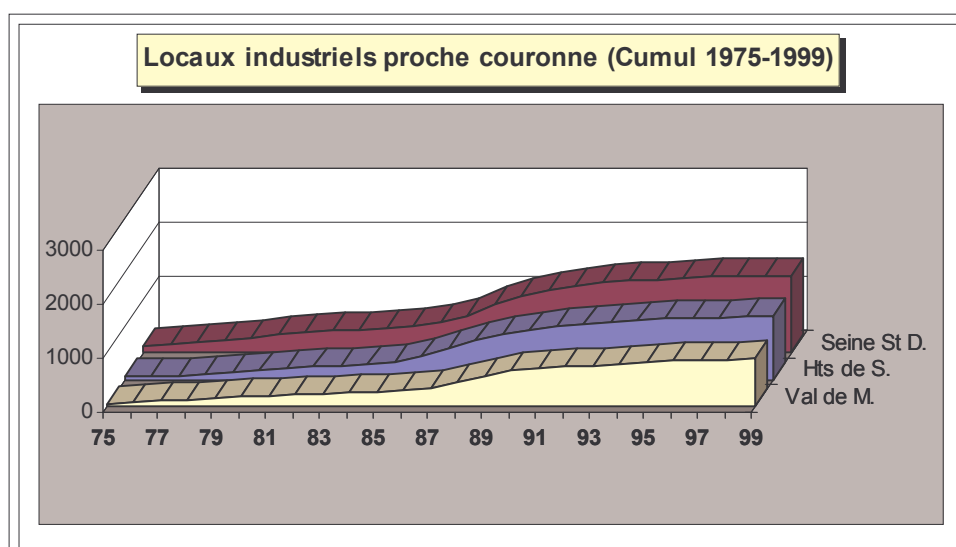
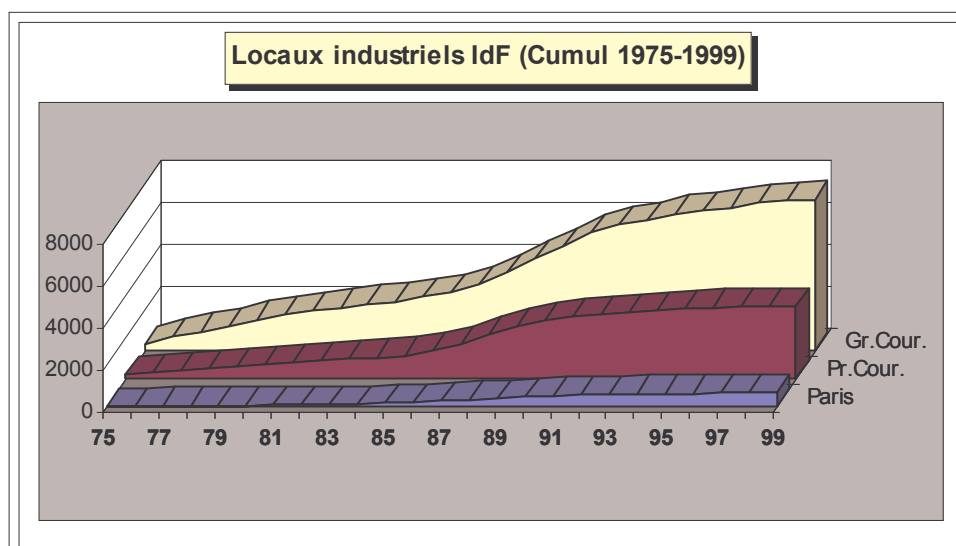
1-9-3 Locaux industriels mis en chantier 1975-1999 en IdF

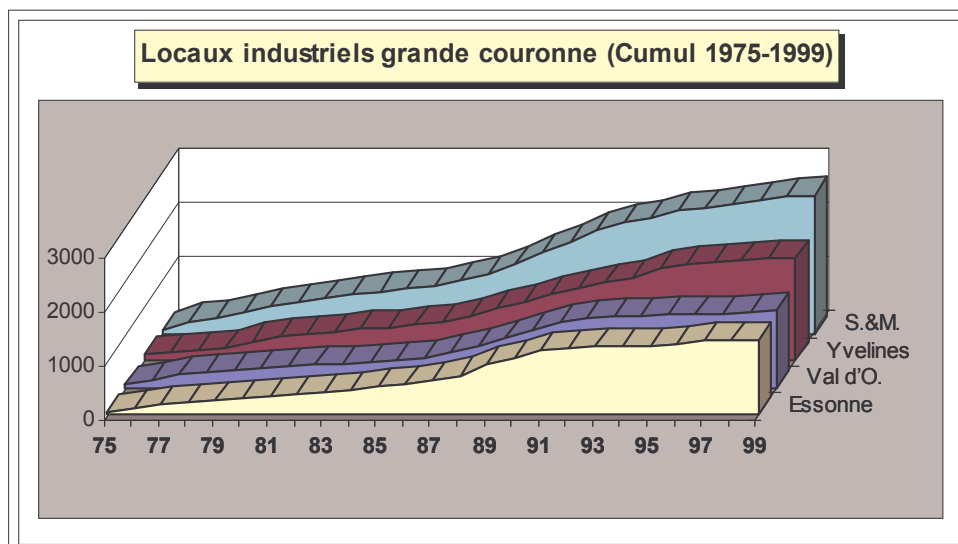
.000 m² SHON

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	%
75	44	53	60	63	65	67	94	104	111	147	204	220	308	364	422	480	538	584	611	635	655	661	664	666	671	6%
92	60	71	89	102	158	180	217	248	263	285	339	457	581	734	853	943	1006	1047	1076	1115	1134	1143	1153	1168	1175	10%
93	143	173	208	243	256	349	387	414	440	467	514	557	696	915	1063	1173	1251	1299	1352	1368	1395	1411	1417	1426	1430	13%
94	37	73	114	145	170	184	214	230	251	269	288	327	365	470	568	680	720	763	774	812	840	877	882	886	889	8%
P.C.	241	317	411	490	584	712	818	892	955	1021	1141	1341	1643	2119	2484	2796	2977	3109	3201	3295	3369	3431	3452	3480	3494	31%
78	107	154	194	247	362	472	503	532	603	619	665	727	809	981	1072	1230	1347	1464	1511	1715	1792	1821	1870	1882	1882	16%
91	71	139	200	234	284	321	357	395	429	459	534	579	649	737	939	1054	1187	1253	1271	1279	1289	1312	1379	1388	1389	12%
95	83	154	259	291	337	370	400	439	453	483	511	545	650	763	926	1080	1212	1282	1314	1330	1347	1361	1373	1408	1420	12%
77	62	230	292	398	515	583	668	713	784	824	883	976	1110	1290	1500	1673	1900	2043	2144	2273	2330	2377	2467	2557	2558	22%
G.C.	322	677	945	1170	1498	1746	1928	2079	2269	2384	2593	2827	3218	3770	4436	5037	5646	6041	6240	6597	6758	6872	7089	7234	7249	64%
IdF	607	1048	1416	1723	2147	2525	2840	3075	3335	3552	3938	4388	5168	6252	7343	8313	9161	9735	10053	10527	10782	10964	11206	11380	11414	100

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999, cumul 1975-1999)

Comme pour les locaux de stockage, la grande couronne concentre la plus grande part du développement industriel : en proche couronne, majorité relative d'implantations en Seine St-Denis et dans les Hauts de Seine par rapport au Val de Marne, en grande couronne, prédominance de la Seine et Marne et des Yvelines.





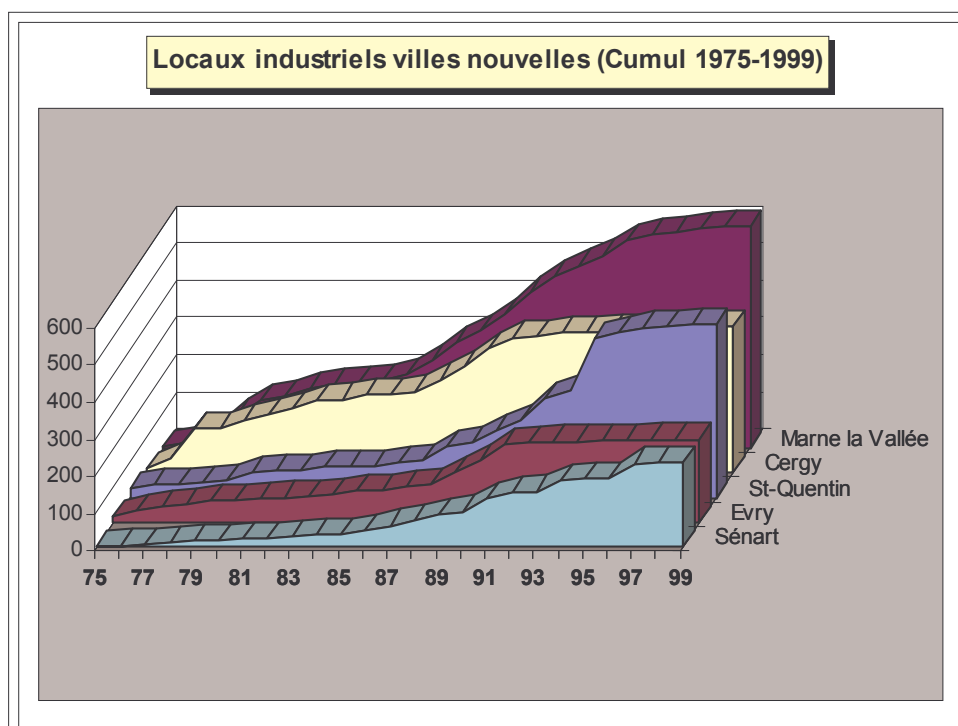
.000 m² SHON

	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	%
St-Q	26	34	35	41	44	70	72	73	83	83	85	96	100	137	151	181	208	267	291	429	446	459	464	469	469	4%
Evry	14	30	43	49	57	59	62	66	70	76	85	87	95	101	136	168	211	217	218	218	218	221	223	223	223	2%
Cergy	15	39	119	140	157	175	198	199	210	213	220	253	288	335	366	370	378	382	383	384	390	393	395	396	396	3%
Sénart	0	3	4	10	17	17	21	23	26	31	34	42	57	71	88	95	129	146	148	179	182	183	224	226	226	2%
M.I.V.	7	18	33	90	132	139	163	172	177	183	202	240	285	318	363	422	466	495	521	564	578	584	593	598	599	5%
V. N.	62	124	233	310	390	443	493	533	555	584	620	685	790	915	1073	1231	1383	1503	1561	1772	1808	1837	1896	1911	1913	17%

(Source DREIF ORIE mise à jour 1^{er} Déc. 1999, extrapolation 12 mois pour 1999, cumul 1975-1999)

Pour les locaux industriels en villes nouvelles, les caractéristiques sont parfois différentes de ce qui a été noté pour la logistique. On remarquera :

- l'émergence très prononcée de Marne-la Vallée qui se confirme à nouveau,
- le développement industriel de Cergy se fait par phases, et stagne depuis 1993,
- à St-Quentin la montée en puissance due au Technocentre de Renault, sans relais notable depuis 1995,
- une stagnation d'Evry depuis 1993,
- l'apparition récente du potentiel de Sénart.



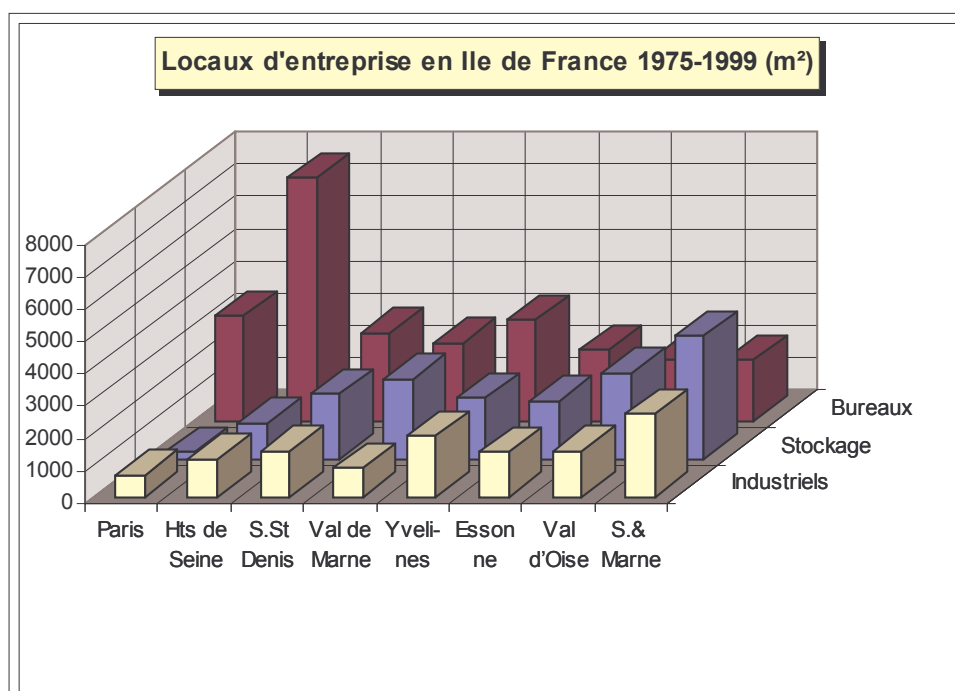
1-9-4 Locaux d'entreprise mis en chantier 1975-1999 en Ile de France

Au travers de cette analyse en cumul, qui recoupe ce qui a été vu tout au long de ce rapport, on voit se développer une sorte de "personnalité" ou tout au moins de spécificité des départements d'Ile de France que l'on va essayer de cerner maintenant.

A cet effet on reprend dans ce premier tableau de synthèse et dans le graphique correspondant l'ensemble des mises en chantiers de chaque catégorie de locaux d'entreprise dans chaque département depuis 1975.

.000 m²

	Bureaux	Stockage	Industriels	Total
Paris	3255	236	671	4162
Hauts de Seine	7524	1116	1175	9815
Seine St Denis	2741	2009	1430	6179
Val de Marne	2414	2475	889	5778
Proche cour.	12679	5599	3494	21772
Yvelines	3145	1890	1882	6918
Essonne	2207	1793	1389	5388
Val d'Oise	1927	2665	1420	6012
S.& Marne	1912	3813	2558	8283
Grandecour.	9190	10161	7249	26601
Ile de France	25125	15997	11414	52535

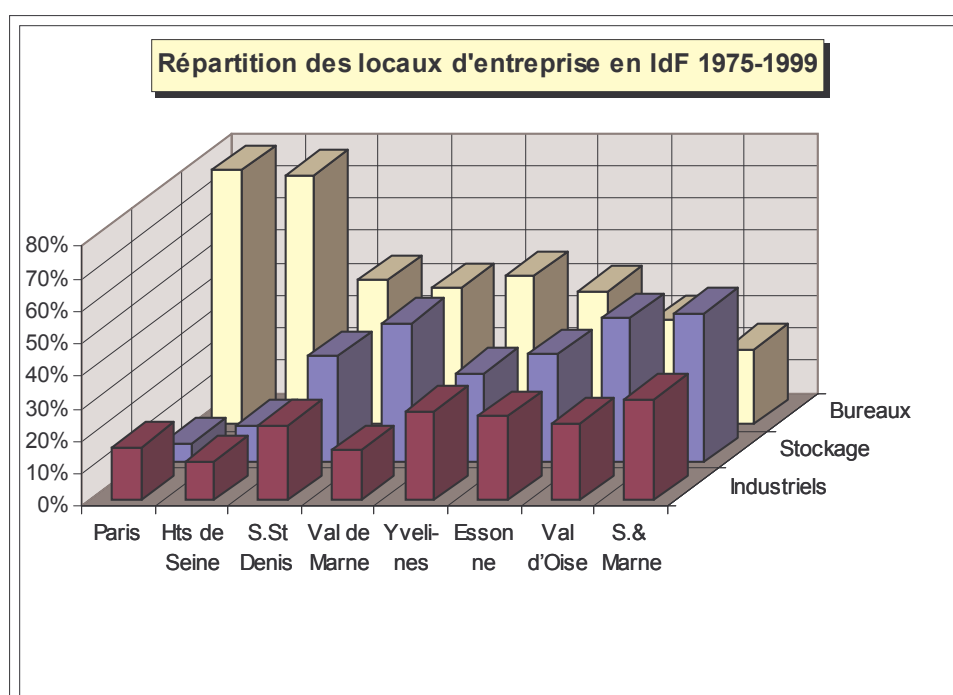


La comparaison, établie en .000 m² mis en chantier, montre

- la concentration des constructions de bureaux à Paris, dans les Hauts de Seine et dans les Yvelines, suivies par la Seine Saint-Denis,
- une présence de la logistique forte en Seine et Marne, et moins accentuée dans le Val d'Oise et dans le Val de Marne,
- et une présence sensiblement plus faible de l'industrie répartie avec des pics relatifs en Seine et Marne et dans les Yvelines.

Si l'on s'intéresse maintenant à la répartition des locaux d'entreprise au sein des différents départements en recherchant quel est dans chacun d'eux le pourcentage des surfaces de bureaux, de locaux de stockage et de locaux industriels mis en chantier sur la même période, on obtient les résultats suivants :

	% Bureaux	% Stockage	% Industriels	Total
Paris	78,2%	5,7%	16,1%	100%
Hauts de Seine	76,7%	11,4%	12,0%	100%
Seine St Denis	44,4%	32,5%	23,1%	100%
Val de Marne	41,8%	42,8%	15,4%	100%
Proche Cour.	58,2%	25,7%	16,0%	100%
Yvelines	45,5%	27,3%	27,2%	100%
Essonne	41,0%	33,3%	25,8%	100%
Val d'Oise	32,0%	44,3%	23,6%	100%
S. & Marne	23,1%	46,0%	30,9%	100%
Grande Cour.	34,5%	38,2%	27,3%	100%
IdF	47,8%	30,4%	21,7%	100%



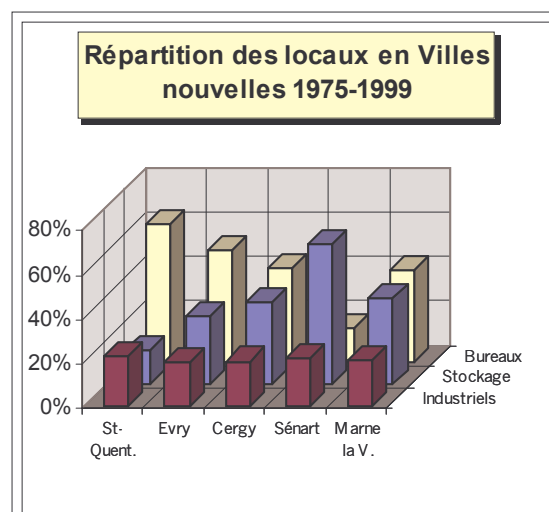
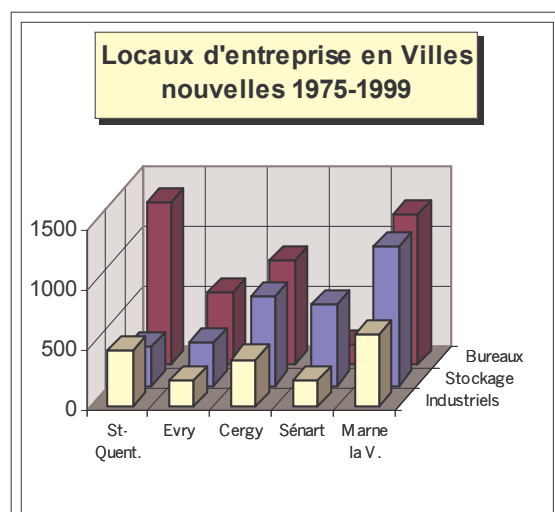
Ainsi 78,2 % des locaux construits à Paris sont des bureaux, contre 5,7% de locaux de stockage et 16,1% de locaux industriels et artisanaux.

- Les Hauts de Seine présentent une similitude remarquable avec Paris, forte majorité de bureaux confirmant une vocation fortement tertiaire de ce département,
- La Seine Saint- Denis voit sa vocation tertiaire émerger (44,4% des m² construits sont des bureaux), elle réalise un équilibre entre les trois types de locaux d'entreprise proche de celui de l'IdF.
- Le Val de Marne voit se créer une équivalence entre le tertiaire et la logistique, l'industriel n'atteignant pas 16%,
- Les Yvelines voient la prééminence du tertiaire 45,5% sur les deux autres secteurs,
- En Essonne, les constructions se suivent dans l'ordre tertiaire-logistique-industrie,
- Le Val d'Oise affirme une vocation logistique, suivie par le tertiaire et l'industrie,
- La Seine et Marne est fortement logistique, l'industriel devançant ensuite le tertiaire.

On complétera cette étude par la même description de la situation dans les villes nouvelles, résumée dans les tableaux et les deux graphiques suivants :

.000 m²

	Bureaux	Stockage	Industriels	Total
St-Quentin	1352	331	469	2151
Evry	590	353	223	1166
Cergy	857	744	396	1996
Sénart	170	670	226	1066
Marne la Vallée	1250	1155	599	3003
Villes Nouvelles	4218	3252	1913	9382



	% Bureaux	% Stockage	% Industriels	Total
St-Quentin	62,8%	15,4%	21,8%	100%
Evry	50,6%	30,2%	19,1%	100%
Cergy	42,9%	37,3%	19,8%	100%
Sénart	15,9%	62,9%	21,2%	100%
Marne la Vallée	41,6%	38,5%	19,9%	100%
Villes Nouvelles	45,0%	34,7%	20,4%	100%

Les graphiques montrent

- à gauche les surfaces de chaque type mises en chantier dans chaque ville nouvelle,
- à droite le pourcentage de m² de bureaux, de locaux de stockage et de locaux industriels mis en chantier dans chaque ville nouvelle.

Les mises en chantier de bureaux se sont surtout concentrées à St-Quentin, Marne-la-Vallée et Cergy, les bâtiments de stockage sont allés de préférence à Marne-la-Vallée, Cergy et Sénart, les bâtiments industriels à Marne-la Vallée, St-Quentin et Cergy.

La "carte d'identité" des villes nouvelles apparaît sur le graphique de droite

- St-Quentin tourné principalement vers le tertiaire (62,8%) et l'industrie, (21,8%)
- Evry vers le tertiaire (50,6%) et la logistique (30,2%),
- Cergy vers le tertiaire (42,9%) et la logistique (37,3%),
- Sénart vers la logistique (62,9%) et l'industrie (21,2%),
- enfin Marne-la-Vallée, la plus "équilibrée", avec des répartitions tertiaire (41,6%) et logistique (38,5%) très proches et une certaine contribution de l'industrie (19,9%).

1-10 Conclusion sur l'état des lieux.

1-10-1 A propos des locaux d'activités (industrie et stockage)

Au terme de cette première partie, on retiendra les points suivants:

- La **connaissance statistique du parc**, indispensable pour conduire les études prospectives et les réflexions sur l'aménagement du territoire est malheureusement incomplète. On ne connaît bien les autorisations que depuis 1985 et les mises en chantier que depuis 1975, la taille globale du parc est seulement estimée - on parle d'une quarantaine de millions de m². L'IAURIF travaille sur cette question.
- La quantification de l'**ancienneté du parc**, de son obsolescence et son besoin de rénovation n'est susceptible que d'une approche globale insuffisante : un certain nombre de locaux industriels anciens sont en état de marche, d'autres connaissent une activité réduite ou déclinante dans des locaux devenus trop grands ou dont la localisation est maintenant mal adaptée, mais l'état de ce stock ancien n'est connu que par celui des bâtiments présentés à l'offre et par l'analyse de la demande, elle-même dépendante des paramètres économiques du moment. L'offre est relativement bien quantifiée, mais le fait qu'elle reste globalement à peu près constante alors que la production n'atteint que des niveaux modestes vis-à-vis de la demande prouve que le stock disponible contient une large part de locaux obsolètes, sans doute grandissante au fur et à mesure des relocalisations.
- Ce **stock obsolète encombre le marché**, tire les prix vers le bas de façon artificielle ce qui est favorable en un sens, à court terme, pour les utilisateurs mais peu incitatif pour les investisseurs qui concourent donc peu à la rénovation du parc.
- La **démolition n'est connue qu'à Paris**, et encore depuis 1989. Il serait nécessaire de la connaître dans les départements pour déterminer la part dans les mises en chantier du renouvellement des bâtiments d'entreprises et des nouvelles implantations, et la part du parc qui disparaît.
- La **production de foncier reste faible** : ce marché est mal connu, il n'y a pas d'enregistrement statistique disponible des transactions, les évaluations sont faites sur des bases qui ne sont pas toujours réactualisées, et bien entendu l'espoir d'une valorisation dans le temps ne va dans le sens d'une mise sur le marché qu'en dernier ressort. C'est donc la liquidité du foncier qu'il faudrait améliorer, et d'abord en disposant d'un instrument de mesure de ce marché.
- L'**existence de cycles de construction** est mise en évidence par toute l'étude : les raisons de ces cycles ne sont pas en relation seulement avec l'état de l'économie, mais aussi avec les stratégies des entreprises, elles-mêmes dépendantes de facteurs de délocalisation liés à des causes multiples, endogènes et exogènes, et de contraintes propres à l'Île de France. Il existe donc un environnement économique amont, tant pour les locaux industriels que pour les locaux de stockage, dont la construction de locaux nouveaux est finalement la traduction. C'est pourquoi la seconde partie de ce rapport sera consacrée à l'analyse du contexte industriel et logistique dans lequel évoluent les entreprises utilisatrices des locaux d'activité.
- L'**environnement administratif et fiscal** est une autre donnée amont du problème, et il est évident que, tout comme les paramètres économiques, il joue son rôle dans les décisions d'implantation. Il fera l'objet de la troisième partie de ce rapport.

- L'aménagement du territoire est totalement concerné par la localisation et le développement des locaux d'entreprise, qui touchent la consommation d'espace et donc le foncier, les besoins d'équipements, de services, d'infrastructures de desserte pour les personnes et les marchandises, les équilibres habitat-emploi.
- Un facteur fondamental de l'aménagement du territoire est le développement de l'attractivité des territoires sur lesquels les pouvoirs publics peuvent souhaiter voir les implantations se faire. Développer cette attractivité par l'amélioration des équipements publics et par une incitation au maintien et à l'accueil des entreprises paraît être une politique plus adaptée aux besoins actuels de l'Île de France et donc de l'emploi que le recours à un ensemble de contraintes propres à notre région : on peut craindre en effet que leur accumulation ne finisse par avoir un effet dissuasif et ne conduise à établir bien des futures implantations de l'autre côté d'une frontière administrative qui n'est, à tout prendre, pas si éloignée de la zone centrale.
- L'attractivité du proche bassin parisien est un ainsi un phénomène avec lequel il va falloir compter plus que par le passé, notamment pour les locaux de stockage utilisés par la logistique moderne
- Les autorisations de construire se sont réduites depuis 1993 dans des proportions significatives par rapport aux niveaux envisagés par le SDRIF. **Ce déficit touche tout particulièrement en proche couronne la Seine Saint-Denis et le Val-de-Marne.** Ce point essentiel sera repris en détail dans la comparaison avec le Sdrif en cinquième partie.
- Les **villes nouvelles** ont accueilli depuis 1975 20,3% des locaux de stockage et 16,8% des locaux industriels, soit 18,8% des locaux d'activité : c'est une **performance remarquable**, qui souligne l'effet d'attractivité de leur territoire et les avantages que leur procurent leur situation géographique proche des grands axes routiers et l'absence de certaines contraintes administratives telles que l'obtention d'agrément pour construire ou utiliser des locaux de stockage.
- **La demande des entreprises en locaux de stockage se répartit actuellement sur un croissant éloigné de la zone centrale allant du Nord-Ouest à l'Est et au Sud** qui met en évidence la nécessité pour ces locaux de se trouver à proximité des grands axes de trafic de fret et de disposer de surfaces conséquentes : l'existence de cette demande explique le gonflement des autorisations en gris ou en blanc observé depuis deux ans . On constate cependant en 1999 à l'examen des différences entre les autorisations (0,815 Mm²) et les mises en chantier(0,264 Mm²) une rupture de charge qui n'avait jamais été observée auparavant à ce degré et dont l'évolution nécessite une observation attentive.
- **La demande en locaux industriels est très faible**, limitée de facto par la rareté des programmes destinés à la location. Le recyclage du foncier en locaux industriels neufs ou rénovés serait pourtant un point favorable pour le maintien d'une activité industrielle et des emplois correspondants notamment en proche couronne.
- Enfin, et bien que ce point n'ait été abordé dans ce rapport qu'à l'occasion des exemples d'autorisations récentes (cf. 1-3-3), il faut signaler que les études des cabinets de commercialisation montrent que les investissements récents dans les locaux de stockage sont essentiellement le fait d'**investisseurs étrangers**.

1-10-2 A propos des locaux d'entreprise en général :

Cette étude, qui porte sur 25 ans de mises en chantier, permet de mesurer et de comparer l'attractivité des départements vis-à-vis des différentes activités, tertiaire, logistique et industrie. Elle confirme :

- une attractivité plus forte de l'Ouest et de Paris pour l'activité tertiaire, mais qui n'est pas exclusive comme le montrent les réalisations en Seine St-Denis et dans le Val de Marne. Les villes nouvelles concentrent une part importante de l'activité tertiaire en grande couronne, l'exemple le plus frappant étant celui de Marne-la-Vallée avec 1,25 Mm² de bureaux sur les 1,9 Mm² mis en chantier en Seine et Marne, soit les 2/3.
- une activité de mise en chantier de bureaux de l'ordre de 508.000 m² par an depuis 1997 qui correspond bien aux conclusions du tome 1 de ce rapport à propos de la nécessité de disposer de surfaces dites "intelligentes", neuves ou provenant de la rénovation d'une partie du stock existant et d'éviter la surproduction.
- une distribution contrastée des locaux industriels avec :
 - ⇒ un niveau de construction très faible à Paris, où le renouvellement - et même le maintien - du tissu industriel et artisanal subsistant n'est manifestement pas assuré, pour des raisons liées aux cessations d'activité, au desserrement, et à un coût du foncier trop élevé,
 - ⇒ un niveau réduit en proche couronne, très inférieur aux hypothèses du SDRIF et traduisant la non-réindustrialisation de ce secteur,
 - ⇒ un niveau moyen en grande couronne où se fixent une partie des PME-PMI qui quittent la zone agglomérée centrale. Ces évolutions et les conclusions à en tirer pour le futur de l'Ile de France seront étudiées dans la seconde partie de ce rapport.
- l'importance économique qu'a pris dans cet ensemble la logistique. et qui trouve tout naturellement ses zones de développement en grande couronne, particulièrement dans les villes nouvelles et dans la périphérie - interne et externe - de l'Ile de France. **On verra dans la seconde partie de ce rapport que c'est dans un contexte étendu au moins au Bassin Parisien et de plus en plus souvent à l'Europe que se place l'évolution présente de la logistique, que celle-ci est parmi les trois activités étudiées ici la plus exposée à des stratégies d'implantation entièrement nouvelles, qu'elle est certainement la plus mobile et que, en raison de son impact sur le développement économique et l'emploi, tout doit être fait pour la maintenir et continuer à l'attirer en Ile de France.**

DEUXIEME PARTIE

L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE AMONT :

L'INDUSTRIE ET LA LOGISTIQUE EN ILE DE FRANCE

DEUXIEME PARTIE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE AMONT : L'INDUSTRIE ET LA LOGISTIQUE EN ILE DE FRANCE 134

2-1 L'INDUSTRIE EN ILE DE FRANCE	134
2-1-1 Synthèse de l'état de l'industrie	135
2-1-1-1 Situation existante	135
2-1-1-2 Tendances.....	136
2-1-2 Approche par les statistiques de l'INSEE	137
2-1-3 Approche par l'Enquête Régionale sur l'Emploi	139
2-1-3-1 Localisation des grands établissements industriels manufacturiers	142
2-1-3-2 Répartition des établissements	142
2-1-3-3 Taille moyenne des établissements	143
2-1-4 Approche par les statistiques du Ministère de l'Industrie	143
2-1-5 Répartition sectorielle des entreprises industrielles en IdF	144
2-1-5-1 Classement des secteur d'activité par nombre d'établissements	145
2-1-5-2 Classement des secteur d'activité par effectifs.....	146
2-1-5-3 Classement par effectif moyen par établissement	147
2-1-5-4 Classement géographique	148
2-1-6 Description concrète et poids de l'industrie en IdF	149
2-1-7 Reclassement secondaire-tertiaire	154
2-1-8 Les transferts d'activité hors d'Ile de France depuis 1950	158
2-1-8-1 La grande période de la décentralisation industrielle: 1954-1975	158
2-1-8-2 Les transferts d'activités industrielles depuis 1990.....	160
a) <i>Décroissance de leur nombre et modification de leur nature</i>	160
b) <i>Transferts et stratégies organisationnelles</i>	161
c) <i>Les implantations directes dans le Bassin Parisien</i>	161
2-1-9 Les raisons des mouvements, implantation et réimplantation	161
2-1-9-1 Raisons d'implantation ou de réimplantation en IdF	162
a) <i>Les atouts opérationnels</i>	162
b) <i>Les atouts traditionnels</i>	162
2-1-9-2 Causes de départ du site actuel.....	162
2-1-9-3 Critères d'implantation des entreprises industrielles	163
2-1-10 Quelle politique appliquer? Quelles mesures prendre?.....	164
2-1-11 Conclusion sur l'industrie.....	165
2-2 LA LOGISTIQUE EN ILE DE FRANCE	166
2-2-1 Mode d'acheminement du trafic.....	168
2-2-1-1 Trafic interne	169
2-2-1-2 Mode d'acheminement du trafic national entrant	169
2-2-1-3 Mode d'acheminement du trafic national sortant	170
2-2-1-4 Acheminement des importations.....	171
2-2-1-5 Acheminement des exportations.....	172
2-2-2 Flux de marchandises	172
2-2-2-1 Flux routiers.....	172
2-2-2-2 Pôles logistiques	173
2-2-2-3 Flux ferroviaire.....	174
2-2-2-4 Flux par transport combiné rail-route	175
2-2-2-5 Trafic portuaire fluvial	176
2-2-2-6 Trafic aérien	178
2-2-2-7 Oléoducs	179
2-2-3 Logistique de fret et aménagement du territoire	180
2-2-4 Cadre géo-économique et indications prospectives	183
2-2-4-1 L'Ile de France et l'Europe	183
2-2-4-2 L'Ile de France et le reste de la France.....	183
2-2-6 Conclusion sur la logistique	185

DEUXIEME PARTIE

L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE AMONT :

L'industrie ET LA LOGISTIQUE en Ile de France

2-1 L'INDUSTRIE EN Ile de France

Ce chapitre est consacré à une description de l'industrie en Ile de France qui nous aidera à analyser l'adéquation entre les caractéristiques et le potentiel des locaux industriels étudiés dans la première partie et la situation, les besoins et les perspectives de l'industrie en Ile de France.

La situation industrielle de la région résulte pour une part d'une logique propre de décentralisation et de restructuration des entreprises et de leurs sous-traitants, et pour une autre part de la politique nationale d'aménagement du territoire. Ces deux facteurs, nés au début des années 60 de la croissance générale de l'économie et de la nécessité de redéployer l'appareil productif, ont bouleversé l'ancien tissu industriel de l'Ile de France. Un autre facteur de bouleversement est venu de la pression sur les prix du foncier.

Les temps ont changé en ce qui concerne l'emploi. Les postes industriels de manoeuvre sans spécialisation offerts abondamment à l'époque, permettaient de donner un emploi et une formation à une population peu qualifiée à l'origine puis de faire fonctionner "l'ascenseur social" souvent décrit. Ces postes se sont raréfiés. Le relais pris par le tertiaire a lui même fortement évolué, à la hausse en termes de qualification, à la baisse en termes de possibilités de reclassement, ou concerne des emplois de services ou de proximité dont la vocation intégratrice à long terme reste parfois à prouver.

Cette situation justifie une réflexion sur la politique de développement de l'attractivité vis à vis des entreprises industrielles qui pourrait être mise en œuvre par la Région, au vu de la situation actuelle de l'emploi et en relation avec les grands équilibres souhaités pour l'aménagement du territoire régional.

La situation actuelle de l'industrie en Ile de France est très diverse, en termes de taille, de secteurs d'activité, d'effectifs, de localisation, de statut public ou privé, de position dans la compétition internationale. L'industrie reste un facteur majeur d'emploi, par elle-même et par son effet multiplicateur d'emploi, de création de richesses, et de ressources financières pour les communes, les départements et la région. Ce facteur a été largement intégré dans les perspectives du SDRIF et doit rester présent dans les orientations stratégiques actuelles de notre Région.

Or le décalage accumulé depuis 1990 par le niveau réel des autorisations de construire par rapport aux niveaux envisagés par le SDRIF atteint au total dans la région 4,3 Mm², soit l'équivalent de 3,2 années et il est particulièrement sensible en proche couronne où il atteint 2,8 Mm², soit l'équivalent de 5,3 années.

La question clé est de savoir si dans une perspective moyen terme les hypothèses du SDRIF ne sont pas trop fortes, ce qui amènerait, compte tenu du décalage, à revoir tout l'équilibre habitat, emploi, transports, aménagement du territoire, ressources financières des collectivités locales: or on a vu que l'hypothèse haute de construction formulée mi-1999 se situait à un niveau très proche de celui qu'envisage le SDRIF. C'est pourquoi il s'agit d'accompagner le retour de la croissance en mettant en place une politique "industrielle au sens large", c'est-à-dire non limitée aux fonctions de production, favorable à la réalisation de cette hypothèse.

Une condition de la revitalisation du tissu industriel sera que les facteurs d'attractivité adaptés à l'industrie moderne soient développés -ou restaurés- sur le territoire de l'Ile de France. Car celle-ci connaît actuellement un déclin de son potentiel industriel: s'il faut se réjouir du nombre de créations d'entreprises, il faut bien reconnaître qu'il s'agit souvent d'entreprises de services qui ne peuvent se créer et se développer que dans la mesure où un substrat économique existe en amont et peut les soutenir.

Il ne serait pas sain à terme que l'Ile de France ne vive économiquement qu'en concentrant la gestion tertiaire d'une richesse de base produite dans d'autres régions ou à l'étranger et ne soit pas capable de procurer sur son territoire un travail adapté aux capacités de l'ensemble de sa population.

En termes clairs le souci de réorienter et de limiter la croissance de l'Ile de France, très répandu dans les années 60-80, et qui a conduit, avec d'autres facteurs, à la situation actuelle de son emploi industriel doit-il continuer à s'appliquer au risque d'en poursuivre le déclin ? Doit-on rester dans une forme de statu-quo en comptant sur la reprise économique et la vitalité des entreprises pour redresser la situation ou faut-il introduire les réformes nécessaires à une revitalisation du secteur industriel, tels sont les termes de l'alternative qui se pose maintenant à notre Région.

2-1-1 Synthèse de l'état de l'industrie

Notre étude des caractéristiques actuelles de l'industrie en Ile de France s'appuiera largement sur un document publié en Janvier 1998 par l'IAURIF, au terme de travaux menés conjointement avec le ministère de l'industrie (*L'industrie francilienne, situation et perspectives, IAURIF D6.359*), dans lequel l'analyse de la situation de l'industrie est faite à partir de trois sources: données statistiques de l'INSEE, résultats de la 5^{ème} enquête régionale sur l'emploi et données statistiques du ministère de l'industrie, chacune de ces sources possédant son propre domaine de cohérence. Il est nécessaire de les analyser toutes trois pour avoir une vue d'ensemble de la situation.

Il n'est pas dénué d'intérêt de remarquer au passage la relative ancienneté de ces statistiques et la diversité des leurs approches. Il est encore plus important de comprendre qu'une partie des effectifs des entreprises classées comme industrielles ne sont pas employés dans des tâches de production: c'est particulièrement vrai pour les sièges sociaux de ces entreprises, abondants dans notre région. Les enquêtes portent en effet sur la nature de l'entreprise et non la nature de l'emploi exercé. Il y aurait donc lieu de tenir compte de facteurs correctifs - non accessibles dans le cadre de ce rapport - pour ne pas confondre emploi de production et emploi dans l'industrie.

2-1-1-1 Situation existante

- L'industrie emploie en Ile de France, suivant les sources statistiques retenues, entre 600.000 et 750.000 personnes, soit 17 % des effectifs salariés de l'industrie française (1994).
- L'industrie a perdu près de 600.000 emplois entre 1975 et 1995, et cette tendance semble se poursuivre.

- La part de l'industrie dans les emplois salariés est plus faible en Ile de France (15, 6%) qu'en province (23,1 %) (1994).
- Les effectifs importants sont dans les branches à forte valeur ajoutée (électricité, électronique, aéronautique, chimie, imprimerie presse et édition).
- Dans l'ensemble national l'Ile de France compterait 20% des établissements industriels de production, mais seulement 17% des PME-PMI. Elle est la région où l'emploi a le plus baissé dans les PME-PMI (1994).
- Sa reconfiguration se traduit par une diminution très forte des emplois de production non compensée par la progression du nombre des emplois à plus forte qualification.
- Les emplois de l'industrie francilienne en 1994 se répartissaient encore largement dans la zone centrale: 20% des effectifs industriels travaillant à Paris, et 40% dans chacune des deux couronnes. On comptait 137.000 salariés de l'industrie à Paris, et 154.000 dans les Hauts de Seine.
- Suivant l'analyse du Mode d'Occupation des Sols (MOS de l'IAURIF) la superficie totale affectée aux activités atteignait 18.000 ha en 1994. Entre 1982 et 1994 ces surfaces passent de 381 ha à 277 ha à Paris, de 6223 ha à 6071 ha en Proche Couronne, et de 9092 ha à 11722 ha en Grande Couronne.

2-1-1-2 Tendances

- La politique d'aménagement du territoire s'était donnée pour ambition au temps de la croissance de rééquilibrer le territoire national en déconcentrant une partie des industries d'Ile de France au profit d'autres régions.. La rareté des entreprises restantes déconcentrables, l'affaiblissement de l'Ile de France par rapport aux changements de la donne mondiale, la montée du chômage des jeunes indiquent l'urgence d'une évolution de cette politique, que les pouvoirs publics paraissent désormais décidés à prendre en compte.
- Les mutations de l'industrie s'organisent autour de cinq axes essentiels, dont aucun n'est incompatible avec les évolutions de l'aménagement du territoire en IdF:
 1. l'émergence des fonctions de services aux entreprises, forme de tertiaire intra-industriel, en relation avec l'externalisation des fonctions qui ne sont pas au cœur de l'activité propre de l'entreprise,
 2. l'émergence de pôles industriels: les anciens grands établissements évoluent vers des unités plus réduites, insérées dans des bassins d'emploi pour disposer non seulement de main d'œuvre mais aussi de services, desservies par de grands axes de communication permettant la gestion en flux tendu entre elles et avec leurs fournisseurs,
 3. l'orientation vers des productions à forte valeur ajoutée, la production relevant de plus en plus de l'intégration de composants et nécessitant qualification élevée des postes et gestion rigoureuse de la qualité,
 4. l'insertion dans des stratégies industrielles internationales, auxquelles la mondialisation des technologies n'est pas étrangère.
 5. une prise en compte de plus en plus intégrée des besoins du client lors de la définition et de la fabrication des produits et une gestion rigoureuse de toutes les composantes du prix de revient, notamment des stocks
- L'attractivité historique de l'Ile de France demeure a priori présente dans les hypothèses d'installation des entreprises internationales. Néanmoins, comme l'indiquent récemment l'IAURIF dans une Note Rapide ainsi que les enquêtes les plus récentes de Paris Capitale Economique, les contraintes liées au cadre

réglementaire et fiscal "rogne" de plus en plus les atouts offerts par une présence en Ile de France. Ces contraintes qui affectent tout autant les établissements des grands groupes que les PME/PMI indépendantes agissant souvent en sous-traitance fragilisent de la sorte le potentiel des entreprises industrielles fixées dans la région.

- La dynamique interne s'essouffle, ralentie tant par les mouvements de restructuration et de resserrement (industries de la Défense notamment), que par la raréfaction des investissements et des mises en chantier.
- Les déplacements d'entreprises industrielles en grande couronne laissent derrière elles une situation de pénurie d'emploi en proche couronne.
- L'accueil d'entreprises industrielles en Ile de France est de plus en plus difficile à réaliser malgré le nombre et les efforts de nombreux organismes cherchant à le promouvoir: il se heurte souvent à l'application sourcilieuse de réglementations dont certaines ne sont plus adaptées au contexte économique actuel.
- Les défaillances d'entreprises industrielles ont fortement progressé depuis 15 ans et ont concerné 2.100 entreprises et 20.000 salariés en 1995.
- Dans le même temps le départ vers la province d'activités de tous types se poursuit à un rythme modéré mais constant de 1.700 établissements par an.

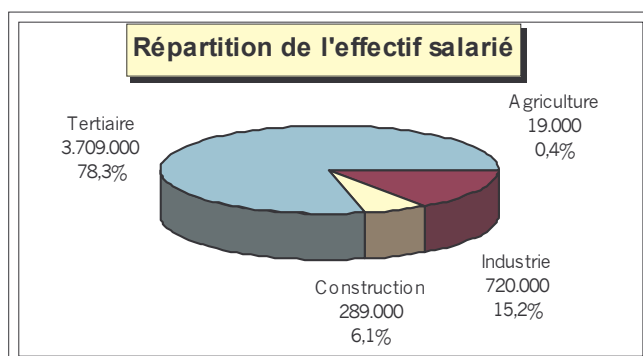
2-1-2 Approche par les statistiques de l'INSEE

Dans la nouvelle Nomenclature d'Activités Française (NAF) mise en place par l'INSEE depuis le 1^{er} Janvier 1993, l'industrie regroupe en section C les industries extractives, en section D l'industrie manufacturière, en section E les activités de production et de distribution d'électricité, de gaz et d'eau.

Les entreprises industrielles ne sont qu'une part des l'ensemble des entreprises établies en Ile de France. Le tableau et le graphique ci-dessous montrent la répartition de l'effectif salarié d'Ile de France dans les grandes classes d'entreprises:

Secteurs	Salariés	%
Agriculture	19.000	0,4%
Industrie	720.000	15,2%
Construction	289.000	6,1%
Tertiaire	3.709.000	78,3%
Total	4.737.000	100,0%

Source IAU RIF Janvier 1998 et INSEE



Première constatation à l'examen de ces statistiques INSEE: les salariés (toutes fonctions confondues) des entreprises industrielles, au nombre de 720.000, ne représentent que 15,2% de l'effectif des salariés en Ile de France.

Les **entreprises industrielles** sont au nombre de 53.658 sur les 537.500 entreprises du secteur productif (industrie, bâtiment, commerce, transports et télécommunications, services), soit 10%.

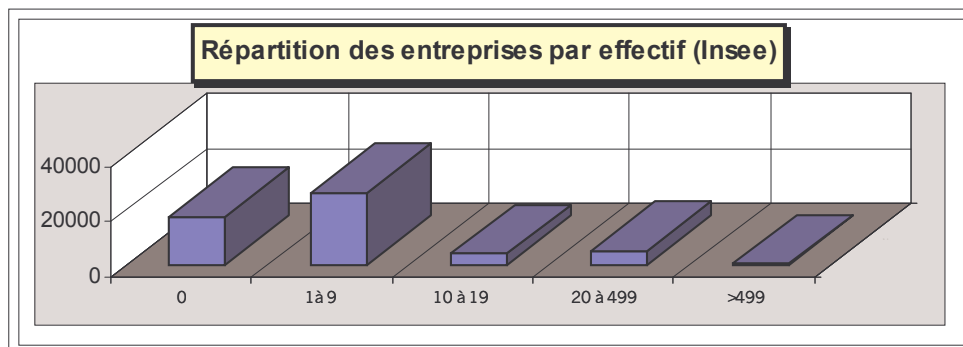
Le tableau suivant montre la répartition des 53 658 entreprises industrielles recensées par l'INSEE dans cinq tranches d'effectif.

Tranche d'effectif	Nombre d'entreprises	%
0	17.513	32,6%
de 1 à 9	26.279	49,0%
de 10 à 19	4.225	7,9%
de 20 à 499	5.163	9,6%
>499	478	0,9%
Total	53658	100,0%

Source IAURIF 1998-Insee Sirène 7/11/96

On relève dans cet ensemble 17.513 entreprises industrielles individuelles pures, sans salarié, et relevant probablement plus de l'artisanat que de l'industrie. Seules 5.641 entreprises (10,5%) emploient plus de 19 salariés dont 478 (0,9%) plus de 499 salariés.

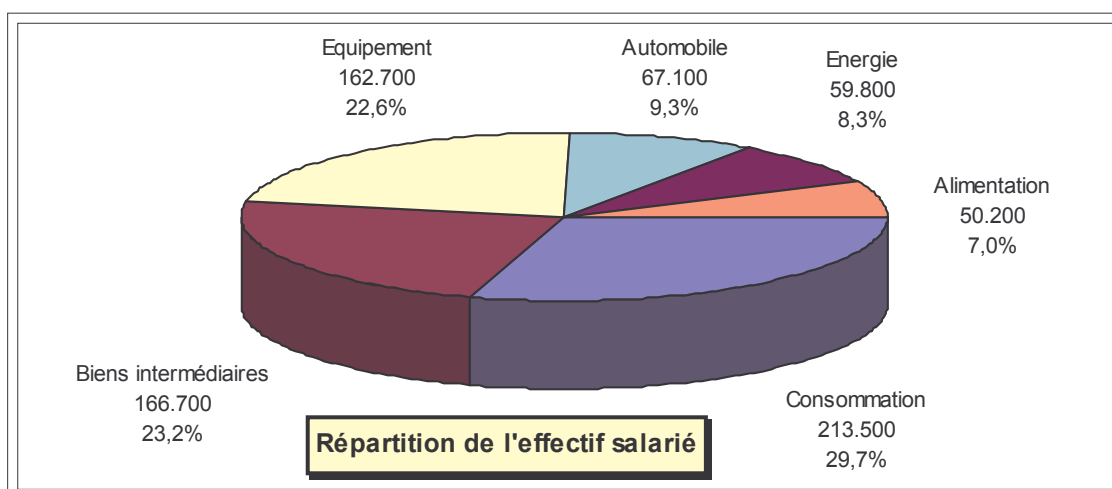
Le graphique ci-dessous reprend cette répartition qui met en évidence l'importance du nombre de petites entreprises dans le tissu industriel francilien.



L'industrie ne représente donc pas, et de loin, la source d'emploi majeure dans la région. A noter ici que la logistique et les entreprises d'intérim et de services sont classées dans le tertiaire, ce qui relativise un peu la faiblesse de ce chiffre; en effet le transfert à des installations spécialisées des activités de stockage et de distribution des produits finis a fait passer les emplois correspondants du secondaire au tertiaire, et un certain nombre de tâches de nature secondaire sont parfois remplies par du personnel intérimaire en provenance d'entreprises de service classées en tertiaire. A contrario, on sait aussi que certains salariés en fin de carrière continuent de compter dans les effectifs mais n'exercent plus d'activité au sein des entreprises. Les statistiques officielles ne tiennent pas compte de ces phénomènes.

Les effectifs salariés industriels se répartissaient ainsi entre les branches suivant l'INSEE au 31 Déc.1994:

Nature	Effectif	%
Industries des biens de consommation	213.500	29,7%
Industries des biens intermédiaires	166.700	23,2%
Industries des biens d'équipement	162.700	22,6%
Industrie automobile	67.100	9,3%
Energie	59.800	8,2%
Industries agricoles et alimentaires	50.200	7,0%
Ensemble	720.000	100,0%



(Exemples de biens de consommation; imprimerie, édition, pharmacie, de biens d'équipement; construction aéronautique, équipements électriques et électroniques, de biens intermédiaires; pièces fabriquées par les sous-traitants, à assembler)

2-1-3 Approche par l'Enquête Régionale sur l'Emploi

La 5^{ème} Enquête Régionale sur l'Emploi (ERE) conduit de son côté aux résultats suivants au 1^{er} Janvier 1995:

- Salariés présents en Ile de France: 4.632.000
- Effectifs de l'industrie 706.400

Les effectifs de l'industrie sont passés de 20% du total en 1990 à 15% du total au 1^{er} Janvier 1995 et se répartissent ainsi par branche, toutes fonctions confondues:

Secteur	Effectif	Sous-Total
Electricité et électronique	133.500	
Papier - édition - imprimerie	91.450	
Matériel de transport	84.700	
Industries chimiques	73.200	
Métallurgie	61.300	
Autres	211.650	
Total industries manufacturières		655.800
Industries extractives		4.300
Energie		46.300
Total		706.400

La taille des établissements se répartit ainsi dans l'enquête ERE:

Tranche d'effectif	Nombre d'établissements
< 20 salariés	29.259
de 20 à 499	5.340
>500	162
Total	34.761

331.291 (52,1%) salariés de l'industrie travaillent dans de grandes entreprises, et 304.081 dans les entreprises de taille plus petite.

(N.B. La différence entre le nombre d'entreprises de plus de 500 salariés de l'enquête INSEE et le nombre d'établissements de l'enquête ERE peut venir de phénomènes de filialisation si un établissement regroupe plusieurs filiales d'une société mère).

Il faut noter ici que l'utilisation du terme "métallurgie" peut prêter à confusion: dans l'enquête ERE il ne concerne que les industries dites de première transformation des métaux, soit un peu plus de 60.000 personnes, alors que dans le langage courant et pour les instances professionnelles son acception est étendue à l'ensemble des entreprises qui pratiquent pour la gestion de leur personnel des règles sociales communes (industries électriques et électroniques, industries mécaniques, industrie automobile, industrie aéronautique, soit environ 300.000 salariés qui s'ajoutent aux 60.000 travaillant dans le secteur de première transformation des métaux et de la fonderie).

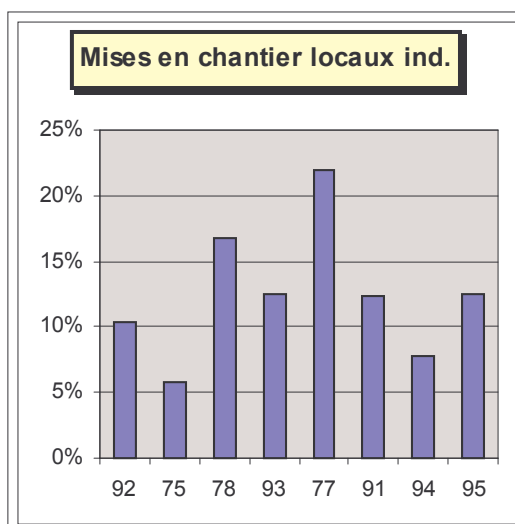
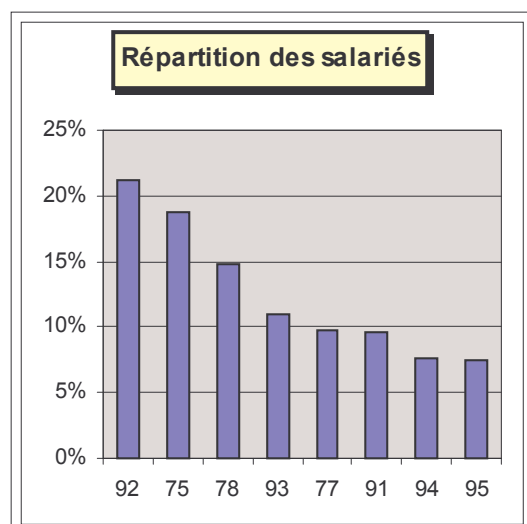
L'intérêt spécifique de l'enquête ERE. est de donner des renseignements sur la répartition de l'industrie dans le territoire de l'Île de France, car elle "descend" au nombre d'emplois salariés et au nombre d'établissements dans chaque commune.

Les Hauts de Seine sont ainsi le département dans lequel le nombre de salariés de l'industrie est le plus élevé: 154.000, Paris venant immédiatement derrière avec 137.000 salariés (*données de 1995*). Rappelons ici qu'il s'agit d'emplois salariés dans les entreprises classées industrielles, et qu'une tentative de répartition des fonctions donnerait aux tâches de production une proportion souvent inférieure et rarement supérieure à 70%.

Il est particulièrement intéressant de regarder plus en détail l'industrie manufacturière proprement dite, sachant que les industries extractives représentent de leur côté 4.300 salariés et la production et distribution d'eau, de gaz et d'électricité du leur 46.300 salariés.

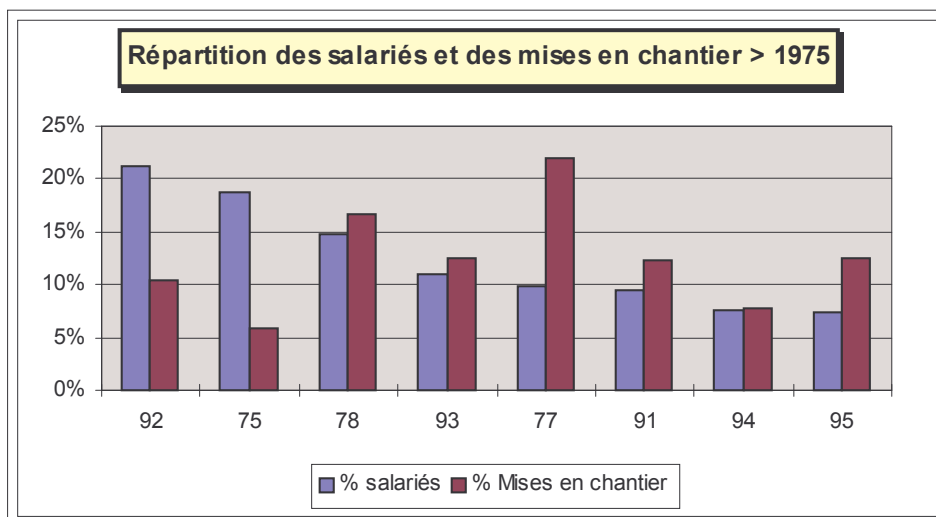
Le tableau suivant donne ainsi la répartition par département de l'emploi salarié de l'industrie manufacturière: on le rapprochera du tableau des mises en chantier dans les mêmes départements pour avoir une idée de l'ancienneté des locaux des entreprises.

Département	92	75	78	93	77	91	94	95
Nb salariés	139.000	122.750	97.300	72.000	64.000	62.500	49.500	48.500
%	21%	19%	15%	11%	10%	10%	7%	7%



Département	92	75	78	93	77	91	94	95
Mises en chantier .000 m ²	1.177	667	1.901	1.424	2.500	1.403	881	1.427
%	10%	6%	17%	13%	22%	12%	8%	12%

Source: DREIF/ORIE Septembre 1998



Il n'est en effet pas possible que les 123.500 salariés de l'industrie à Paris travaillent seulement dans les 667.000 m² mis en chantier depuis 1975 à Paris. Ils travaillent évidemment aussi dans les locaux antérieurs encore utilisés. Le rapprochement des répartitions des salariés et des mises en chantier dans les différents départements permet ainsi d'établir une certaine corrélation entre l'ancienneté des locaux industriels effectivement utilisés et le nombre de salariés qui y travaillent. Si l'on se souvient de la proportion de très petites entreprises, 72% ayant moins de 10 salariés, on retrouve là une localisation vraisemblable de l'artisanat.

On voit ainsi que

- dans les Hauts de Seine et à Paris les sites industriels récents sont rares par rapport à la population de salariés,
- un certain renouvellement a eu lieu dans le Val de Marne où le pourcentage des mises en chantier est pratiquement égal au pourcentage des salariés de l'industrie manufacturière travaillant dans ce département,
- l'outil industriel est plus récent dans la Seine St-Denis, les Yvelines, l'Essonne, et surtout le Val d'Oise et la Seine et Marne où se trouvent le plus de mises en chantier et le moins de salariés.

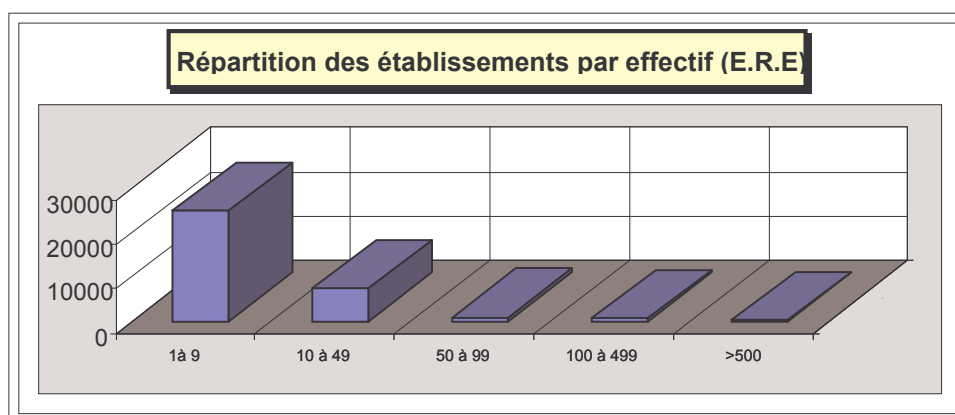
(N.B. Ces dernières indications sont à prendre en termes de tendance)

L'industrie manufacturière proprement dite compte 656.000 salariés travaillant dans 34.000 établissements

- 32.100 petits établissements (de 1 à 49 salariés) emploient 250.000 personnes,
- 1.900 grands établissements (> 49 salariés) emploient 406.000 personnes

	Taille de l'établissement en nombre de salariés					Total
Nombre	1 - 9	10 - 49	50 - 99	100 - 499	>500	
- de salariés	95.318	155.834	64.560	169.002	171.073	655.787
- d'établissements	24.719	7.386	918	846	148	34.017
% de salariés	15%	24%	10%	26%	26%	100%
Taille moyenne	4	21	70	200	1.156	19

On note la prédominance en nombre des établissements de moins de 50 salariés; moins d'un millier d'établissements manufacturiers 2,9%) dépassent 100 personnes.



Mais ce sont les grands établissements qui occupent le plus de personnel: comme le montre la ligne 3 du tableau ci-dessus plus de la moitié (52 %) des salariés travaillent dans des établissements dont la taille est supérieure à 100 personnes et plus du quart (26 %) dans de très grands établissements de plus de 500 personnes.

Cette observation ne va pas dans le sens d'opinions communément admises; s'il est vrai que la contribution des PME-PMI à l'emploi est et reste importante, il faut aussi observer que le gisement d'emploi des grands établissements occupe encore plus de la moitié des salariés de l'industrie: on voit bien quelles conséquences sur l'emploi en Ile de France aurait la délocalisation de ces grands établissements..

L'enquête régionale sur l'emploi donne également des précisions sur la localisation des établissements manufacturiers:

2-1-3-1 Localisation des grands établissements industriels manufacturiers

Il existait (toujours en 1995) 7 communes où l'effectif de l'industrie manufacturière dépasse 10.000 personnes:

	Effectif	% de l'emploi total	Activités principales
Courbevoie	16.308	23%	Chimie, métallurgie, raffinage
Vélizy Villacoublay	15.957	47%	Electricité, électronique, automobile
Paris 8 ^{ème}	14.935	8%	Chimie, édition, imprimerie
Poissy	11.122	54%	Automobile
Boulogne	10.961	17%	Automobile, chimie, édition
Paris 2 ^{ème}	10.614	14%	Habillement, édition, imprimerie
Nanterre	10.507	15%	Electricité, électronique, chimie

Dans la tranche 5.000 à 10.000 salariés, on trouvait en 1995:

- 8 communes du Nord des Hauts de Seine dont Gennevilliers, Rueil-Malmaison, Colombes, Puteaux,
- 7 arrondissements parisiens dont 16^{ème}, 11^{ème}, 15^{ème}, 3^{ème},
- 4 communes de Seine St-Denis, Aulnay, St-Ouen, Montreuil, St-Denis,
- 6 communes de grande couronne: Aubergenville (78), Argenteuil (95), Massy (91), Trappes (78), Corbeil-Essonnes (91) et St-Ouen l'Aumône (95).
- Le Val de Marne et la Seine et Marne ne figurent pas dans cette tranche.

2-1-3-2 Répartition des établissements

La répartition est pratiquement identique entre Paris, 35% des établissements, la proche couronne, 33% et la grande couronne 32%.

2-1-3-3 Taille moyenne des établissements

	Effectif	Etablissements	Effectif moyen/établissement
Paris	124.600	11.900	10
Proche couronne	261.100	11.220	23
Grande Couronne	270.300	10.880	25
Total	656.000	34.000	19

Ces valeurs moyennes traduisent simplement la concentration dans Paris de très petits établissements: édition, imprimerie, habillement, haute couture, parfumerie, joaillerie, orfèvrerie, ébénisterie. C'est le 11^{ème} arrondissement qui détient le plus grand nombre d'établissements (1.284). Au contraire les grands établissements ont gagné la grande couronne (Renault à Flins et à Guyancourt, Peugeot à Poissy,) ou l'extérieur de la proche couronne (Citroën à Aulnay), exemples bien connus qui confirment l'augmentation de l'effectif moyen par établissement au fur et à mesure qu'on s'éloigne de la zone centrale.

2-1-4 Approche par les statistiques du Ministère de l'Industrie

Cette source (SESSI) a l'intérêt de chercher à donner des indications au niveau national et de pouvoir ainsi situer l'Ile de France et les autres régions dans l'ensemble français.

Les statistiques publiées dans l'édition 96/97 "L'Industrie dans les Régions" sont malheureusement anciennes puisqu'elles remontent à 1994. On présentera ici celles qui concernent les "établissements industriels producteurs", hors énergie.

Il y a cependant lieu de s'interroger sur les chiffres qui indiquent que l'Ile de France représenterait encore 16,1% des salariés français et 20,9% des établissements industriels français.

Ce résultat provient d'un choix méthodologique contestable car ces statistiques excluent les petits établissements (moins de 20 personnes) et les industries agricoles, alimentaires et liées à la construction. Elles ne concernent plus que 415.000 salariés et 7.275 établissements. Il faut bien voir qu'une telle comparaison avec l'ensemble des autres régions n'a en réalité de sens que si la distribution des entreprises telle qu'elle est retenue est la même partout, ce qui n'est pas évident.

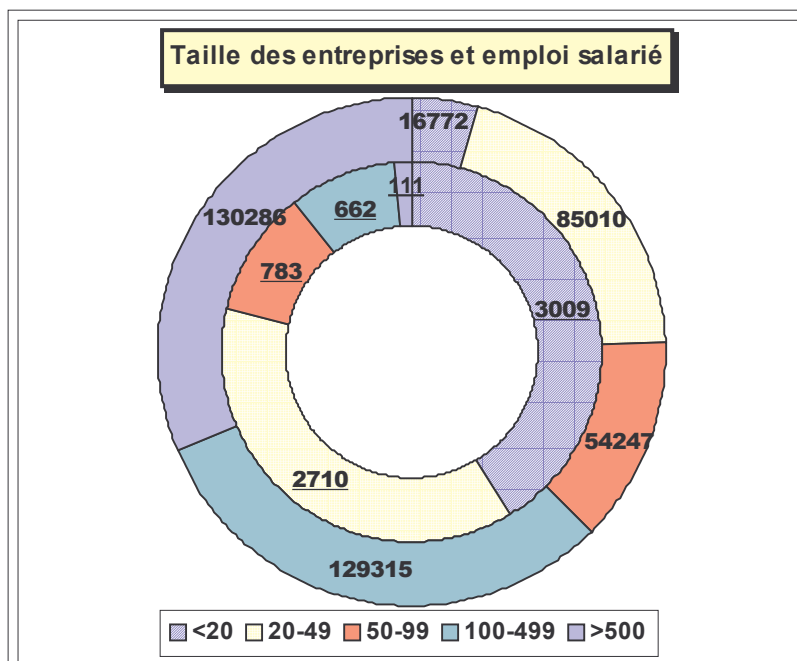
Pour mieux comprendre le biais ainsi introduit, supposons qu'il n'y ait plus en France qu'un seul établissement de plus de 20 personnes et qu'il soit situé en IdF. Aussi élevé que soit l'effectif de tous les établissements industriels de moins de 20 personnes situés en province, l'Ile de France serait alors réputée dans ce type de statistique compter 100% de l'effectif industriel du pays....

A notre sens on ne peut comparer que ce qui est comparable, et les conclusions que l'on pourrait tirer de cette enquête sur le "poids de l'IdF par rapport aux autres régions" paraissent ainsi discutables. L'exploitation de ce type de statistiques nécessite une telle prudence que l'on ne peut que souhaiter leur révision et leur revalidation.

Les résultats 1994 pour les "Etablissements industriels producteurs" en Ile de France se présentent ainsi, avec les réserves exprimées pour la comparaison nationale reportée en dernière colonne:

	Effectif par établissement					Total	IdF/France
	<20	20-49	50-99	100-499	>500		
Etablissements	3.009	2.710	783	662	111	7.275	20,9%
Effectif	16.772	85.010	54.247	129.315	130.286	415.630	16,1%
%	4 %	20 %	13 %	31 %	31 %	100%	
Effectif médian	6	31	69	195	1.174	57	

Source IAURIF 1998/SESSI 1997



A noter que d'après cette source statistique, les grands établissements occuperaient 62 % de l'effectif industriel salarié. C'est l'effet de l'exclusion des petits établissements et l'occasion de rappeler notre commentaire à propos des choix méthodologiques.

Pour faciliter la lecture de ce graphique, on voit que les 111 établissements (*Nord de l'anneau intérieur*) dont l'effectif est supérieur à 500 personnes occupent 130.286 salariés (*Nord-Ouest de l'anneau extérieur*), ou encore que les 3.009 établissements de moins de 20 personnes (*Est de l'anneau intérieur*) occupent 16.672 salariés (*Nord de l'anneau extérieur*).

2-1-5 Répartition sectorielle des entreprises industrielles en IdF

	Paris		Hauts de S.		Seine St-D.		Vde Marne.		Essonne		Yvelines.		Val d'Oise		S.&Marne		Total		
	Etabl	Effect	Etab	Eff.	Etab	Eff.	Etab	Eff.	Etab	Eff.	Etab	Eff.	Etabl	Eff.	Etab	Eff.	Etabl	Effectif	P/E
Equip.élect.	1042	8927	661	23148	382	6281	413	4552	498	11363	502	20760	376	8927	358	3931	4232	87889	21
Edit.Imprim.	8190	38474	1831	13626	920	7493	937	5644	565	4361	720	3232	526	2917	541	4305	14230	80052	6
Pharm.Parfum	369	9648	269	30494	157	3286	81	5763	81	2593	90	2807	69	2330	330	3152	1446	60073	42
Equip.mécan.	417	2645	433	12531	516	8345	417	5223	434	6510	477	7945	549	6910	572	7328	3815	57437	15
Compos.élec..	243	4886	248	14111	204	6244	184	4249	210	6872	181	8409	139	4508	126	4567	1535	53846	35
Métallurgie	639	3315	612	8089	798	7426	533	5033	447	4042	520	5404	640	5373	673	8211	4862	46893	10
Habillement	7340	30265	275	1466	990	4233	447	1461	138	342	165	305	268	1094	205	1124	9828	40290	4
Chimie	310	3666	293	9091	173	3398	174	1861	144	2985	164	3504	202	4195	230	5069	1690	33769	20
Equip.foyer	3027	8362	607	3483	524	3222	557	3435	390	2800	503	4081	335	1469	514	2908	6457	29760	5
Prod.min.	227	1753	153	2568	199	2210	178	1591	136	1811	134	2491	135	3434	191	5636	1353	21494	16
Automobile	55	1770	82	3988	51	2147	22	1150	38	1040	55	3824	60	2187	39	2195	402	18301	46
Aéronautique	60	775	51	5109	27	2054	20	660	24	100	55	3535	23	1973	34	1003	294	15209	52
Bois, Papier	507	2119	154	1772	174	2182	154	1331	147	2193	156	1109	120	1023	174	2171	1586	13900	9
Textile	490	2398	325	2895	94	609	120	430	42	297	39	222	59	920	53	266	1222	8037	7
Total	22916	119003	5994	132371	5209	59130	4237	42383	3294	47309	3761	67628	35010	47260	40406	51866	52952	566950	11
Pers/etabl.		5		22		11		10		14		18		13		13		11	

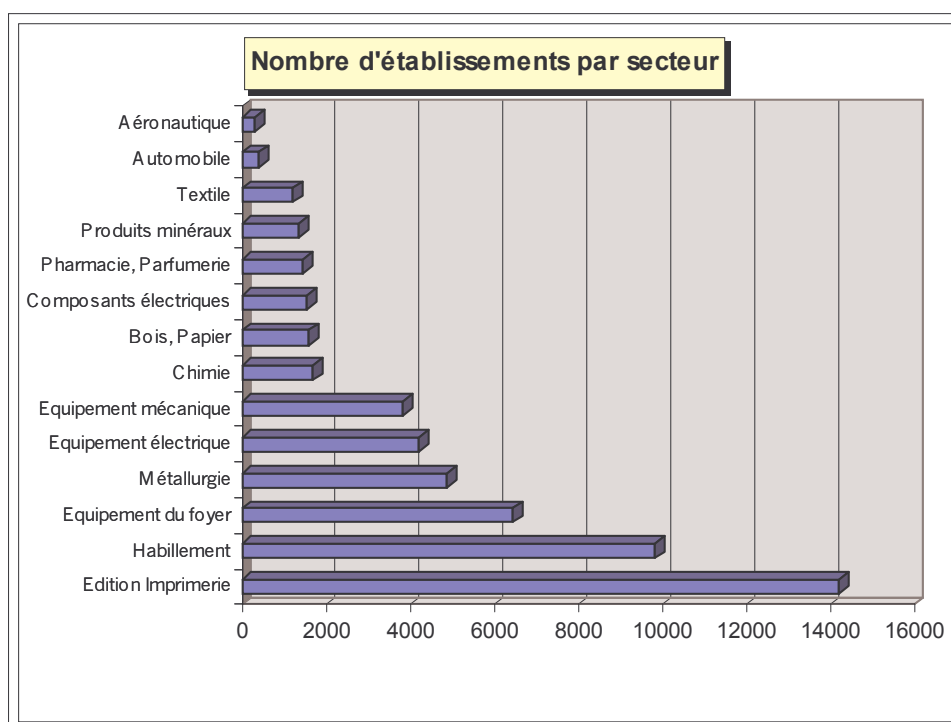
Source DRIRE IdF Répartition sectorielles des entreprises franciliennes Juin 1997:

Ce tableau général indique pour chaque segment d'activité le nombre d'établissements et l'effectif concerné (hors industries agro-alimentaires). Il a été

classé par importance d'effectif salarié dans les secteurs industriels indiqués pour montrer leurs poids vis à vis de l'emploi et de l'activité économique en général.

2-1-5-1 Classement des secteur d'activité par nombre d'établissements

	Nbre d'Etablissements	%	Effectifs	Eff./Etabl.
Aéronautique	294	1%	15209	52
Automobile	402	1%	18301	46
Textile	1222	2%	8037	7
Produits minéraux	1353	3%	21494	16
Pharmacie, Parfumerie	1446	3%	60073	42
Composants élec.&électron.	1535	3%	53846	35
Bois, Papier	1586	3%	13900	9
Chimie	1690	3%	33769	20
Equipement mécanique	3815	7%	57437	15
Equipement élec.&électron.	4232	8%	87889	21
Métallurgie	4862	9%	46893	10
Equipement du foyer	6457	12%	29760	5
Habillement	9828	19%	40290	4
Edition Imprimerie	14230	27%	80052	6
Total	52952	100%	566950	11

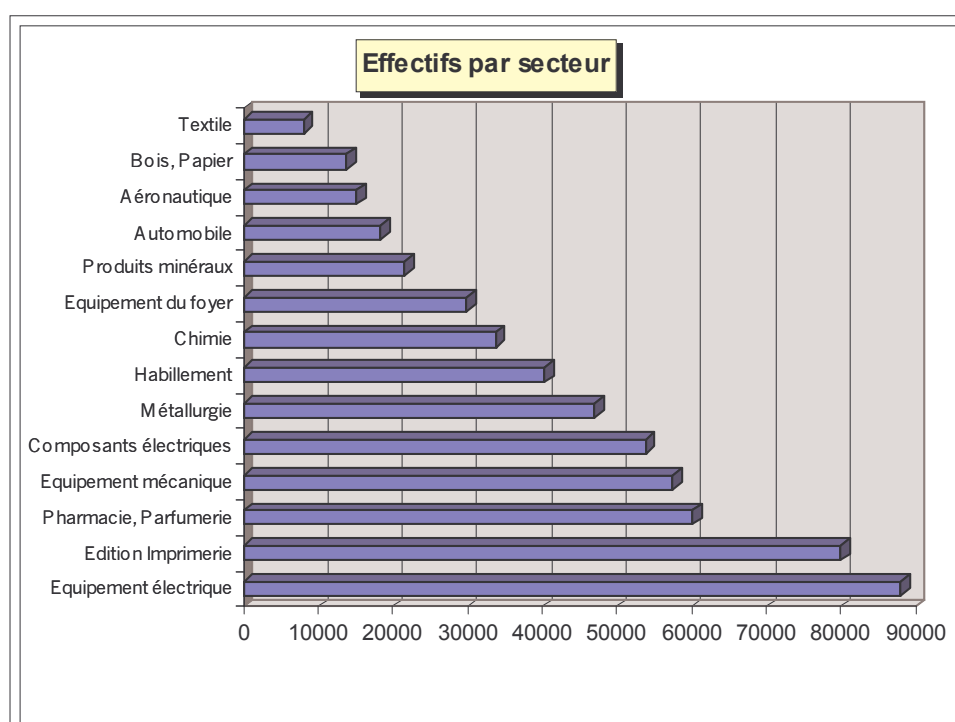


Il faut corriger les chiffres d'effectif moyen par établissement indiqués dans la dernière colonne de ces tableaux par ce que l'on sait du très faible nombre de grands établissements. Ainsi pour l'automobile il n'y a probablement qu'une dizaine de grands établissements occupant 90% de la main d'œuvre: les données de cette dernière colonne sont de simples moyennes arithmétiques qui n'ont de valeur que comparative d'une branche à l'autre et indicative de tendance.

Le classement par nombre d'établissements montre l'extrême division en petits établissements de branches comme l'imprimerie-édition ou l'habillement - à eux deux 46% du total des établissements-, par opposition aux grands établissements classiques de l'automobile ou de l'aéronautique -à eux deux 2% du même total.

2-1-5-2 Classement des secteur d'activité par effectifs

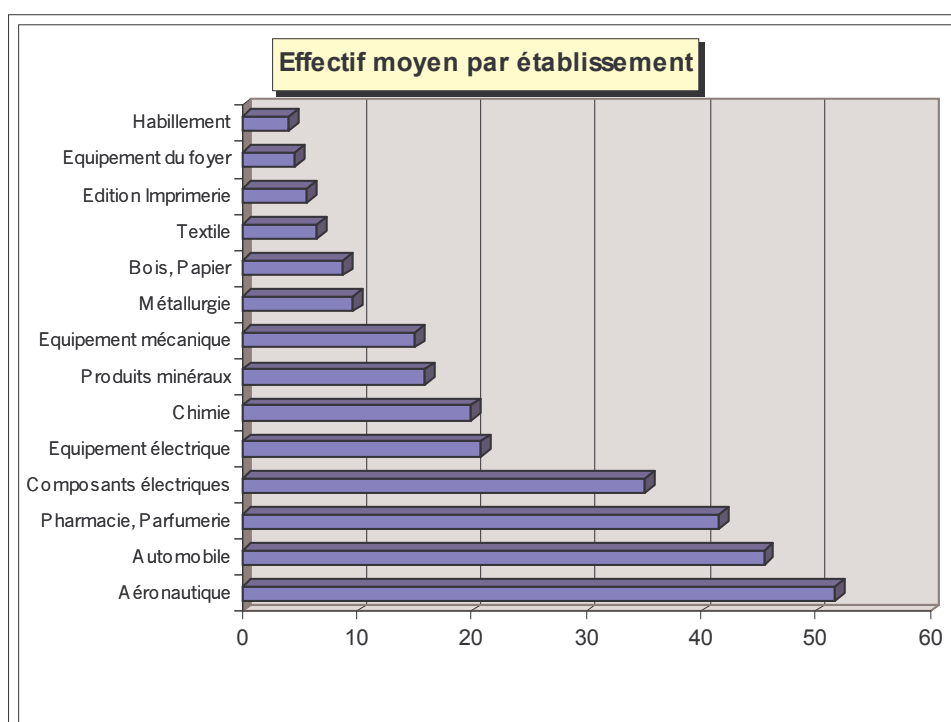
	Nbre d'Etablissements	Effectifs	%	Eff./Etabl.
Textile	1222	8037	1%	7
Bois, Papier	1586	13900	2%	9
Aéronautique	294	15209	3%	52
Automobile	402	18301	3%	46
Produits minéraux	1353	21494	4%	16
Chimie	1690	33769	6%	20
Equipe ment du foyer	6457	29760	5%	5
Habillement	9828	40290	7%	4
Métallurgie	4862	46893	8%	10
Composants élec.&électron	1535	53846	9%	35
Equipe ment mécanique	3815	57437	10%	15
Pharmacie, Parfumerie	1446	60073	11%	42
Edition Imprimerie	14230	80052	14%	6
Equipe ment élec.&électron	4232	87889	16%	21
Total	52952	566950	100%	11



Ce tableau montre l'importance des différents secteurs d'activité en terme d'influence sur l'emploi. La faiblesse des effectifs dans des secteurs comme l'automobile et l'aéronautique est la traduction d'un phénomène endogène, automatisation et augmentation de productivité, et d'un phénomène exogène, le déplacement d'entreprises de ces secteurs hors d'Ile de France. Il serait très intéressant de pouvoir établir les mêmes tableaux au début des années 1960 pour se rendre compte de l'évolution de l'industrie dont les effectifs ont été divisés par deux pendant cette période.

2-1-5-3 Classement par effectif moyen par établissement

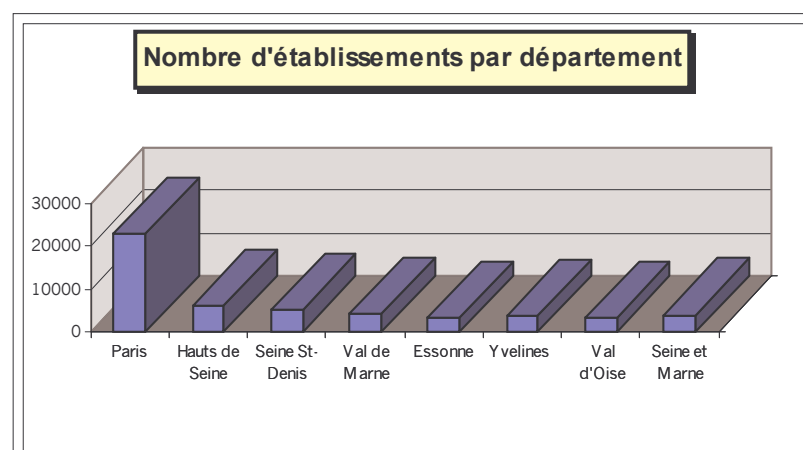
	Nombre d'Etablissements	Effectif	Effectif/Etabl.
Habillement	9828	40290	4
Equipement du foyer	6457	29760	5
Edition Imprimerie	14230	80052	6
Textile	1222	8037	7
Bois, Papier	1586	13900	9
Métallurgie	4862	46893	10
Equipement mécanique	3815	57437	15
Produits minéraux	1353	21494	16
Chimie	1690	33769	20
Equipement élec.&électron	4232	87889	21
Composants élec.&électron	1535	53846	35
Pharmacie, Parfumerie	1446	60073	42
Automobile	402	18301	46
Aéronautique	294	15209	52
Total	52952	566950	11



Redisons ici que cet indicateur n'est qu'un indicateur relatif de tendance en raison du très grand nombre de petits établissements. Il a tout de même pour intérêt de mettre en perspective la taille statistique moyenne comparée des établissements des différents secteurs de l'industrie.

2-1-5-4 Classement géographique

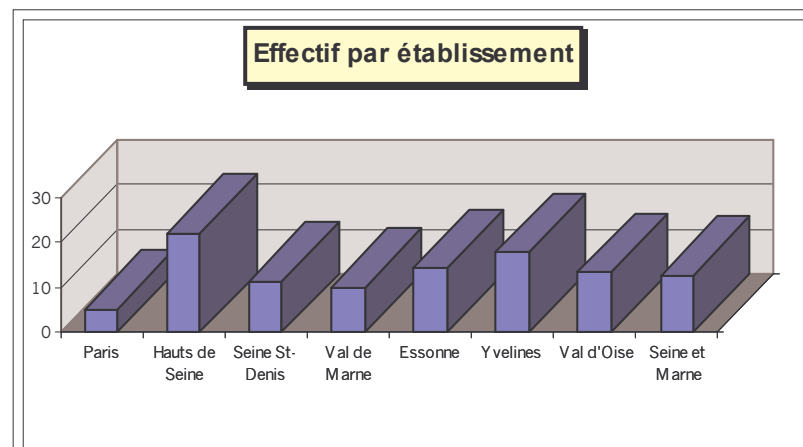
	Paris	Hauts de Seine	Seine St- Denis	Val de Marne	Essonne	Yvelines	Val d'Oise	Seine et Marne	Total
Nb Ets	22916	5994	5209	4237	3294	3761	3501	4040	52952
	43,3%	11,3%	9,8%	8,0%	6,2%	7,1%	6,6%	7,6%	100%
Effectifs	119003	132371	59130	42383	47309	67628	47260	51866	566950
	21,0%	23,3%	10,4%	7,5%	8,3%	11,9%	8,3%	9,1%	100%
Eff./etabl.	5	22	11	10	14	18	13	13	11



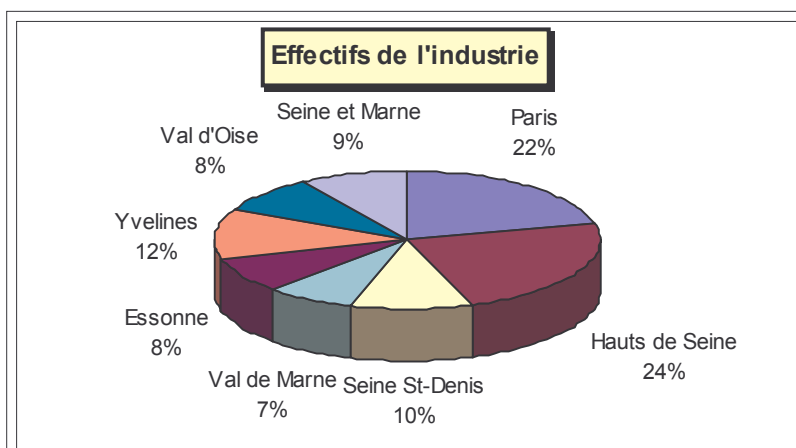
Les spécificités des départements sont bien visibles sur ces trois graphiques.

Le grand nombre d'établissements situés à Paris et le faible effectif moyen sont la marque du poids de l'artisanat à Paris. Artisanat sur la pérennité duquel on peut se poser des questions, avec les

conséquences que l'on imagine sur l'emploi à Paris.



C'est le nombre de sièges d'entreprises classées comme industrielles qui explique pour une bonne part la situation dans les Hauts de Seine, alors que, dans la grande couronne, en particulier les Yvelines, il s'agit plus souvent d'établissements de production.



Répétons ici encore qu'il s'agit d'effectifs d'entreprises classées comme industrielles sans considération de la nature de la tâche effectuée par les personnes considérées. On verra plus loin quel est le poids relatif des tâches de production dans l'emploi industriel.

2-1-6 Description concrète et poids de l'industrie en IdF

A titre documentaire et pour prendre des exemples concrets, une étude réalisée en 1989 par le GIM et publiée par l'Institut de l'Entreprise situait ainsi les principaux établissements de la métallurgie (prise au sens large):

Effectif supérieur à 5.000 salariés			
Automobile	Citroën	Aulnay	Production
	Renault	Flins	Production
	Renault	Boulogne	Production
	Peugeot	Poissy	Production

Electronique	IBM	Corbeil	Production
--------------	-----	---------	------------

Effectif compris entre 2.000 et 5.000 salariés			
Aéronautique	Aérospatiale	Chatillon	Administration, études
	SNECMA	Corbeil	Production
Automobile	Renault	Boulogne	Administration, études
	Renault	Rueil	Administration, études

Effectif compris entre 1.000 et 2.000 salariés			
Aéronautique	Aérospatiale	Les Mureaux	Administration, études
		La Courneuve	Production
	Dassault Aviation	Vélizy	Etudes
		Saint-Cloud	Production
		Argenteuil	Production
	Hispano-Suiza	Bois-Colombes	Administration, production
	SAGEM	Argenteuil	Production
	SNECMA	Gennevilliers	Production
	Sextant-Avionique	Vélizy	Production

Automobile	Chausson	Genevilliers	Production
	Citroën	Vélizy	Production
		Asnières	Production
		Neuilly s/Seine	Administration
	General Motors	Asnières	Production
	Peugeot	Paris 16°	Administration

Electricité	Cegelec	Massy	Production
	GEC Alsthom	Le Bourget	Production
		Saint-Ouen	Production

Electronique	Alcatel	Vélizy	Production
	Alcatel	Levallois	Administration, études
	Bull	Les Clayes	Production
	Bull	Louveciennes	Production
	Bull	Massy	Production
	Serge Dassault	Plaisir	Production

	IBM	Paris 12°	Administration
		La Défense	Administration
		La Défense	Administration
	Matra	Vélizy	Production
	S.A.T.	Paris 13°	Administration
	Thomson	Vélizy	Production
		Bagneux	Production
		Colombes	Production
		Gennevilliers	Production
		Malakoff	Production
		Meudon	Etudes
	TRT	Le Plessis R.	Administration, production

Mécanique	Framatome	La Défense	Administration, études
-----------	-----------	------------	------------------------

On constatait (source *L'Industrie en Ile de France* parue en Mars 1997, exploitant les fichiers *Sirène* et résultant des travaux menés en commun par la Préfecture, la DIRE, l'INSEE IdF, la CCI et la CRCI) qu'en 1996, les établissements en grisé de la liste précédente ont disparu ou régressé dans les catégories d'effectif.

La même publication réinsère les industries agricoles et alimentaires dans sa description de l'ensemble industriel. Elle donne un certain nombre de renseignements intéressants, bien qu'un peu anciens, sur les caractéristiques des emplois dans les différents secteurs: on les présentera ici classés d'abord par investissement par salarié, ce qui est une indication (non prépondérante) sur la stabilité de l'implantation:

Secteur	Nombre Etabliss. (1994)	Effectifs (1994)	Investissement/ salarié (F) (1994)	Rémunération/ salarié(F) (1994)	Proportion de cadres (1993)	Part emplois production (1993)
Automobile	410	63.624	119.969	180.122	43,9%	76,8%
Industries agric.&alimentaires	8798	13.461	44.723	178.663	41,0%	47,5%
Chimie, caoutchouc, plastiques	1.696	33.620	44.547	214.085	54,7%	51,1%
Bois, papier, carton	1.612	15.092	39.400	170.674	33,5%	60,5%
Produits minéraux	1.348	20.495	37.228	183.545	37,8%	68,0%
Pharmacie,parfumerie,entretien	1047	56.916	36.941	231.280	74,0%	28,3%
Composants élec. & électroniques	1.451	36.749	35.257	188.922	50,4%	67,8%
Equipements élec. & électroniques	4.320	89.200	31.006	230.591	74,8%	67,5%
Construction aéronautique	318	34.247	27.603	221.738	63,0%	70,6%
Métallurgie, travail des métaux	5.008	51.648	26.084	168.497	35,2%	67,2%
Equipement du foyer	6.520	31.157	25.050	167.206	34,1%	57,8%
Edition, imprimerie	14.552	97.434	23.529	211.805	52,6%	36,8%
Textile	1.240	7.476	21.123	153.514	36,4%	53,1%
Equipements mécaniques	3.965	62.607	15.507	185.302	48,9%	67,9%

Habillement, cuir	9.934	44.140	15.245	169.472	31,9%	49,5%
Total	62.083	705.359				

(Sources SESSI, INSEE)

On notera ainsi que les industries citées en tête dans le tableau précédent sont nettement plus capitalistiques que les autres, ce qui signifie que les investissements nécessaires sont lourds et correspondent à des processus de fabrication complexes, robots dans l'automobile, réacteurs dans la chimie et la pharmacie, machines et marmites sophistiquées dans l'industrie alimentaire, matériel d'impression sur cartons d'emballages, élaboration du verre et du plâtre. La part des emplois de production est généralement forte dans ce type d'industries.

En classant le même tableau suivant la part des emplois de production, on voit se dégager un autre aspect de l'industrie francilienne: c'est la sous-traitance des tâches de production à l'extérieur, très sensible pour le textile, l'habillement et l'édition, ou l'automatisation de ces tâches et le poids de la recherche pour la chimie et la pharmacie en particulier.

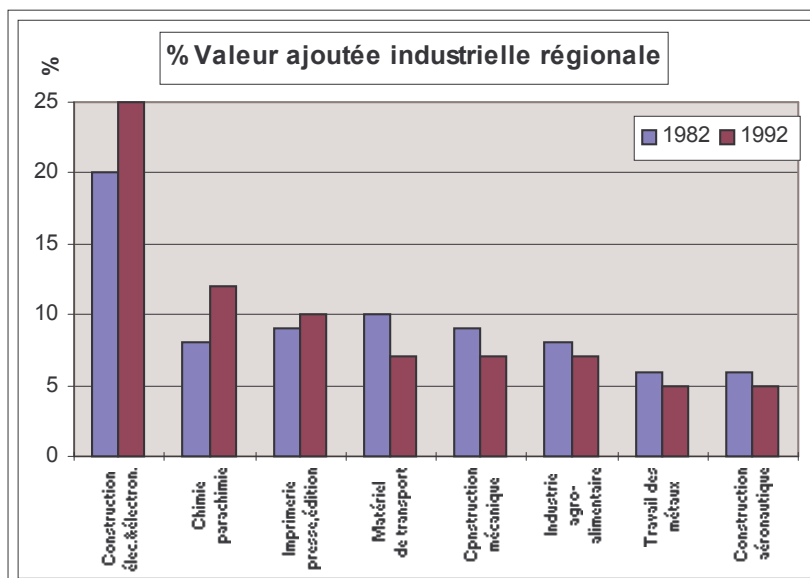
Secteur	Nombre Etabliss. (1.1.96)	Effectifs (1.1.96)	Investissement/ salarié (F) (1994)	Rémunération/ salarié(F) (1994)	Proportion de cadres (1993)	Part emplois production (1993)
Automobile	410	63.624	119.969	180.122	43,9%	76,8%
Construction aéronautique	318	34.247	27.603	221.738	63,0%	70,6%
Produits minéraux	1.348	20.495	37.228	183.545	37,8%	68,0%
Composants élec. & électroniques	1.451	36.749	35.257	188.922	50,4%	67,8%
Equipements mécaniques	3.965	62.607	15.507	185.302	48,9%	67,9%
Equipements élec. & électroniques	4.320	89.200	31.006	230.591	74,8%	67,5%
Métallurgie, travail des métaux	5.008	51.648	26.084	168.497	35,2%	67,2%
Bois, papier, carton	1.612	15.092	39.400	170.674	33,5%	60,5%
Equipement du foyer	6.520	31.157	25.050	167.206	34,1%	57,8%
Textile	1.240	7.476	21.123	153.514	36,4%	53,1%
Chimie, caoutchouc, plastiques	1.696	33.620	44.547	214.085	54,7%	51,1%
Habillement, cuir	9.934	44.140	15.245	169.472	31,9%	49,5%
Industries agric. & alimentaires	8798	13.461	44.723	178.663	41,0%	47,5%
Edition, imprimerie	14.552	97.434	23.529	211.805	52,6%	36,8%
Pharmacie, parfumerie, entretien	1047	56.916	36.941	231.280	74,0%	28,3%
Total	62.083	705.359				

La part de l'industrie (*L'industrie en Ile de France*) dans l'ensemble des activités de l'Ile de France est passée de 24,8% en 1982 à 20,1% en 1992, traduisant la régression industrielle de la région.

L'évolution du poids de principaux secteurs industriels est indiquée ci-dessous en % de la valeur ajoutée industrielle régionale.

	Construction élec. & électron	Chimie & parachimie	Imprimerie presse, édition	Matériel de transport	Construction mécanique	Industrie agro- alimentaire	Travail des métaux	Construction aéronautique
1982	20%	8%	9%	10%	9%	8%	6%	6%
1992	25%	12%	10%	7%	7%	7%	5%	5%

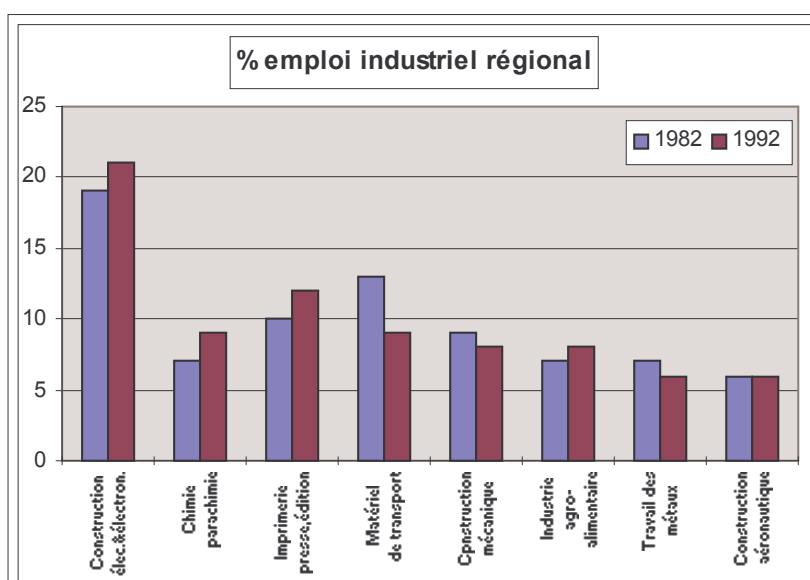
Source INSEE citée par *L'industrie en Ile de France*



La même source (*L'industrie en Ile de France*) indique en ce qui concerne l'emploi, que la perte annuelle d'emploi industriel a atteint en moyenne 24.600 emplois salariés entre le 1.1 1983 et le 1.1.1993 et 27.800 entre le 1.1 1993 et le 1.1 1996, soit un total de 329.400 emplois en 13 ans, à comparer à un effectif de 705.359 personnes à cette date.

L'évolution du poids des principaux secteurs industriels est indiquée ci-dessous en % de l'emploi industriel régional:

	Construction élec.&électron	Chimie & parachimie	Imprimerie presse, édition	Matériel de transport	Construction mécanique	Industrie agro-alimentaire	Travail des métaux	Construction aéronautique
1982	19%	7%	10%	13%	9%	7%	7%	6%
1992	21%	9%	12%	9%	8%	8%	6%	6%



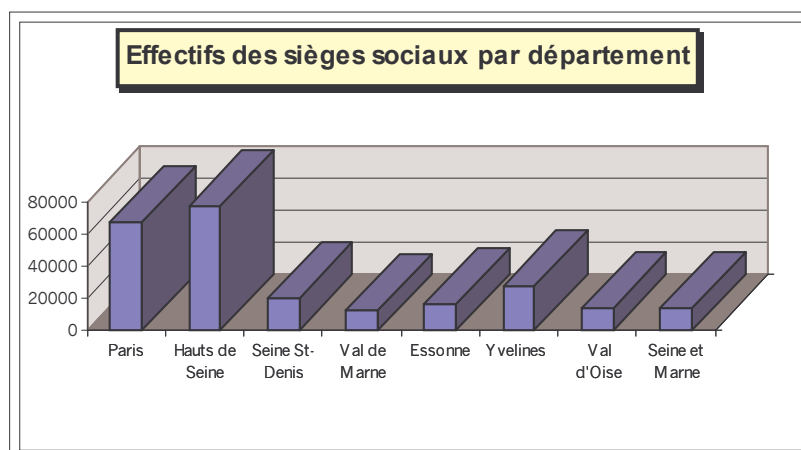
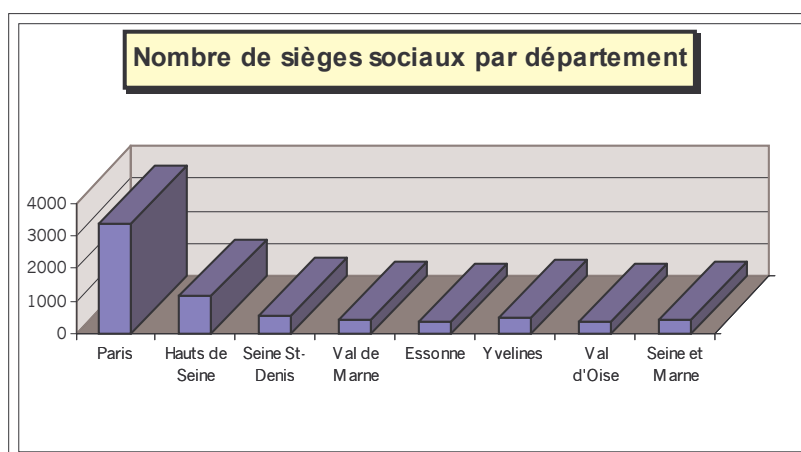
On peut regretter de ne pas avoir eu connaissance de statistiques plus récentes que celles-ci pour suivre l'évolution du tissu industriel francilien. Une réindustrialisation même partielle qui redresserait la situation paraît malheureusement improbable.

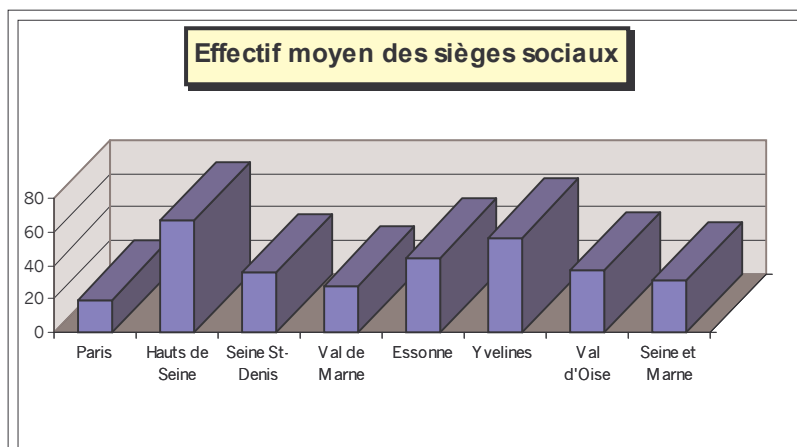
Quelques données sur les sièges sociaux finiront de renseigner le lecteur sur la réalité de l'industrie en Ile de France en 1996. Ces effectifs sont inclus dans les 705.359 personnes recensées plus haut, ce qui laisse environ 450.000 personnes occupées hors siège à des tâches industrielles.

	Paris	Hauts de Seine	Seine St-Denis	Val de Marne	Essonne	Yvelines	Val d'Oise	Seine et Marne	Total
Nb sièges	3381	1155	548	447	363	493	388	440	7215
Effectifs	67369	77251	19621	12598	16188	27906	14259	13599	248791
Moyenne	20	67	36	28	45	57	37	31	34

On voit ici clairement les résultats d'une évolution qui amène les entreprises à quitter Paris(47% des sièges, 27% de l'effectif) pour s'installer en proche couronne (30% des sièges, 44% de l'effectif) ou même en grande couronne (23% des sièges, 29% de l'effectif). Des emprises industrielles situées en banlieue et autrefois dévolues à des tâches de production permettent de regrouper des fonctions, de créer un outil de travail performant et des synergies entre services tout en réalisant une opération immobilière patrimoniale.

Les graphiques ci-dessous illustrent le tableau précédent.





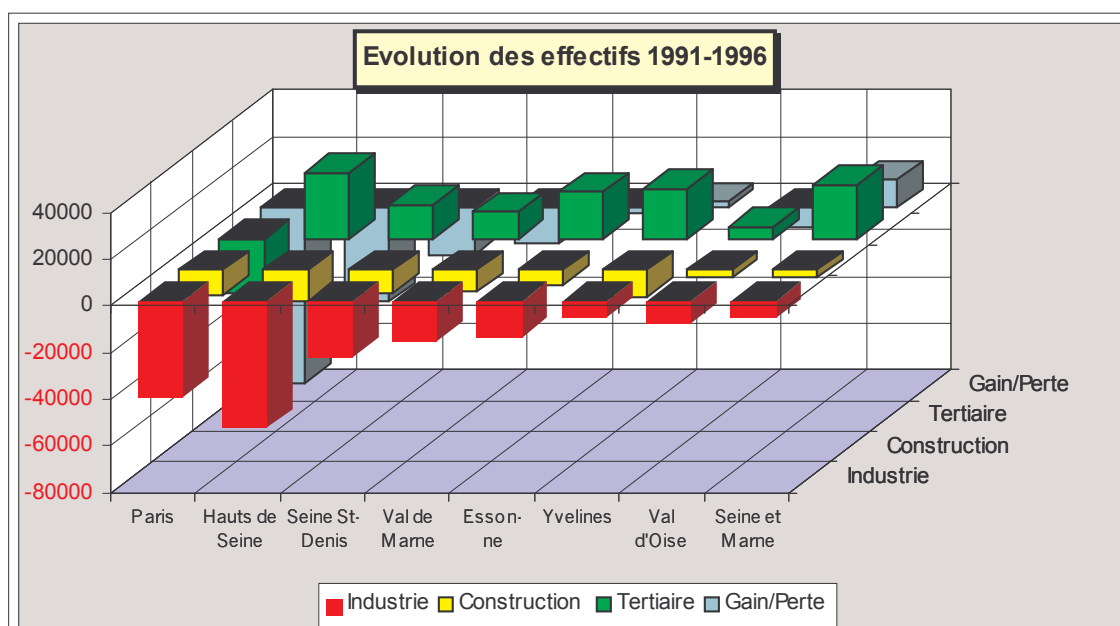
2-1-7 Reclassement secondaire-tertiaire

On utilisera ici une note rapide de l'IAURIF assez récente (Février 1998) qui indiquait que la part IdF des emplois industriels dans le total France est passée de 20% à 17,5% de 1991 à 1996. Cette étude a le grand intérêt de segmenter l'évolution des effectifs salariés par département et par type d'emploi.

1991-1996	Industrie	Construction	Tertiaire	Résultat
Paris	-41.200	-11.000	-22.900	-75.100
Hauts de Seine	-54.900	-13.600	28.400	-40.100
Seine St-Denis	-24.400	-10.200	14.700	-19.900
Val de Marne	-17.500	-9.500	11.700	-15.300
Essonne	-15.800	-6.300	20.200	-1.900
Yvelines	-7.100	-11.700	21.500	2.700
Seine et Marne	-7.600	-3.400	23.200	12.200
Ile de France	-178.000	-69.200	102.000	-145.200

(Source Garp - Iaurif Février 1998)

Ce tableau est repris dans le graphique suivant qui montre le déplacement général d'activités vers le tertiaire (commerce, hôtels - restaurants, transports et communications, activités financières et services) et la façon dont chaque département de l'Île de France a été affecté par cette évolution.



Dans le même temps que cette évolution vers le tertiaire - ce qui ne signifie pas forcément vers des emplois plus qualifiés que ceux de l'industrie - se produisait, la perte nette d'effectif salarié en Ile de France atteignait 145.200 personnes et n'a épargné que les Yvelines et la Seine et Marne. Le tertiaire ne compense donc pas les pertes de l'industrie pendant la période considérée et rien ne permet actuellement de supposer que cette tendance se renverse.

On peut objecter à l'analyse précédente que la période considérée précédemment ne couvre que les années 1991 à 1996, et que son extension à une période plus longue est nécessaire pour avoir une vue plus générale du phénomène.

On a donc recherché l'évolution sur les années 1985 à 1990, dans une statistique bien entendu cohérente avec la précédente:

1985-1990	Industrie	Construction	Tertiaire	Gain/Perte
Paris	-50619	-5743	85656	29294
Hts de S.	-39325	5170	85006	50851
S.St-Den.	-20479	-87	30950	10384
V.de Mar.	-8610	3956	34255	29601
Essonne	2873	7000	34117	43990
Yvelines	-11533	9030	44138	41635
Val d'O.	1852	5748	38959	46559
S.& Mar.	5211	5545	28924	39680
Ile de France	-120630	30619	382005	291994

(Source Garp - laurif Novembre 1998)

En regroupant les totaux Ile de France en provenance du tableau 1985-1990 et du tableau 1991-1996, et en linéarisant pour obtenir une valeur annuelle moyenne, on obtient une vue de l'évolution sur les deux périodes consécutives,

	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Industrie	-20105	-20105	-20105	-20105	-20105	-20105	-29667	-29667	-29667	-29667	-29667	-29667
Construction	5103	5103	5103	5103	5103	5103	-11533	-11533	-11533	-11533	-11533	-11533
Tertiaire	63668	63668	63668	63668	63668	63668	17000	17000	17000	17000	17000	17000

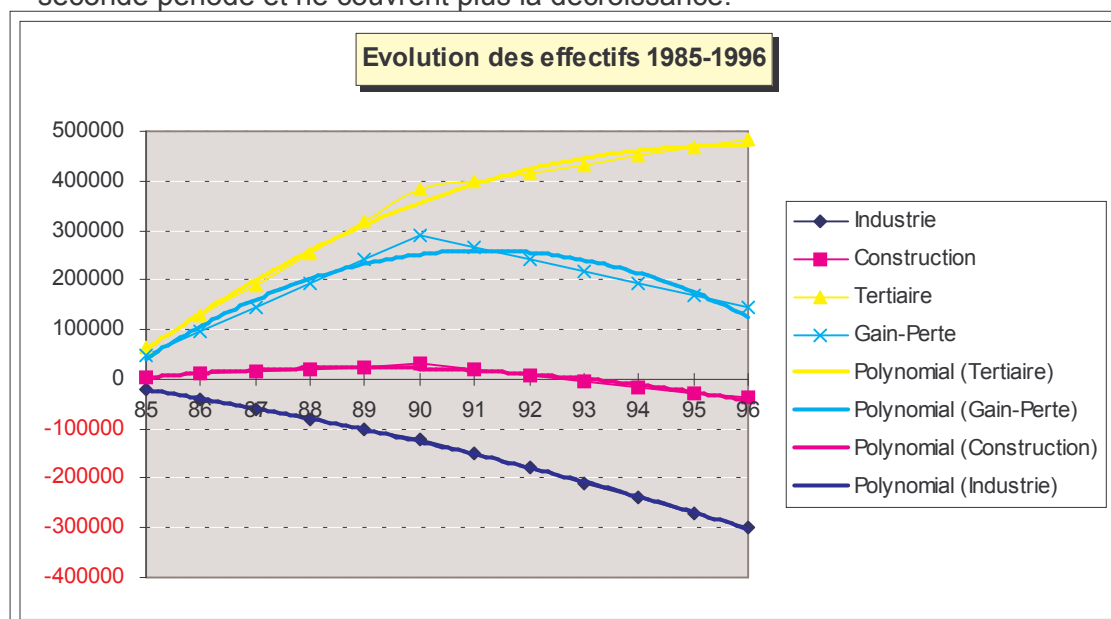
Gain-Perte	48666	48666	48666	48666	48666	48666	-24200	-24200	-24200	-24200	-24200	-24200
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

et les cumuls de 1985 à 1996 donnent les résultats suivants

	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Industrie	-20105	-40210	-60315	-80420	-100525	-120630	-150297	-179963	-209630	-239297	-268963	-298630
Construction	5103	10206	15310	20413	25516	30619	19086	7552	-3981	-15514	-27048	-38581
Tertiaire	63668	127335	191003	254670	318338	382005	399005	416005	433005	450005	467005	484005
Gain-Perte	48666	97331	145997	194663	243328	291994	267794	243594	219394	195194	170994	146794

La traduction du tableau en graphique, où une régression polynomiale d'ordre 2 est superposée à la courbe brute, montre bien l'évolution des phénomènes:

- les effectifs industriels décroissent en moyenne de 20.000 personnes environ chaque année de 1985 à 1990, la chute s'accélère dans la période 1990-1996 puisqu'elle atteint environ 30.000 personnes par an.
- les effectifs de la construction augmentent en moyenne d'environ 5.000 personnes par an dans la première période et décroissent de 11.500 personnes par an ensuite.
- les effectifs du tertiaire qui augmentaient en moyenne de 63.700 personnes par an dans la première période, couvrant ainsi largement la décroissance des deux autres secteurs d'activité n'augmentent plus que de 17.000 personnes par an dans la seconde période et ne couvrent plus la décroissance.



Les courbes du graphique montrent bien la décroissance permanente des effectifs industriels, l'inversion subie par le secteur de la construction qui passe d'une faible croissance à une décroissance deux fois plus forte, la poursuite de l'augmentation de l'effectif tertiaire à un rythme qui s'affaiblit et enfin l'inversion de tendance du total en effectif qui est passé d'un gain de 292.000 personnes dans la première période à une perte de 145.000 personnes dans la seconde, laissant un solde positif de 147.000 personnes en 1996.

Il est vraisemblable que ce soit la compensation par le tertiaire antérieure à 1991 qui soit restée dans les esprits avec toutes les conséquences que cela entraîne. La première période pourrait correspondre à la vague d'informatisation qui a effectivement créé de nombreux emplois tertiaires entraînant par la-même un "boom" de l'immobilier de bureau.

On peut former l'hypothèse que cette situation a pu durer jusqu'à la reprise qui se manifeste depuis 1998. C'est pourquoi il serait intéressant d'actualiser cette étude au 1^{er} Janvier 2000 : la dernière livraison de "L'emploi salarié en Ile de France, 3^{ème} trimestre 1999" du GARP indique que le nombre de total de salariés des secteurs privé et para-public hormis ceux relevant des activités agricoles et para-agricoles devrait rejoindre fin 1999 le niveau maximal enregistré en 1990, soit 3.730.000 salariés. Il remarque que *"la situation s'améliore dans tous les secteurs, aussi bien dans le tertiaire qui reste le moteur de l'emploi que dans l'industrie et la construction. Malgré cette amélioration, le taux d'évolution reste déficitaire dans la construction et l'industrie"*. En termes d'indices, l'industrie passe de 100 au 1^{er} Janvier 1995 à 89 au 3^{ème} trimestre 1999, ces chiffres pour la construction étant respectivement 100 et 72

Pour finir d'éclairer la compréhension de ces transferts, le tableau suivant donne la décomposition du tertiaire et montre la place des services aux entreprises dans ce type d'emploi:

	Salariés en 1996	Evolution moyenne annuelle des effectifs	Taux annuel d'évolution
Commerce	655.800	-4.200	-0,6%
Hôtels restaurants	195.000	1.200	0,6%
Transport et communication	146.100	900	0,6%
Activités financières	248.400	-3.700	-1,4%
Services aux entreprises	890.800	16.400	2,2%
Services autres	489.300	9.800	2,2%
Total tertiaire	2.625.400	20.400	0,8%

(Source Garp - laurif Février 1998)

Les services aux entreprises figurant dans ce tableau comprennent l'intérim, et on sait que l'intérim fournit du personnel temporaire aussi bien au tertiaire qu'au secondaire.

Les services aux entreprises comprennent aussi le personnel auquel sont dévolues les tâches externalisées, dont il n'est pas évident, comme on l'a dit plus haut, qu'une partie n'ait pas auparavant été confiée à du personnel classé en secondaire.

Au terme de ce panorama de la situation de l'industrie en Ile de France, il est clair que les outils statistiques publiés dont on dispose pour analyser la situation d'un emploi industriel qui ne cesse de se dégrader, présentent entre eux un certain manque

de cohérence et des difficultés de mise à jour qui ne traduisent pas toujours une préoccupation suffisamment attentive à l'évolution du secteur industriel.

Sous l'influence de la mondialisation et des délocalisations, ce secteur qui est cependant le socle de l'emploi total s'est vidé d'une partie de sa substance et ce n'est pas faire preuve d'un pessimisme irraisonné que de craindre la poursuite de cette évolution.

Alors que les collectivités locales ont besoin de ressources pour traiter les problèmes généraux d'aménagement de leur territoire et les problèmes d'exclusion et de fracture sociale qu'amplifie le déficit de ce type d'emploi, on peut regretter que la contribution d'un secteur économique de première importance tel que le secteur industriel repose sur une base en déclin.

Nous allons maintenant examiner les facteurs qui ont poussé au transfert hors d'Ile de France d'une grande partie de son appareil productif.

2-1-8 Les transferts d'activité hors d'Ile de France depuis 1950

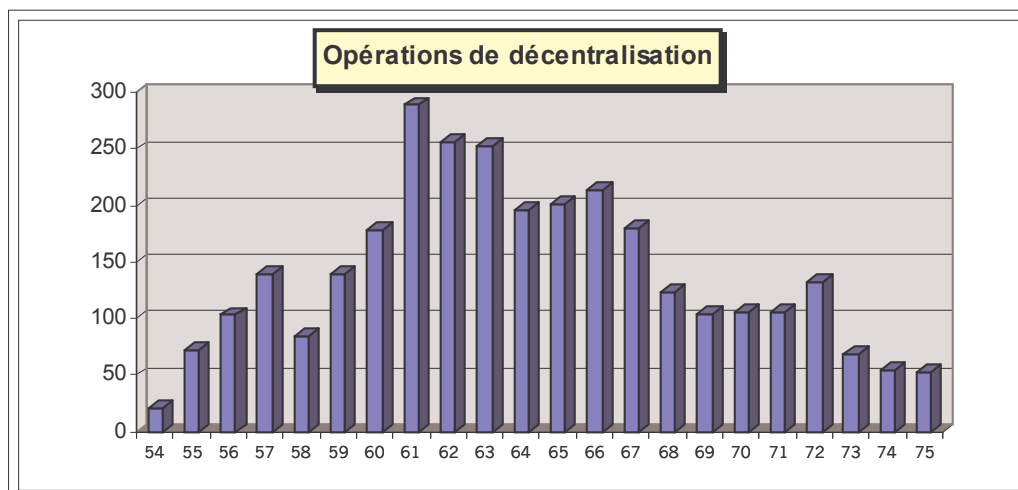
L'Iaurif a publié en Mai 1997 une étude très documentée, *"Les transferts d'activités économiques d'Ile de France vers le Bassin Parisien"* qui traite également des transferts vers le reste de la France et dont nous reprendrons ici les éléments clés pour approfondir notre connaissance et notre réflexion sur un sujet qui fait encore l'objet de nombre de débats. Nous garderons le mot de décentralisation industrielle utilisé pendant une longue période pour ces opérations, de transfert pour ne pas les confondre avec les délocalisations à l'étranger

2-1-8-1 La grande période de la décentralisation industrielle: 1954-1975

Le nombre des opérations de décentralisation d'entreprises en province réalisées entre 1954 et 1975 depuis la région parisienne vers le reste de la France atteint 3071 opérations et se répartit dans le temps comme indiqué ci-dessous:

Date	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	Total
nbre	20	72	103	140	85	140	178	289	256	253	196	201	214	180	124	104	105	105	132	68	54	52	3071

Source IAURIF Mai 1997



De 1954 à 1974, la décentralisation industrielle a contribué à créer plus de 500.000 emplois en province. Ce sont près de 3.500 établissements industriels comptant en moyenne 150 emplois qui se sont décentralisés vers le reste de la France.

La décentralisation tertiaire a représenté entre 1960 et 1980 700 opérations de transfert correspondant à la création de près de 100.000 emplois.

Le Bassin Parisien a été lui-même le premier bénéficiaire de ces transferts en en recueillant 54% qui se répartissent eux-mêmes ainsi:

- Centre 42%
- Picardie 19%
- Normandie 15%
- Bourgogne 14%
- Champagne-Ardenne 10%

La décentralisation a concerné essentiellement des fonctions d'exécution (production pour le champ industriel, back-office pour le champ tertiaire). La part des très grandes entreprises a été considérable, puisque ce sont 4% en nombre des entreprises industrielles transférées (environ 125 sur 3071) qui ont créé la moitié des emplois en province, et que 10 entreprises en ont créé à elles seules le quart.

Une question essentielle est de savoir si cette décentralisation a été plutôt spontanée, correspondant à la logique économique, ou plutôt provoquée par les pouvoirs publics au nom de la logique d'aménagement du territoire.

Les deux phénomènes ont joué en réalité dans le même sens:

- dans un premier temps, la conception puis la réalisation progressive d'un réseau de communications et de liaisons rapides en étoile avec Paris a transformé le handicap d'éloignement géographique de la province en réduisant significativement les temps de parcours et en améliorant considérablement son accessibilité.
- la province s'étant "rapprochée" et ayant ainsi gagné le seuil d'attractivité, ses atouts sont apparus déterminants, en termes de main d'œuvre (son abondance procédant des mutations de l'agriculture et du monde rural), en termes d'espace (terrains disponibles à coût raisonnable, abondance de ressources naturelles), en termes de fiscalité et de contraintes administratives plus supportables, et en termes de facilité de vie (crise du logement en région parisienne, coût de la vie moindre, nuisances de voisinage).

- “c’était dans l’air du temps” marqué par un vigoureux démarrage de la croissance, la nécessité de moderniser fondamentalement l’appareil industriel du pays, et une prise de conscience dans l’opinion qu’il fallait remédier à la persistance de l’hégémonie de l’Île de France en mettant en œuvre un rééquilibrage entre Paris et la province.
- enfin un ensemble de mesures fiscales, financières et administratives mis au point dès 1955 a fortement contribué à décongestionner la région parisienne et à faciliter les mouvements de transfert.

Il faut relever quatre points qui apparaissent essentiels dans le contexte de l’époque:

- la création de la DATAR en 1963 n’est intervenue que deux ans après le pic du nombre d’opérations de décentralisation observé en 1961. La moitié des opérations (1536 sur 3071) de la période que nous considérons avait déjà été engagée. La mission de la Datar à l’époque tenait donc plus à l’accompagnement et à la rationalisation d’un phénomène économique et social irréversible qu’à la création d’une dynamique.
- c’est d’abord et avant tout le positionnement du seuil d’attractivité de la province qui a joué un rôle déterminant, et cette attractivité est devenue positive dès que les grands équipements autoroutiers et ferroviaires ont été mis en chantier.
- les villes nouvelles d’Île de France qui auraient pu bénéficier de ce desserrement et de cette vague de création d’emplois n’existaient pas à l’époque.
- toute cette période de croissance intense s’est accompagnée d’une certaine pénurie de main d’œuvre conduisant à un recrutement considérable à l’étranger.

La situation actuelle présente comme on le sait des caractéristiques structurelles complètement différentes, et l’avenir souffrirait dramatiquement d’une permanence des points de vue qui étaient adaptés à une époque maintenant révolue.

Par contre la démonstration de l’élévation du seuil d’attractivité d’un territoire par la réalisation de grands équipements reste un enseignement permanent qu’il faut garder en mémoire.

2-1-8-2 Les transferts d’activités industrielles depuis 1990

a) Décroissance de leur nombre et modification de leur nature.

Les statistiques que nous avons pu recueillir ne concernent que les transferts entre l’Île de France et le Bassin Parisien. De 1989 à 1992, la moyenne annuelle brute des transferts purs enregistrés (cessation d’activité au lieu de départ et création complète au lieu d’arrivée) a été de 630 départs et de 350 arrivées, soit un **flux migratoire résultant de 280 départs d’entreprise par an**: mais ces chiffres de l’INSEE concernent des entreprises de toutes natures et de toutes tailles.

Si l’on s’intéresse au solde des **mouvements d’établissements industriels** de plus de 10 emplois, on obtient un chiffre beaucoup plus représentatif, environ 80 départs en quatre ans soit **une vingtaine par an**.

Région d'accueil	% des mouvements
Centre	32%
Picardie	30%
Bourgogne	15%
Champagne-Ardenne	12%
Haute-Normandie	11%

Le tableau ci-contre indique un fort mouvement vers le Sud (Centre et Bourgogne), et vers le Nord (Picardie, département de l'Oise plus précisément) du Bassin Parisien.

Sur la même période, dix-sept mouvements ont concerné des établissements de plus de 100 salariés.

Ces transferts purs ne représentent pas la totalité des mouvements: il faudrait y ajouter les transferts partiels ne concernant que certaines fonctions de l'entreprise, les regroupements autour d'un établissement existant, les rachats d'entreprise. L'étude de l'IAURIF apporte des précisions dans ce domaine, et montre que la nature des transferts ne se borne plus aux activités de production mais touche, pour la plupart des entreprises enquêtées des fonctions tertiaires (laboratoires, centres de calcul, back-office, transports, distribution) qui étaient jusqu'à présent généralement centralisées en Ile de France. Ces précisions ne sont pas quantifiées en termes de nombre de transferts dans les études dont nous avons connaissance

b) Transferts et stratégies organisationnelles.

Les changements de stratégie des grandes entreprises provoqués par la globalisation des marchés - leur évolution vers une uniformisation planétaire des produits offerts aux consommateurs - les a conduites à redistribuer les fonctions de façon "régionale" (4 ou 5 régions dans le monde) plutôt que nationale. On voit alors des localisations périphériques existantes, souvent lieux de production industrielle, devenir des unités plus complexes, et une organisation matricielle multisites et plurifonctionnelle remplacer peu à peu les grandes structures hiérarchiques centralisées utilisées dans le passé. Le personnel de ces entreprises est par ailleurs de moins en moins sédentaire et utilise de plus en plus les moyens de communication électroniques. L'externalisation de nombreuses tâches diminue la taille de ces ensembles et facilite d'autant leur mobilité.

En ce qui concerne les PME/PMI, l'enquête de l'IAURIF arrive à la conclusion que, par rapport au nombre de PME/PMI localisées en Ile de France (40.000 entreprises de 10 à 500 salariés), le phénomène de transfert hors d'Ile de France resterait plus limité: l'étude des mises en chantier effectuée au chapitre 1 tendrait à montrer que c'est la grande couronne qui a le plus souvent servi de site d'accueil à celles qui ont quitté Paris ou la proche couronne.

c) Les implantations directes dans le Bassin Parisien

Nous avons relevé quelques exemples de ces implantations au chapitre 1 (1-3-3 exemples d'opérations), en indiquant que les villes nouvelles d'Ile de France sont concurrencées par des sites logistiques du Bassin Parisien, Crépy-en-Valois, Compiègne et Orléans par exemple qui proposent des terrains moins chers, des aides des collectivités locales et une fiscalité attractive. L'étude de l'IAURIF donne d'autres exemples d'opportunités perdues pour l'IdF, citant des implantations à Beauvais dans l'Oise, et à Troyes. Les implantations directes peuvent aussi se faire par des rachats ou des prises de contrôle d'entreprises situées dans le Bassin Parisien.

2-1-9 Les raisons des mouvements, implantation et réimplantation

Les entreprises industrielles qui se créent, évoluent et se déplacent peuvent s'installer en Ile de France, y rester à l'occasion d'un changement d'implantation ou la

quitter, notamment en choisissant une nouvelle implantation dans le Bassin Parisien. Là encore les études citées apportent des précisions intéressantes tirées d'enquêtes de terrain menées par Ecodev Conseil pour l'Iaurif et des analyses touchant l'accueil des entreprises industrielles étrangères effectuées par Paris Capitale Economique.

2-1-9-1 Raisons d'implantation ou de réimplantation en IdF

a) Les atouts opérationnels

Ces atouts sont cités en priorité par les entreprises industrielles dans les enquêtes:

- la "centralité", complétée par l'efficacité globale du réseau de transport et la proximité des aéroports internationaux,
- la richesse du tissu économique, les facilités de sous-traitance,
- la proximité de la clientèle et des donneurs d'ordre,
- la qualité d'une main d'œuvre hautement qualifiée,
- la qualité des infrastructures,
- l'accès à la technologie et aux composants,
- la capacité à accueillir une clientèle internationale.

b) Les atouts traditionnels

Des atouts traditionnels mais qui ont un peu perdu de leur importance relative en raison de la montée en puissance de la province:

- La facilité de recrutement,
- La proximité d'organismes de recherche, d'universités et de grandes écoles,
- Le caractère de métropole internationale complète.

2-1-9-2 Causes de départ du site actuel

Indépendamment des évolutions de stratégies indiquées un peu plus haut, un certain nombre de causes de départ sont liées, et de façon souvent simultanée:

1) à des handicaps territoriaux:, la localisation et l'environnement des sites industriels que les entreprises occupent et qu'elles veulent quitter:

- vétusté et inadaptation des locaux actuels aux nécessités de développement industriel de l'entreprise,
- difficultés de circulation interne et de stationnement sur le site,
- caractère résidentiel ou urbain de l'environnement et gêne provoquée par certaines nuisances de l'entreprise vis-à-vis de ses voisins,
- précarité vis à vis d'expropriation possible,
- impossibilité de s'étendre sur place,

2) à des handicaps économiques, alourdissant les coûts de production:

- surcoûts salariaux, immobiliers et fonciers,
- taxe professionnelle considérée généralement comme trop élevée en zone dense et anti-économique,

3) à des handicaps liés à la commodité de desserte:

- saturation du réseau routier, au niveau local et au niveau des grands axes,
- insuffisances (desserte des zones d'activité et rabattement vers les gares RER, sécurité, fréquence et régularité) et coût des transports en commun,

4) à des handicaps "sociologiques":

- isolement de beaucoup de petites entreprises largement ignorées des instances politiques locales et des structures socio-professionnelles,

- accessibilité des fournisseurs de ressources immatérielles (recherche, conseil, formation) difficile en raison de leur densité et de leur complexité,
- **sentiment de disparition progressive d'un climat favorable à l'entreprise industrielle.**

Ces handicaps, surtout s'ils s'ajoutent les uns aux autres, peuvent créer de véritables situations de blocage conduisant à des départs sans tentative approfondie de recherche d'un autre site en Ile de France, les villes nouvelles étant jugées trop chères a priori et les sites de grande périphérie, mal identifiés étant considérés comme n'offrant pas d'avantages décisifs.

Ces observations ont été reprises dans ce rapport, non pour insister sur des points négatifs dont l'importance et la conjugaison d'une localisation à l'autre est variable, mais dans le sens d'une critique positive indiquant des pistes d'amélioration tirées de l'expérience de terrain.

2-1-9-3 Critères d'implantation des entreprises industrielles

Le critère essentiel d'implantation (ou de réimplantation) en Ile de France est la **viabilité économique**, " Dans l'ensemble, les entreprises industrielles qui restent les plus viables en Ile de France sont celles qui sont capables de profiter de leur environnement économique immédiat et qui exportent. Elles doivent être engagées dans une stratégie de croissance pour pouvoir supporter les charges liées à une implantation dans la région. Dans un contexte économique de plus en plus concurrentiel, les entreprises industrielles sont de plus en plus tentées de vouloir bénéficier de l'environnement favorable de l'Ile de France sans en supporter les effets pervers. Lorsqu'elles le peuvent, elles implantent ou maintiennent en Ile de France des fonctions très tertiaires, mais réduites, et développent ailleurs le reste de leurs fonctions" (L'industrie francilienne p.12)

Le bilan reste globalement positif, mais les enquêtes montrent que les fonctions de fabrication, traditionnellement pourvoyeuses d'emploi, sont de moins en moins adéquates avec les caractéristiques de la région et que les critères de satisfaction sont plus exigeants que par le passé.

Le partage entre la zone centrale et la périphérie relève également de critères de commodité, caractère central de la zone dense, adaptation des surfaces offertes en grande couronne, et particulièrement par les villes nouvelles..

La qualité de l'environnement institutionnel local devient, compte tenu de la concurrence entre collectivités locales et des efforts de partenariat déployés dans ce domaine par certaines communes du Bassin Parisien ou de la province, un critère d'implantation de plus en plus discriminant. *L'enquête souligne le déficit d'animation, d'écoute et de propositions concrètes de nombreuses communes. Dans près des deux tiers des cas la relation s'avère limitée, voire inexistante. Ce déficit d'accueil et de tiers tiers des cas la relation s'avère limitée, voire inexistante. Ce déficit d'accueil et de climat relationnel est flagrant pour les entreprises qui ont expérimenté d'autres modalités de contact et de partenariat en province ou à l'étranger. Seule une entreprise sur cinq déclare entretenir de bonnes relations avec la commune. Ce constat, partagé par de nombreux observateurs agit de manière négative sur les capacités de développement des petites entreprises franciliennes.*(Op.cit.), Il existe donc dans ce domaine des possibilités d'amélioration.

Les critères d'implantation dans le Bassin Parisien -ou plus loin- découlent des observations précédentes. L'attractivité de tels sites est renforcée a contrario par les contraintes financières fiscales et administratives propres à l'Ile de France.

Il faut enfin aborder le problème de l'implantation des firmes internationales: s'il y a lieu de se réjouir de quelques implantations réussies dans un passé récent, il faut

aussi garder présent à l'esprit les conclusions d'une étude commandée à Ernst & Young par Paris Capitale Economique suivant laquelle une quarantaine de firmes internationales ont choisi de s'implanter en Allemagne, aux Pays-Bas, en Angleterre ou en Irlande plutôt qu'en IdF: si la qualité de la main d'œuvre, la qualité de vie, l'existence d'infrastructures et la position géographique font bien partie des atouts de notre région, ces atouts sont lourdement contrebalancés par le poids des charges et de la fiscalité, la lourdeur de la bureaucratie, la saturation des infrastructures routières, les problèmes de sécurité et de pollution...et le manque de pratique des langues étrangères.

2-1-10 Quelle politique appliquer? Quelles mesures prendre?

La question du devenir de l'industrie est abordée ici comme **composante amont essentielle** des locaux d'activité industriels que ce rapport veut traiter de façon prioritaire sous l'aspect aménagement du territoire régional.

Cette vision "aménagement du territoire" insistera donc, comme dans la Tome 1 de ce rapport sur **le maintien et le développement de l'attractivité du territoire régional vis à vis des opérations industrielles**.

La question des aides, de leur efficacité ou de leur développement relève d'une autre approche, de type développement économique pur et ne sera donc pas abordée ici malgré son importance et l'efficacité qui leur est généralement reconnue.

On sait d'ailleurs que les équipements collectifs et les aides jouent des rôles complémentaires et permettent de créer des synergies.

Nous proposons donc, en conclusion de ce chapitre, quelques pistes de réflexion, destinées à améliorer l'attractivité de l'Ile de France vis-à-vis des opérations industrielles modernes basées sur des technologies sophistiquées et des productions à forte valeur ajoutée.

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France a le mérite essentiel d'insister sur le nécessaire renouveau de l'industrie, en indiquant que, *"si les mutations et les crises qu'ont connues certains secteurs d'activité sont largement responsables de la perte de substance industrielle, les décentralisations et les délocalisations en province ou à l'étranger ont aussi contribué à accroître ce phénomène"* et plus loin ***"La région Ile de France ne pourra continuer à s'affirmer comme métropole européenne que si elle est capable de maintenir une industrie puissante, innovante et compétitive"*** C'est le corps de doctrine essentiel que nous proposons ici de rappeler et de retenir.
- Il y a lieu de faire évoluer ceux des dispositifs liés à la politique nationale d'aménagement du territoire qui pénalisent l'Ile de France dans la compétition internationale sans pour autant renforcer le potentiel de la province. Nous traiterons en détail dans ce rapport de l'agrément, de l'objectif qui doit être maintenant de soutenir simultanément l'aménagement du territoire régional et l'emploi, et de l'influence négative des taux et des disparités de la fiscalité locale.
- Il y a lieu de faire émerger une démarche stratégique de la part des pouvoirs publics et des collectivités locales, pour affiner leur perception des enjeux et des dangers liés à la poursuite de la désindustrialisation. **L'emploi industriel, le plus exposé à la concurrence mondiale, est par ailleurs le socle des autres emplois: on sait que dans les pays industrialisés l'emploi total croît d'autant plus que l'emploi industriel décroît moins vite** (source DGSi-SESSI).
- Il y a lieu de renforcer, pour elle-même et pour ses retombées, notamment en matière d'exportation, la politique d'accueil d'investissements industriels nationaux et internationaux, en capitalisant sur les avantages comparatifs dont dispose la

région et en remédiant aux handicaps maintes fois signalés par les études qui prennent en compte la dimension internationale des choix d'implantation.

- Il y a lieu d'intensifier le dialogue avec les grandes entreprises industrielles internationales qui ont l'expérience des implantations à l'échelle mondiale et pourraient orienter les réflexions prospectives de la Région à ce sujet (voir la façon dont IBM a organisé la conception, le développement et la production mondiale des ordinateurs portables: à Raleigh aux USA, à Yamato au Japon, à Guadalajara au Mexique, à Greenock en Ecosse, *that's all* !). Il y a au moins autant d'expérience à tirer des échecs d'implantation que des réussites.
- Il y a lieu de constituer, de valoriser et d'optimiser les espaces consacrés aux fonctions industrielles par la gestion de la qualité des multiples zones d'activités régionales et de leur environnement, en menant des politiques spatiales adaptées: ainsi une logique de régénération paraît devoir s'appliquer dans la zone centrale et une logique d'extension dans la zone périphérique. Une attention particulière aux établissements classés devrait prendre en compte, autant que leurs nuisances réelles, potentielles ou supposées, leur contribution à l'emploi spécialisé et à la création de valeur ajoutée.
- Le Bassin Parisien représente à la fois une opportunité et une concurrence pour l'IdF. Il faut bien peser les inconvénients d'une politique discriminante pour l'IdF fondée sur l'existence des contraintes administratives et fiscales, que l'attractivité rémanente de la région risque de ne plus compenser compte tenu des évolutions structurelles de la vie des entreprises.

2-1-11 Conclusion sur l'industrie

En conclusion de ce chapitre consacré à l'industrie, composante amont essentielle des locaux industriels dont traite ce rapport, il est nécessaire d'attirer l'attention de la Région sur les difficultés rencontrées pour maintenir ou attirer en Ile de France les entreprises industrielles.

La politique nationale d'aménagement du territoire a favorisé le transfert de nombreux établissements industriels de production et de bien des laboratoires de recherche vers la province : la spécialisation de l'IdF vers les secteurs d'activité tertiaires s'est ainsi accélérée.

Les contraintes liées au cadre réglementaire et fiscal, la tendance constante à la diminution des effectifs de l'industrie francilienne, la raréfaction des investissements industriels et de recherche ont fortement entamé la capacité de régénération de l'industrie régionale.

La compensation par les différentes formes de tertiaire paraît aujourd'hui inadaptée et insuffisante à elle seule sur le plan de la satisfaction des besoins d'emploi de l'ensemble de la population.

L'aménagement du territoire régional, facteur essentiel du développement équilibré et harmonieux de son économie, doit remettre les facteurs amont de l'emploi industriel - socle des autres emplois en raison de son effet multiplicateur - au cœur de son action sous peine de voir le chômage et la fracture sociale qu'il induit continuer à se développer.

Bibliographie:

Schéma Directeur de la Région Ile de France

Rapports d'études:

- Géographie économique de la région parisienne DREIF Novembre 1997
- Géographie de l'emploi salarié en Ile de France Janvier 1997
- L'industrie francilienne, situation et perspectives IAURIF Janvier 1998
- Les conditions d'accueil des principaux établissements classés en Ile de France Avril 1997
- Les transferts d'activités économiques d'Ile de France vers le Bassin Parisien Mai 1997
- Répartition sectorielle des entreprises franciliennes DRIRE IdF Juin 1997
- L'Industrie en IdF Préfecture IdF, DRIRE, INSEE, CCI, CRCI Mars 1997

Notes rapides sur l'Economie:

- Emploi: la diversité de la petite couronne n°147 Déc.1996
- Transferts d'entreprises de l'Ile de France vers le Bassin Parisien n°150 Fév.1997
- Grande couronne: large palette d'activités et croissance des emplois n°151 Mars 1997
- Signes de fragilité dans l'industrie francilienne n°164 Fév 1998
- Légère amélioration de l'emploi en 1996 grâce au tertiaire n°165 Mars 1998
- Une politique industrielle à l'écoute des entreprises n°166 Avril 1998

Entretiens: Iaurif, Datar, Drire, Dreif

Contacts personnels: IBM, Eastman Kodak, BIC, Chambre Syndicale des Industries Chimiques, GIM

2-2 LA LOGISTIQUE en Ile de France

Nous avons décrit précédemment l'industrie en tant que composante amont des locaux industriels, en termes de nombre et nature des entreprises, de taille d'établissements et d'effectifs en se basant sur les sources statistiques existantes.

L'approche sera un peu différente pour la logistique, composante amont des locaux de stockage. On ne dispose pas de sources statistiques équivalentes, sans doute à cause de l'émergence relativement récente de cette fonction en termes de taille et de rôle. On traitera donc ici de la fonction logistique, de sa place dans la chaîne économique, de son évolution et de son champ d'action, la mise à disposition des marchandises.

La liaison avec l'aménagement du territoire est que "*Les marchandises se vengent quand on les oublie*", et que, au contraire du passé, ce n'est plus seulement de la question de l'approvisionnement de l'Ile de France stricto sensu qu'il s'agit, mais aussi du positionnement des installations logistiques lourdes dans un marché devenu européen et de plus en plus souvent mondial.

On distingue généralement dans une entreprise la logistique amont, approvisionnement des usines à partir de leurs fournisseurs, et la logistique aval, approvisionnement et services aux circuits de distribution des produits fabriqués par l'entreprise.

L'organisation des entreprises a beaucoup évolué dans ces domaines de façon à faire face à la nécessité d'optimiser la gestion des stocks de matières premières, d'en-cours de fabrication et de produits finis, et de réduire les délais de mise à disposition de produits dont les générations se succèdent de plus en plus rapidement

Les nouvelles technologies d'information et de communication conduisent ainsi à centraliser, parfois de façon internationale, la fonction achat des entreprises, qui devient primordiale au regard de la qualité, de la réduction des délais, du contrôle des coûts des produits achetés et donc de la réduction des coûts de fabrication. Elles ont également transformé les points de vente à destination du grand public qui sont devenus des points de présentation de matériel et d'enregistrement de commande, la livraison au client final se faisant à partir de grands stocks situés souvent en périphérie de l'agglomération (exemples grand public : Darty, Fnac, Ikea etc.).

Dans une version illustrée notamment par certains fabricants d'ordinateurs, c'est même la commande qui est réputée déclencher le processus de mise en fabrication, le délai de livraison restant compatible avec les exigences du client.

Une constante dans la stratégie devient de " rompre avec les adhérences " et se traduit de diverses façons: passage de la propriété des locaux à la location, externalisation de nombreuses fonctions et même de la fonction logistique, sous-traitance, etc.

Bien souvent, on note le regroupement des commerciaux dans les unités de distribution et non plus dans les sièges. La nomadisation de certains commerciaux intervient, elle aussi, sur les besoins en locaux en les réduisant sensiblement..

La fonction logistique ne se borne plus au simple stockage : elle inclut référencement, transport, dispatching, facturation des marchandises. Certaines fonctions de fin de chaîne de production, étiquetage, emballage, reconditionnement des produits, personnalisation des produits sont maintenant effectuées juste avant la livraison. De plus en plus de grands sites comprennent un bureau des douanes spécialisé installé sur place.

Les sites logistiques existants font ainsi l'objet de réorganisation ou de transfert vers des localisations optimisées où l'ensemble de ces tâches peuvent être regroupées et s'exercer plus facilement. Un tissu d'unités régionales de distribution de taille moyenne réparties sur le territoire est ainsi peu à peu remplacé par un très petit nombre d'unités centrales de distribution à partir desquelles les livraisons sont effectuées. Dans le cas d'entreprises industrielles multinationales, les livraisons de produits à haute valeur ajoutée (informatique, électronique) s'effectuent à partir d'unités de distribution optimisées sur le plan mondial.

Les locaux eux-mêmes évoluent vers une plus grande fonctionnalité, ils doivent être réaménageables, transformables. Dans ces conditions, il n'est pas étonnant de voir se poursuivre le processus de desserrement du centre vers la périphérie pour disposer de l'espace nécessaire. La dizaine de milliers de m² devient ainsi un "module" de plus en plus répandu.

Les emplois de la logistique couvrent un champ très varié et très ouvert grâce à la multiplicité des tâches à accomplir : les progrès de l'automatisation et de l'informatique qui la pilote n'excluent pas les tâches manuelles, et l'exploitation fait appel à la polyvalence comme à la technicité. En un sens la diversité des tâches et l'ouverture du recrutement donnent même aux ateliers de logistique une certaine parenté avec bien des établissements industriels actuels.

Quant au concept "la distribution doit être proche des clients" il évolue lui aussi en ce sens que le client est en réalité sensible d'abord à la rapidité de livraison, : que l'on songe au succès de la vente par correspondance ou au futur du commerce électronique pour comprendre que la situation géographique du stock passe pour lui au second plan lorsqu'il ne s'agit pas d'achats de proximité.

En bref, la fonction logistique a profondément changé de nature. Elle ne se résume pas à plus de m² et moins de manutentionnaires: elle est devenue un enjeu stratégique pour les entreprises et l'objet d'investissements considérables en compétences (traitement des informations, organisation et planning des livraisons amont et aval, suivi administratif, qualité) et en technologies (automatisation).

On assiste au développement de plates-formes logistiques, zones dans lesquels sont exercées par plusieurs opérateurs toutes les activités relatives au transport, à la logistique, et à la distribution pour le transit national et international, et qui sont pourvues des services nécessaires aux entreprises et à leur personnel.

Dans ces conditions il faudrait raisonner à l'échelon d'une « région économique » définie comme un espace dans lequel un certain pourcentage d'actifs commutent chaque jour avec la zone centrale, et comprenant donc une superficie plus étendue que celle de l'Ile de France stricto sensu, intégrer intellectuellement la perméabilité dans les deux sens de la frontière administrative régionale, penser région économique et Bassin Parisien et agir localement dans cet esprit.

Comme pour les locaux industriels, l'environnement amont des locaux de stockage a profondément changé, ce qui justifie une étude de cet environnement pour comprendre son incidence sur l'évolution des locaux de stockage, sur les besoins engendrés par cette évolution et plus généralement sur l'aménagement du territoire régional.

Les données concernant la nature et les caractéristiques du fret en Ile de France sont nécessaires à une compréhension fine du sujet : elles ont été reportées en annexe pour ne pas alourdir ce chapitre et en faciliter la lisibilité.

Nombre de données quantitatives utilisées dans ce chapitre sont extraites d'une étude de l'aurif "*La logistique du fret en Ile de France*" publiée en Septembre 1997. Cette étude fait elle-même appel à la banque de données SITRAM.

Le champ de l'enquête est ainsi limité aux véhicules porteurs d'au moins 3,5 tonnes de charge utile et de moins de 15 ans d'âge utilisés pour le transport des marchandises : il ne touche donc pas les véhicules de livraison de taille inférieure, qui représentent un flux de circulation important.

Faute de données, les véhicules étrangers n'ont pas été pris en compte dans l'étude, de même que les transports réalisés par des porteurs étrangers tractés par des véhicules moteurs français. Une certaine minoration des flux routiers apparaît de ce fait.

2-2-1 Mode d'acheminement du trafic

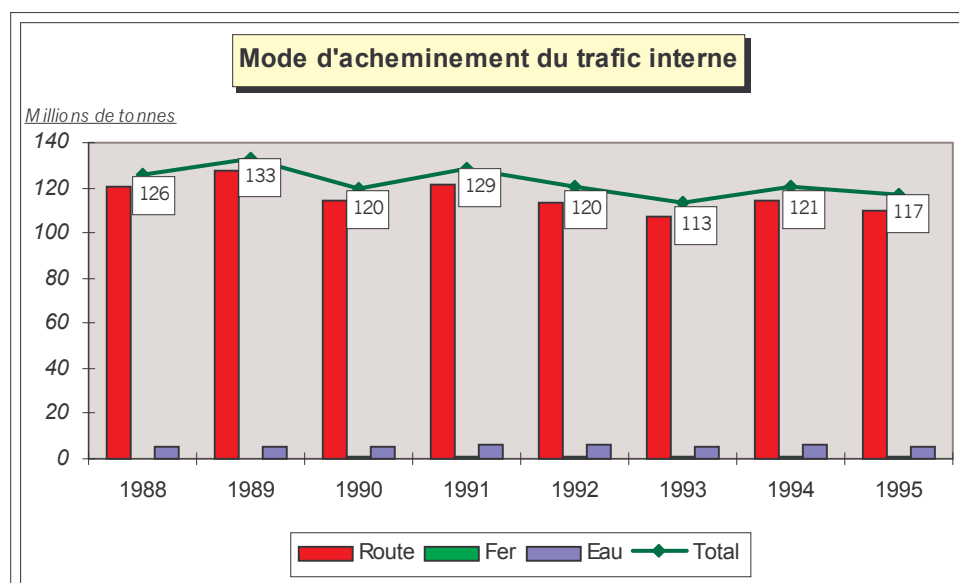
Nous allons maintenant nous intéresser aux modes d'acheminement du fret, en rappelant que **le tonnage total hors transit intéressant l'Ile de France en 1999 est évalué à 240 millions de tonnes, soit 22 tonnes par habitant** (cf.annexe). L'acheminement de ce fret utilise les différentes infrastructures publiques qui ont été construites dans le cadre des politiques successives d'aménagement du territoire, montrant l'interdépendance étroite des infrastructures et de la logistique.

2-2-1-1 Trafic interne

Millions de tonnes

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Route	120,4	127,2	113,9	121,4	113,2	106,8	113,9	110,2
%	95,8%	95,9%	95,3%	94,5%	94,0%	94,3%	94,4%	94,4%
Fer	0,4	0,4	0,5	1,0	0,9	0,9	0,9	0,8
%	0,3%	0,3%	0,4%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%
Eau	4,9	5,0	5,1	6,1	6,3	5,6	5,9	5,7
%	3,9%	3,8%	4,3%	4,7%	5,2%	4,9%	4,9%	4,9%
Total	125,7	132,6	119,5	128,5	120,4	113,3	120,7	116,7

Source Sitram-laurif Sept. 1997



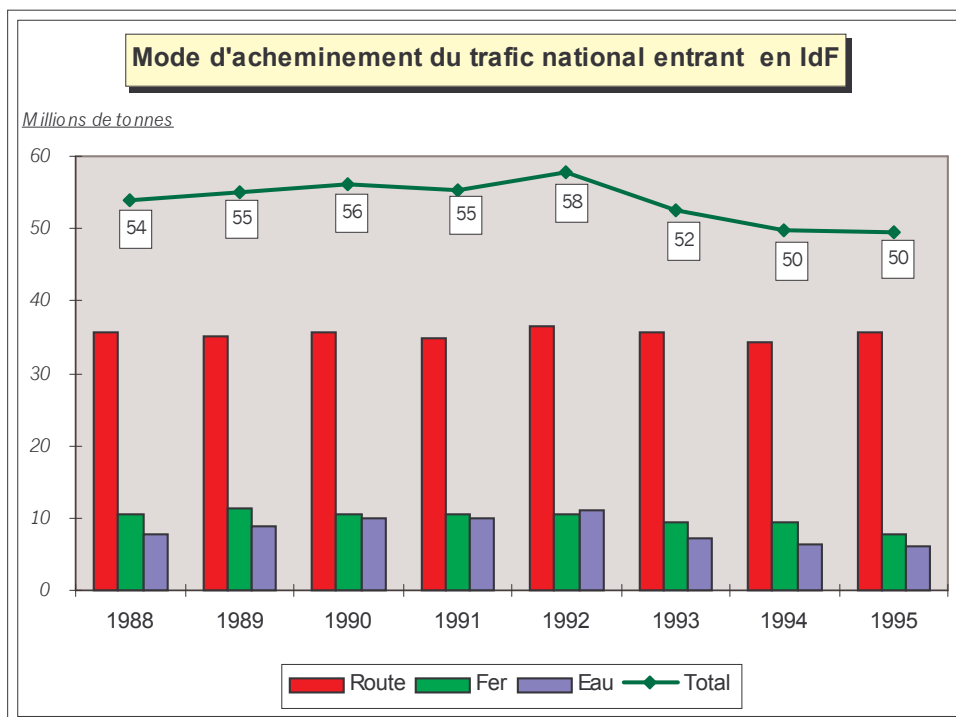
La prépondérance de fait de la route est évidente, ajoutant aux déséquilibres induits par la saturation des infrastructures routières. La réalité est d'ailleurs encore plus préoccupante puisque les chiffres objet de l'étude ne comprennent, - rappelons-le - ni les transports de fret par véhicules de moins de 3,5 tonnes ni les véhicules étrangers. On connaît les inquiétudes que la profession des logisticiens exprime à propos de la situation actuelle et les espoirs qu'elle met dans une utilisation accrue des autres possibilités de transport (intermodal, voie d'eau, fer) et de l'exploitation modernisée qui pourrait en être faite.

2-2-1-2 Mode d'acheminement du trafic national entrant

Millions de tonnes

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Route	35,6	35,1	35,7	34,9	36,4	35,7	34,2	35,8
%	66,2%	63,7%	63,5%	63,1%	62,9%	68,1%	68,5%	72,3%
Fer	10,5	11,2	10,5	10,5	10,5	9,5	9,4	7,7
%	19,5%	20,3%	18,7%	19,0%	18,1%	18,1%	18,8%	15,6%
Eau	7,7	8,8	10,0	9,9	11,0	7,2	6,3	6,0
%	14,3%	16,0%	17,8%	17,9%	19,0%	13,7%	12,6%	12,1%
Total	53,8	55,1	56,2	55,3	57,9	52,4	49,9	49,5

Source Sitram-laurif Sept. 1997



Le trafic national entrant fait, bien entendu, davantage appel que le trafic interne aux autres moyens de transport : cependant l'observation des tendances sur les années étudiées montre une lente, mais permanente augmentation du pourcentage de fret transporté par la route depuis 1991-92, les autres modes subissant l'érosion correspondante.

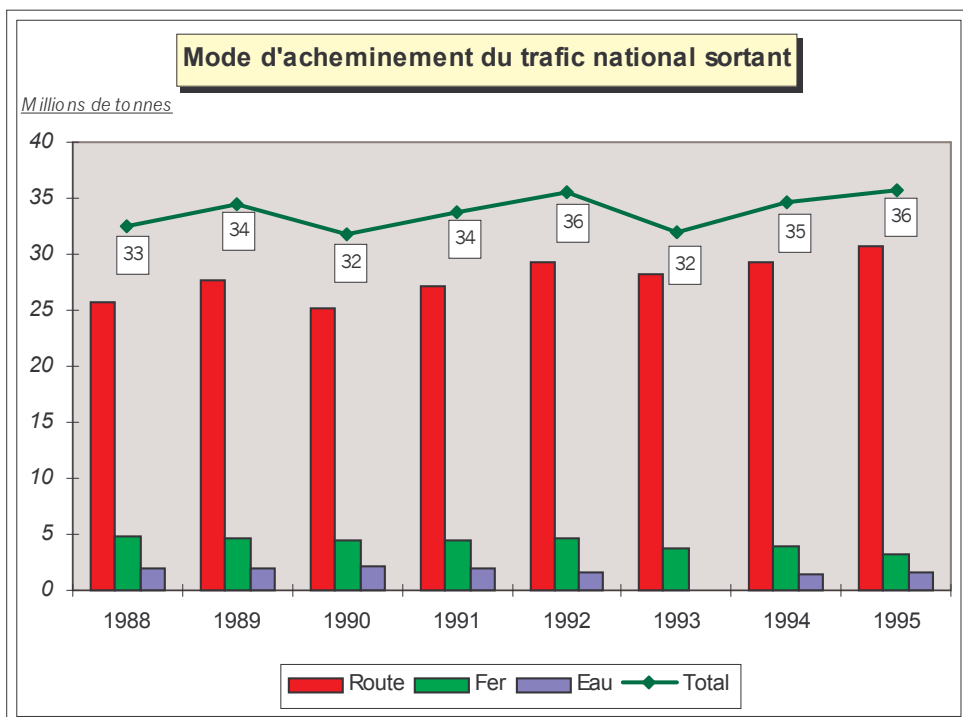
L'évolution sur les années 1996-1999 n'est pas bien connue. On sait par ailleurs que les évolutions de la réglementation ont modifié certaines conditions d'exploitation du transport routier.

2-2-1-3 Mode d'acheminement du trafic national sortant

Millions de tonnes

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Route	25,8	27,7	25,1	27,2	29,2	28,3	29,2	30,8
	79,4%	80,5%	79,2%	80,7%	82,3%	84,2%	84,4%	86,3%
Fer	4,8	4,7	4,4	4,5	4,7	3,7	3,9	3,3
	14,8%	13,7%	13,9%	13,4%	13,2%	11,0%	11,3%	9,2%
Eau	1,9	2,0	2,2	2,0	1,6	1,0	1,5	1,6
	5,8%	5,8%	6,9%	5,9%	4,5%	4,8%	4,3%	4,5%
Total	32,5	34,4	31,7	33,7	35,5	32,0	34,6	35,7

Source Sitram-laurif Sept. 1997

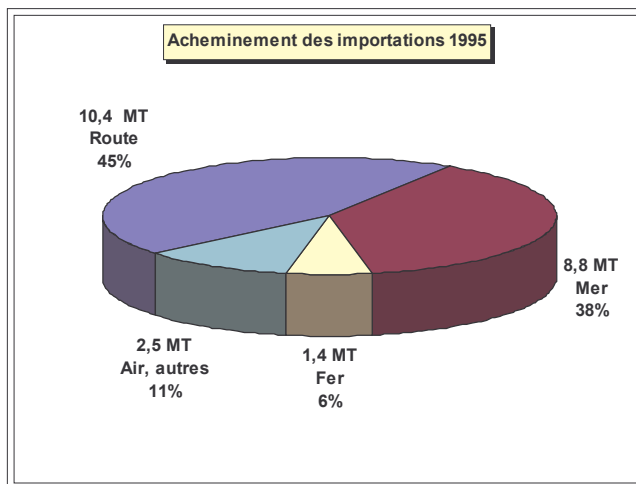


La prépondérance du transport routier, sur l'étendue de temps considérée ici, est encore plus frappante, ce qui conduit à regretter que le fer soit aussi peu utilisé malgré la présence de nombreuses infrastructures ferrées (voir plus loin paragraphe 3-3-3).

2-2-1-4 Acheminement des importations

Millions Tonnes

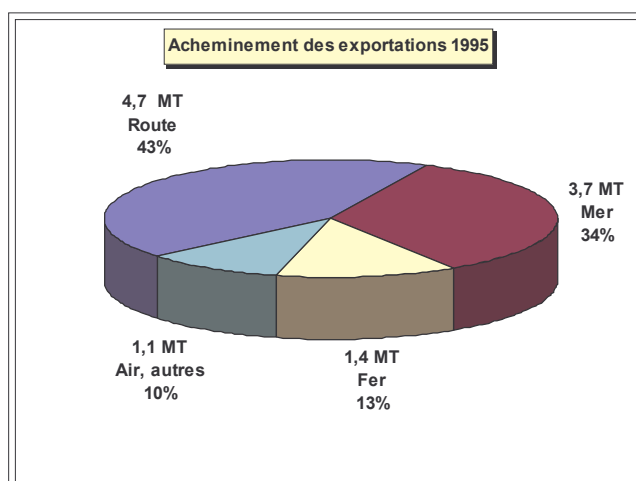
	1995	
Route	10,4	45%
Mer	8,8	38%
Fer	1,4	6%
Air, autres	2,5	11%
Total	23,1	100%



2-2-1-5 Acheminement des exportations

Millions Tonnes

	1995	
Route	4,7	43%
Mer	3,7	34%
Fer	1,4	13%
Air, autres	1,1	10%
Total	10,8	100%



Dans ces deux paragraphes, comportant des données recueillies pour l'année 1995, les modes d'acheminement considérés sont dits à la frontière. La part du trafic « mer » est bien entendu éclatée dans les autres modes à partir des ports. Elle comprend une part qui fera appel au transport combiné, soit rail-route, soit fluvio-routier, pour lequel des données plus récentes existent (voir plus loin)

On notera aussi la part prise par le fret aérien.

2-2-2 Flux de marchandises

2-2-2-1 Flux routiers

Des enquêtes à des points de passage situés en grande couronne, permettent de dresser des cartes de trafic journalier en nombre de poids lourds. On n'en donnera ici que les résultats principaux:

- pour les autoroutes, les niveaux de trafic journaliers relevés varient entre 700 à 15.000 poids lourds pour les deux sens de circulation,
- pour les routes nationales et départementales à fort trafic, les mêmes niveaux vont de 500 à 7000

Le tableau suivant donne les niveaux de trafic journaliers sur les axes principaux:

Poids lourds PTAC>3,5T

Autoroutes		Routes	
A1	14600	N12	6900
A10	10400	N104	5800
A6	7400	N10	5160
A13	7000	D28	2180
A104	6800	N4	1950
A15	6740	N14	1800
A4	3200	N6	1600
A5	1180	N330	1360
A16	710	N1	1045

Le trafic poids lourds en Ile de France était en 1995 essentiellement le fait de véhicules immatriculés en France (94%) et en Belgique (4%).

Le trafic poids lourds est concerné aussi bien par le groupage (plusieurs points de chargement pour un point de déchargement) que par le dégroupage (plusieurs points de déchargement pour un point de chargement). On estime que les plates-formes logistiques représentent entre 1/4 et 1/3 des points de destination.

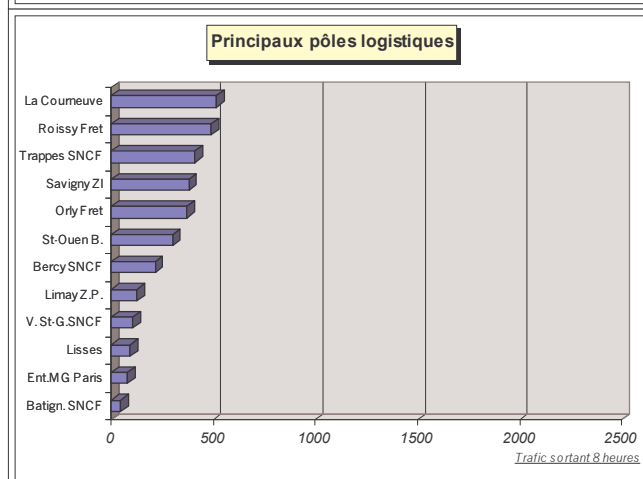
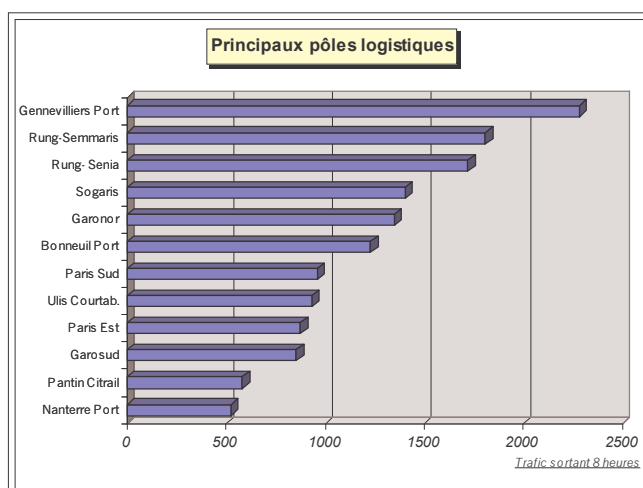
On estime que le trafic effectué à partir des points de groupage et de dégroupage par les véhicules de moins de 3,5 tonnes de charge utile représente en mouvements de véhicules environ quatre fois le trafic poids lourds.

2-2-2-2 Pôles logistiques

Les pôles logistiques sont classés ici par trafic décroissant

Nb de poids lourds

Gennevilliers	228
	4
Rungis-Semmaris	181
	0
Rungis Senia	172
	1
Sogaris	140
	2
Garonor	135
	0
Bonneuil Port	122
	8
Lieusaint Paris Sud	960
Ulis Courtabeuf	933
Paris Est	875
La Courneuve	858
Roissy Fret	489
Trappes SNCF	424
Savigny ZI	381
Orly Fret	373
St-Ouen Béthunes	302
Bercy SNCF	215
Limay Zone portuaire	125
Villeneuve St-G.SNCF	109
Lisses	92
Entrepôts MG Paris	81
Batignolles SNCF	48



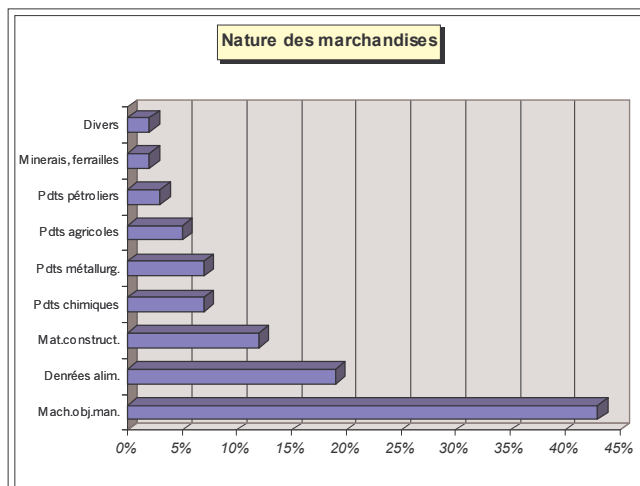
Le trafic relevé dans les pôles logistiques est classé ci-dessous par département de façon à donner une image du poids respectif des pôles et de leur desserte.

94	Bonneuil Port	122 8	
94	Créteil Garosud	853	
94	Orly Fret	373	
94	Rungis-Semmaris	181 0	
94	Rungis Senia	172 1	
94	Sogaris	140 2	
94	Villeneuve St-G.SNCF	109	749 6
93	Entrepôts MG Paris	81	
93	Garonor	135 0	
93	La Courneuve	518	
93	Pantin Citrail	580	
93	Roissy Fret	489	301 8

92	Gennevilliers Port	228 4	
92	Nanterre Port	524	2808
77	Lieusaint Paris Sud	960	
77	Paris Est	875	
77	Savigny ZI	381	2216
91	Lisses	92	
91	Ulis Courtabeuf	933	1025
78	Limay Zone portuaire	125	
78	Trappes SNCF	410	535
95	St-Ouen Béthunes	302	302
75	Bercy SNCF	215	263
75	Batignolles SNCF	48	

La nature des marchandises se répartit ainsi dans l'enquête de 1995:

Divers	2%
Minerais, ferrailles	2%
Pdts pétroliers	3%
Pdts agricoles	5%
Pdts chimiques	7%
Pdts métallurg.	7%
Mat.construct.	12%
Denrées alim.	19%
Mach.obj.manuf.	43%
Total	100%



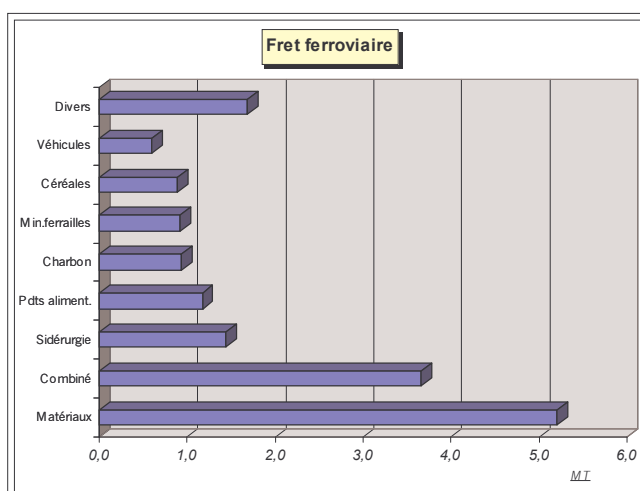
2-2-2-3 Flux ferroviaire

Le tableau et le graphique ci-dessous montrent la répartition du flux ferroviaire entre différentes natures de fret, tout en rappelant la faiblesse relative de ce trafic, 16,5 MT.

Source

Millions tonnes

Divers	1,7
Véhicules	0,6
Céréales	0,9
Min.ferrailles	0,9
Charbon	0,9
Pdts aliment.	1,2
Sidérurgie	1,4
Combiné	3,7
Matériaux	5,2
Total	16,5



Cependant le nombre de gares reste élevé: le tableau ci-dessous indique les 12 gares qui, avec un trafic supérieur à 400.000 tonnes voient transiter 53% du trafic fret ferroviaire actuel:

Milliers de tonnes

Valenton	94	2.138	combiné
Vaires-Torcy	77	1.000	minerais, ferrailles
Noisy-le-Sec	93	937	combiné
Gennevilliers	92	902	mat.construction, charbon, boissons
Montereau	77	616	minerais, ferrailles
Rungis	94	555	combiné, denrées périssables
Grandpuits	77	510	mat.construction
Gargenville	78	432	sidérurgie, pdts pétroliers
Corbeil	91	424	céréales
Mais.Alfort	94	423	combiné
Massy	91	404	mat.construction
Paris-Tolbiac	75	398	mat.construction,céréales, pdts alim.
Total		8.739	

A noter que 41 autres gares ont vu passer un trafic ferroviaire compris entre 100.000 et 400.000 tonnes, et qu'il existe encore 37 gares en dessous de ce niveau de trafic, soit une total de 90 gares de fret en Ile de France.

Si on y ajoute les 530 installations terminales en activité branchées sur le réseau et les 111 installations inactives, on voit dans le réseau ferré une forte capacité potentielle de réception et d'expédition de fret, à condition que la modernisation de ces installations et de la façon de les gérer soit activement entreprise. A tout le moins, les emprises ferroviaires correspondantes doivent-elles être conservées pour le jour où l'effort souhaité sera entrepris.

2-2-2-4 Flux par transport combiné rail-route

Le CESR a publié en 1997un rapport très complet sur le développement en Ile de France du transport combiné de marchandises. Ce rapport montrait l'intérêt potentiel de ce mode de transport, élément essentiel du transport intermodal, et l'incidence qu'il peut avoir sur la réduction du trafic purement routier.

Le transport combiné rail-route devrait trouver en Ile de France des conditions favorables à son développement, réseau ferroviaire dense, activités industrielles multiples.

Les deux principaux opérateurs de transport combiné exploitent essentiellement six terminaux, Rungis, Pompadour, Valenton, Noisy-le-Sec pour Novatrans, Valenton, La Chapelle et Gennevilliers pour CNC.

Novatrans est une entreprise détenue à 60% par des transporteurs routiers et à 40% par la SNCF. Elle assure l'acheminement des véhicules, semi-remorques ou caisses mobiles, entre deux terminaux. C'est ainsi qu'en 1996

- Le terminal de Rungis, qui dessert Agen Toulouse et Perpignan, a traité 13.424 arrivées et 12.187 départs de véhicules,
- Le terminal de Pompadour qui dessert Bordeaux, Dax, Pau et Avignon, a traité 16.219 arrivées et 16.298 départs de véhicules.
- Le terminal de Valenton, que Novatrans utilise pour la desserte de Montpellier, Marseille, Avignon et Lyon, a traité 18.194 arrivées et 19.806 départs de véhicules.
- Le terminal de Noisy-le-Sec qui dessert Bordeaux, Toulouse, Avignon et l'Italie a traité 25.215 arrivées et 23.912 départs de véhicules.

La Compagnie Nouvelle de Conteneurs CNC, détenue à 79% par la SNCF, dispose d'une quarantaine de terminaux sur le territoire français entre lesquels elle assure un service ferroviaire. Elle est présente dans les grands pays européens. Elle

commercialise une offre maritime qui assure l'acheminement terrestre des conteneurs maritimes et une offre continentale de transport de conteneurs porte à porte route-rail-route.

- Le terminal de Valenton traitait en 1996 environ 2.000 Unités de Transport Intermodal, conteneurs ou caisses mobiles, par semaine
- Le terminal de Gennevilliers, où CNC utilise les installations du Port Autonome de Paris, a traité 4.600 UTI en 1996

La compétitivité du transport combiné, qui est favorisée par les subventions accordées par l'Etat ou certaines régions pour les nouveaux trafics, lui a permis de progresser d'environ 10% par an jusqu'en 1997. On enregistre depuis une certaine stagnation due à une qualité de services qui ne satisfait pas complètement les attentes des clients potentiels : les terminaux actuels semblent proches de la saturation, et la souplesse du système n'a pas encore atteint le niveau espéré.

Le tonnage transporté n'est pas précisé dans l'étude de l'Iaurif (1996). Une première estimation peut être obtenue à partir des 145.000 mouvements annuels de Novatrans et d'une extrapolation sur l'année conduisant à 105.000 UTI pour Novatrans. En supposant 15 tonnes de charge utile moyenne par mouvement, on obtient un tonnage approximatif de 3,75 MT à rapprocher des 16,5 MT du trafic ferroviaire proprement dit et des 3,7 MT indiquées pour le transport combiné dans la décomposition du trafic ferroviaire.

Ses axes de pertinence, son potentiel et l'exemple du succès du fluvio-routier (voir en fin de chapitre) devraient assurer au transport combiné rail-route un avenir plus large.

2-2-2-5 Trafic portuaire fluvial

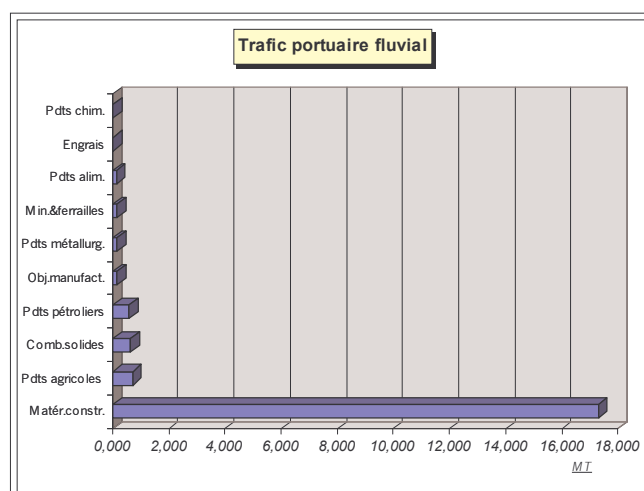
Le fleuve, ses affluents, et plus tard le canal St-Martin et ses deux branches, canal St-Denis et canal de l'Ourcq ont joué un rôle historique considérable dans le développement de Paris, et chacun sait quelle influence l'infrastructure du canal St-Denis a eue sur l'aménagement et la vocation industrielle du territoire concerné.

Quelques chiffres concernant l'année 1995 permettront de mesurer l'importance actuelle de ce mode d'acheminement.

- Le trafic total a atteint en 1995 20,3 Mt, dont 5 Mt de déblais, 10.000 t de colis lourds ou encombrants, et 6.000 conteneurs.
- Le trafic avec le Bassin Parisien concerne 19,8 Mt (93% du total), dont 11,5 MT (57% du total) de trafic interne à l'Île de France et 0,5 Mt de trafic fluvio-maritime.
- Les échanges avec la Haute-Normandie représentent 6,1 Mt. Sur le plan international, les 3 pays du Bénélux échangent 521.000 t, le Royaume-Uni 284.000t et l'Allemagne 188.000 t.

Le tableau et le graphique habituels permettent de se rendre compte de la nature des produits transportés et de l'importance quasi-exclusive jusqu'en 1995 des matériaux de construction, notamment sable, granulats et déblais dans l'activité actuelle de ce secteur.

Millions de tonnes	
Pdts chimiques	0,001
Engrais	0,008
Pdts alimentaires	0,123
Minerais& ferrailles	0,137
Pdts métallurgiques	0,151
Véhic.&Obj.manuf.	0,158
Pdts pétroliers	0,580
Combust.solides	0,643
Pdts agricoles	0,700
Matér.construction	17,302
Total	19,803



Ce trafic dépendait ainsi de l'activité BTP, la voie d'eau étant particulièrement propice au transport des matériaux de construction et des déblais : depuis 1995, il y a substitution à un trafic pondéreux déclinant d'un trafic portant sur des produits à plus forte valeur ajoutée, céréales, produits chimiques, pâte à papier, conteneurs, colis lourds et encombrants tels des éléments de fusée Ariane.

Du point de vue des infrastructures, on peut noter une distribution très dense le long des voies d'eau:

- Paris possède 20 ports par lesquels transitent 2,8 Mt pour les ports situés sur la Seine et 0,3 Mt pour les ports situés sur les canaux. Les principaux ports sont Tolbiac (0,632 Mt), Bercy (0,547 MT), Victor (0,647 Mt) et Javel (0,322 Mt).
- les Hauts de Seine possèdent 11 ports publics, dont Gennevilliers (2,4Mt), Nanterre (1,367 Mt), Colombes (0,618 Mt), Issy-les-Moulineaux (0,386 Mt) Clichy (0,224 Mt), et plusieurs ports privés, le trafic atteignant 5,1 Mt.
- la Seine St-Denis possède 4 ports publics St-Ouen, St-Denis (0,419 Mt), Epinay, Gournay et de nombreux ports privés, dont Aubervilliers (0,478 Mt), Pantin (0,155 Mt), Bondy (0,119 Mt), pour un trafic total de 1,4 Mt
- le Val de Marne possède 8 ports publics situés sur les communes d'Orly, Choisy-le-Roi, Alfortville, Ivry, Charenton, Bonneuil, Maisons-Alfort, St-Maur, et de nombreux ports privés pour un trafic total de 2,2 Mt. Le port de Bonneuil-sur-Marne (0,794Mt) accueille également un trafic ferroviaire et un centre de conteneurs. Le département comporte aussi de nombreux ports privés.
- le Val d'Oise, avec 5 ports publics (dont Bruyères 0,460 Mt) et de nombreux ports privés (dont Corbeilles 0,855 Mt) a réalisé un trafic de 1,4 Mt.
- l'Essonne, avec 5 ports publics (dont Evry 0,158 Mt Corbeil 0,155 Mt) et quelques ports privés a réalisé un trafic de 0,476 Mt.
- les Yvelines comportent 4 ports publics et réalisent un trafic de 3,5 Mt détaillé ci-dessous à partir de 100.000t:
 - ◊ Juziers 858.000 t
 - ◊ Guerville 657.000 t
 - ◊ Carrières 410.000 t
 - ◊ Conflans (public) 285.000 t
 - ◊ Bonnière 192.000 t dont 192.000 maritimes
 - ◊ Triel 190.000 t
 - ◊ Achères (public) 185.000 t
 - ◊ Limay (public) 149.000 t dont 106.000 maritimes
 - ◊ Freneuse 130.000 t

- la Seine et Marne, assure 3,1 Mt de trafic avec 13 ports publics dont Lagny (0,119 Mt) et de nombreux ports privés dont Grande Paroisse (0,710 Mt), Balloy (0,561 Mt), Boissise (0,287 Mt), Changis (0,304 Mt), Vimpelles (0,219 Mt) et Marolles (0,190 Mt)

C'est un total de 70 ports publics et de 146 ports privés qui achemine le trafic qui atteignait 20,3 MT en 1995, « *le fleuve étant le métro des marchandises* ».

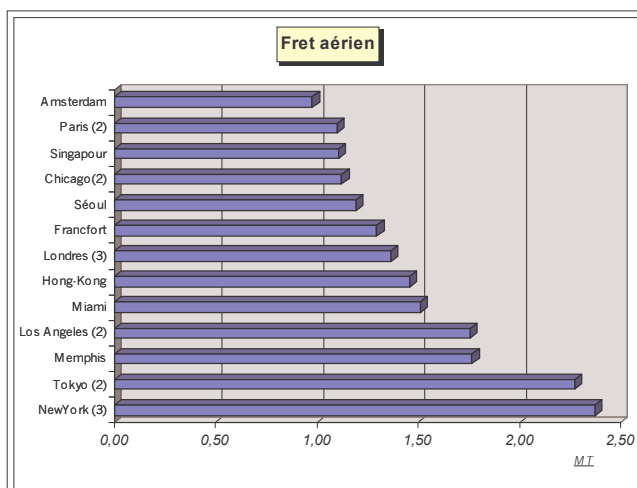
2-2-2-6 Trafic aérien

Le fret aérien est actuellement sur une pente approximative de doublement en 15 ans. On peut faire à son sujet 3 observations liées à la concurrence:

- La déréglementation du transport aérien en Europe conduit à une offre de vols croissant plus vite que la demande passagers, ce qui a amené les compagnies à une certaine époque à accroître leur demande d'avions "combi" et leur offre de transport de fret sur les aéroports mixtes
- Le fret aérien intercontinental confié aux compagnies aériennes pour acheminement rapide intraeuropéen peut, arrivant sur une plate-forme telle que Francfort être finalement acheminé sur une autre plate-forme telle que Roissy par camion.
- Ultérieurement, la mise en place d'un réseau européen de TGV fret et le développement de l'intermodalité fer-air devrait infléchir l'évolution jusqu'à présent positive du fret aérien intraeuropéen et influencer sur le développement des plates-formes elles-mêmes.

Millions tonnes

Amsterdam	0,98
Pais (2)	1,10
Singapour	1,11
Chicago(2)	1,12
Séoul	1,19
Francfort	1,30
Londres (3)	1,37
Hong-Kong	1,46
Miami	1,51
Los Angeles	1,76
(2)	
Memphis	1,77
Tokyo (2)	2,27
NewYork (3)	2,37



Le fret express est une catégorie de plus en plus importante du fret aérien. De grandes compagnies sont présentes dans ce secteur qui s'adresse à des produits à haute valeur ajoutée dont la distribution doit être ultra-rapide. C'est le cas d'école du fabricant d'ordinateurs Dell qui pratique la vente directe organisée dans un circuit où la commande parvient à l'usine avant la mise en fabrication du matériel, et celui d'IBM qui s'est associé avec Jet Services.

Federal Express, DHL, United Parcel Services, TNT Post Group (T.P.G.) sont les principales compagnies mondiales: baptisées "intégrateurs", elles s'orientent sur les tâches logistiques et non plus seulement sur le transport. Cela suppose la mise en place d'entrepôts spécialisés (problèmes liés à la valeur des objets et aux procédures douanières). Elles s'associent avec les entreprises postales nationales.

L'importance pour l'Île de France de l'installation de Federal Express à Roissy vaut qu'on y consacre quelques lignes, car c'est une excellente démonstration des conséquences économiques du développement de l'attractivité d'un territoire. Fedex, entreprise de 148.000 personnes, fait un chiffre d'affaires de 14 Mds\$, transporte 3,2

millions de colis par jour, dessert 210 pays au moyen d'une flotte de 634 appareils (dont 70 Airbus) et 42.500 véhicules de transport.

Son organisation mondiale s'est d'abord appuyée sur le hub de Memphis (Tennessee, Etats-Unis) qui demeure le cœur du dispositif. Le développement des activités et la mondialisation de l'offre express ont justifié l'implantation de trois hubs supplémentaires pour couvrir le Moyen-Orient, l'Asie et l'Europe.

Le choix s'est porté sur Dubai (Emirats Arabes Unis) pour le Moyen Orient, et Subic Bay une ancienne base de l'US Air Force aux Philippines, pour l'Asie. Pour l'Europe, tous les grands aéroports européens étaient sur les rangs, et après une compétition des plus vives, c'est Roissy-Charles de Gaulle qui a été retenu par Fedex.

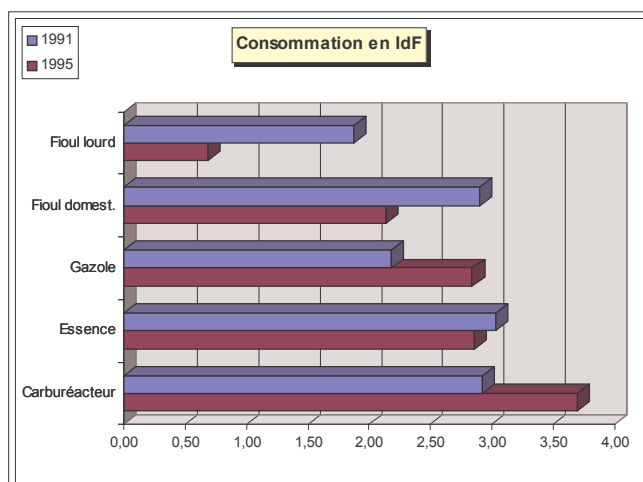
Ce choix est porteur de retombées économiques évidentes, d'autant que le créneau le plus porteur du marché du fret aérien est l'international. Le hub Fedex positionne ainsi Aéroports de Paris dans le « triangle d'or du fret aérien », l'international, le tout cargo et l'express.

Le hub de Roissy-CdG, inauguré officiellement le 27 Septembre 1999, re présente actuellement 800 emplois et 3.000 directs et indirects à terme : construit sur une zone de 28 ha au Nord-Ouest de la plate-forme de Roissy CdG, il compte actuellement six bâtiments représentant une surface totale de 78.000 m², avec une capacité de tri de 30.000 documents et de 24.000 colis à l'heure. « *Fedex a voulu se positionner sur le long terme, déclare l'un de ses responsables européens ; à cet effet la compagnie a choisi Paris afin de continuer à offrir la même qualité de service que par le passé au moment où elle connaît d'importantes capacités de développement en Europe. Seul Aéroports de Paris dispose des perspectives de croissance et des réserves foncières nécessaires pour accompagner cette évolution* ».

Ce potentiel de développement, la présence du TGV, la présence sur place et la facilité de travail avec les douanes, et l'excellence de la collaboration avec Aéroports de Paris et les collectivités locales sont cités comme les facteurs locaux essentiels dans la décision d'implantation.

2-2-2-7 Oléoducs

L'approvisionnement de l'Île de France, dont la consommation en produits pétroliers est indiquée ci-dessous, est assuré très majoritairement à partir des raffineries de Basse-Seine avec un appoint en provenance de la raffinerie de Grandpuits en Seine et Marne.



Consommation en IdF

	1991	1995
Carburacteur	2,92	3,70
Essence	3,03	2,86
Gazole	2,18	2,84
Fioul domest.	2,90	2,14
Fioul lourd	1,87	0,69
Total	12,90	12,23

L'essentiel est transporté par un réseau de transport de produits par oléoducs, dans lesquels les différents produits passent par lots successifs. Le fioul lourd, sans doute en raison de sa viscosité

importante, est transporté par barges fluviales. En réalité on est en présence d'un système remarquable de réseau en site propre dont les terminaux de livraison, cuves

où s'approvisionnent les camions citernes, sont localisés au cœur des zones de consommation, excepté dans Paris intra-muros.

Le tableau montre les changements dans la nature des produits pétroliers consommés, développement du carburéacteur et du gazole aux dépens de l'essence et du fuel domestique et effondrement du fuel lourd.

Le réseau a été construit au début des années 50 et possède de telles qualités qu'il se fait "complètement oublier" dans les préoccupations entraînées par l'évolution de la logistique. L'approvisionnement direct de Roissy et d'Orly est une réussite, et on sera certainement amené à étudier une desserte plus fine de Paris et du Val d'Oise qui ne compte aucun terminal, et à augmenter le nombre de terminaux en grande couronne (8 pour 55,5% des ventes contre 10 et 36,5% des ventes en proche couronne).

Le transport par route de ces produits indispensables à la vie de la région doit évidemment être réduit au minimum indispensable pour des raisons de sécurité en cas d'accident.

2-2-3 Logistique de fret et aménagement du territoire

Les chaînes logistiques dont la raison d'être est l'optimisation d'un service dont le coût est payé par le consommateur final, doivent concilier impératifs économiques propres et utilisation d'infrastructures et d'équipements réalisés pour une large part par la collectivité.

On peut citer ici l'étude de l'aurif : ***"Le bon fonctionnement du système repose sur la qualité de cette articulation entre des logiques privées (gérer les flux avec la meilleure efficacité financière et fonctionnelle) et publiques (organiser les échanges au bénéfice du développement économique et de la préservation de l'environnement)."***

On retrouve dans l'évolution de la logistique les trois composantes successives qui ont marqué l'histoire économique récente,

- approche par l'offre, correspondant au développement de la production industrielle jusqu'aux années 1975, et gérée de façon prioritairement technique et financière,
- approche par la demande, lorsqu'une certaine saturation de l'offre due à un début de saturation du marché a fait évoluer le métier de transporteur vers le métier de logisticien,
- enfin, depuis le début des années 1990 une approche plus politique au sens organisationnel du terme, avec la prise en compte par les logisticiens de l'ensemble des paramètres qui concourent à une bonne insertion dans le contexte socio-économique actuel.

L'impact urbanistique est devenu important par la consommation d'espace nécessaire au traitement des marchandises en Ile de France (~ 100 ha/an) et par l'implantation sur ces terrains de bâtiments caractéristiques et d'essence similaire (tendance aux surfaces importantes, un seul niveau, 2 à 3 m² de terrain par m² bâti).

La réduction des stocks due à la recherche des meilleures conditions économiques mais aussi au taux croissant de renouvellement des modèles implique une diminution du nombre de bases mais un accroissement de la taille de celles qui sont maintenues (exemples de la FNAC, de Darty, et généralement de la grande distribution, mais aussi des unités de distribution des grandes entreprises qui approvisionnent directement le réseau de distribution).

Une tendance apparue depuis une trentaine d'années, et renforcée par des préoccupations d'accessibilité, de qualité de vie du personnel et de sécurité des marchandises, est d'installer les nouveaux entrepôts à proximité des grandes infrastructures et des pôles logistiques qui se sont peu à peu créés en Ile de France.

Face à ces évolutions inéluctables, qui sont une composante essentielle de la réduction des délais de mise à disposition et de la baisse des prix que l'on enregistre au niveau de la consommation finale, les collectivités concernées, communes et départements, ont des réactions qui peuvent être très différentes suivant la politique de développement qu'elles entendent mener. C'est là où la notion de développement durable prend toute sa valeur.

Ces collectivités interviennent au niveau des documents d'urbanisme locaux, de réglementations imposées aux transporteurs, de la modulation des incitations financières et des taux de fiscalité locale.

On ne manque pas d'exemples montrant des attitudes radicalement opposées, au point qu'il faut tout de même rappeler que l'intérêt d'une installation en Ile de France pour ces entreprises est soumis par elles à une réévaluation permanente, et que l'attractivité et les actions de promotion des régions voisines vont en croissant.

Si la proximité favorise, pour les distributeurs, la desserte du marché de l'Ile de France, il n'en est pas de même pour les unités de distribution primaires des entreprises industrielles qui importent leurs produits à partir d'établissements de production situés dans le monde entier à destination de marchés géographiques définis. L'histoire des unités de distribution montre bien une réduction de leur nombre, une concentration progressive accompagnant une tendance à l'externalisation, et une stratégie de localisation de plus en plus globale et évolutive.

Ces orientations se sentent très bien dans la période actuelle et se traduisent par un recours massif à la location de la part des entreprises utilisatrices qui négocient très prudemment loyers et durée des baux avec les investisseurs.

Certaines caractéristiques spécifiques concernant l'Ile de France apparaissent dans les réflexions que l'on entend de la part des logisticiens et qui influenceront sur leurs choix à terme:

- le fait que la saturation des infrastructures de circulation routière soit *"plus traitée comme une donnée incontournable que comme une difficulté que l'on doit impérativement résoudre"*,
- les inconnues sur les orientations stratégiques du secteur des transports,
- la concurrence des autres régions, manifestement motivées par les perspectives de développement économique liées à des installations nouvelles - et ces installations se feront, et se feront là où elles seront optimisées, c'est dans la logique du marché-,
- une confusion entre la politique nationale et la politique régionale qui n'éclaircit pas le paysage.

Les opérateurs des chaînes logistiques travaillent à trois niveaux:

- **les chargeurs industriels**, qui s'intéressent à la logistique de fourniture et à la logistique de soutien, sont de plus en plus traités en partenaires responsables des entreprises industrielles et leur implantation est fonction de la distribution spatiale des entreprises. La logistique est en effet considérée comme déterminante dans la performance globale des entreprises, pour lesquelles l'arrêt d'un approvisionnement clé ou la panne d'une machine de production entraînent des pertes de production et des malfaçons. C'est ainsi qu'il faut être bien conscient des effets-domino que pourrait avoir une prise en compte insuffisante des problèmes d'implantation de ce secteur de

la logistique sur un tissu industriel dont nous avons vu la fragilisation et l'évolution déclinante au chapitre précédent.

- **les chargeurs - distributeurs** en charge de la distribution des produits mis sur le marché. Pour ceux-ci, l'organisation de la circulation des marchandises et l'implantation est encore construite sur des bases de distribution où la proximité du marché joue un certain rôle. Leur rayon d'action est de l'ordre de 100 à 200 km. L'intégration européenne va cependant dans le sens d'un élargissement de ces aires à terme. C'est en tous cas la politique des grandes compagnies manufacturières qui concentrent leurs unités de distribution depuis quelques années.

Ces chargeurs sont par contre très peu dépendants des implantations industrielles - certaines se trouvant dans d'autres continents - et sont par contre extrêmement sensibles aux coûts de gestion des stocks et de préparation des commandes. La taille et le coût d'exploitation des entrepôts qui intègrent bien entendu les coûts de location et donc de foncier et la fiscalité locale sont des facteurs de premier rang pour les décisions d'implantation.

Comme ce sont les prestataires de service - voir plus loin - qui auront à s'adapter, les chargeurs distributeurs développent une politique de grande indépendance, y compris vis-à-vis des plates-formes publiques, indépendance qui est de plus en plus souvent sous-tendue par une recherche de communication auprès du public grâce à "l'entrepôt image de l'entreprise". D'où des efforts architecturaux et même urbanistiques destinés à favoriser l'insertion de ces entrepôts au sein de leur environnement urbain et rural, avec des préoccupations qui relèvent clairement de l'aménagement de leur territoire.

- **les prestataires de service** prennent une importance croissante, comme gestionnaires de stocks, transporteurs, opérateurs intégrés.

Les commissaires internationaux tendent à s'implanter près des aéroports, Roissy et Orly, et des zones portuaires comme Gennevilliers. Ils ont besoin d'installations sophistiquées, multimodales.

Les messagers, qui assurent la distribution terminale, s'organisent de façon rayonnante autour d'une station centrale, plate-forme d'entreposage, et de points urbains situés dans les agglomérations et dont ils déplorent la rareté et donc le coût.

D'autres prestataires créent davantage de valeur ajoutée en se chargeant d'opérations de fin de chaîne de fabrication, d'emballage, de commercialisation, ce qui les conduit à rechercher des surfaces en rapport avec leur champ d'intervention.

La présence du rail est un atout de premier ordre pour attirer les investissements des prestataires de transport, soit qu'ils s'en servent, soit qu'ils gardent les embranchements en réserve pour les évolutions à venir.

Toutes ces évolutions nécessitent un contexte immobilier évolutif et des principes de gestion souples. Indépendamment de vieillissement matériel d'un certain nombre d'entrepôts, il arrive que des pratiques de gestion trop rigides aient elles aussi vieilli.

Quelques chiffres pour finir: on estime que 3 m² de surface de vente nécessitent 2 m² de stockage proprement dit, qu'une plate-forme de 10.000 m² de planchers représente l'emploi de 100 à 120 personnes, très souvent en équipes, et qu'un entrepôt moderne, par définition sur un seul étage, nécessite en raison des services et des dégagements nécessaires une surface de terrain au moins deux ou trois fois supérieure, sans compter les aménagements paysagers décoratifs qui sont de plus en plus souvent partie intégrante d'une nouvelle installation.

Le comportement du consommateur final pour lequel la décision d'achat dans un *mass-market* très compétitif dépend, à égalité de performances et de prix d'un

produit, de son délai de livraison, initie de la sorte des évolutions de la distribution qui perturbent a contrario ses habitudes d'habitant des villes.

2-2-4 Cadre géo-économique et indications prospectives

Des lignes directrices essentielles émergent pour situer la région face aux espaces économiques voisins, complémentaires et concurrents.

2-2-4-1 L'Ile de France et l'Europe

L'Ile de France a pour atouts d'être la première région économique française, d'être un noeud de communications et de concentrer une population de 10,9 millions de consommateurs. Elle est incontournable dans une logique nationale. Mais cette place, privilégiée lorsque une part importante de l'industrie nationale était concentrée en Ile de France, organisant de ce fait la fonction distribution en étoile à partir de centres de production situés en IdF, l'est beaucoup moins lorsque l'on modélise la fonction logistique à l'échelle européenne.

La région se positionne à l'écart de l'entité majeure en Europe, la porte d'entrée du Bénélux et l'axe rhénan, et de son extension maintenant effective vers l'Est. Au contraire une région comme le Nord-Pas de Calais tire bénéfice de l'attraction de cet ensemble géographiquement proche.

Les grands courants internationaux se déploient ainsi plus au Sud pour les flux concernant l'espace méditerranéen, et plus au Nord pour les échanges intercontinentaux qui transitent de préférence par Anvers et Rotterdam.

Les études montrent que les entreprises qui investissent dans des bases logistiques ayant pour vocation la desserte de l'Europe ne sont attirées par l'Ile de France que dans le cadre d'implantations multiples en Europe.

Il faut ainsi savoir que trois quart des entreprises non européennes ayant un site logistique unique en Europe sont basées en Belgique ou en Hollande, confirmant la prééminence logistique du Bénélux.

Pour les produits à forte valeur ajoutée, ce serait des schémas à deux sites européens, Bénélux et triangle Lyon/Milan/Barcelone, qui s'affirmeraient maintenant.

L'attraction vers la région Nord est ainsi citée dans l'enquête par deux grandes entreprises nationales jusqu'à présent encore essentiellement franciliennes. Il faut savoir qu'un tel mouvement, s'il donne un avantage stratégique à ces entreprises, aura un effet d'entraînement sur les plus dynamiques des autres, de même qu'un processus industriel nouveau peut révolutionner la branche concernée.

Nous reprenons ici les termes de l'enquête de l'aurif. ***“La réalité logistique européenne est en marche; elle apparaît comme un défi pour l'Ile de France. Il faudra une volonté politique affirmée avec des engagements forts au niveau des infrastructures de transport (tous modes) et des équipements d'accueil (qualité des terminaux de fret) si l'on veut que la région reste un des grands pôles européens de circulation des marchandises”*** avec toutes les conséquences sur l'emploi et l'économie que l'on y associe.

2-2-4-2 L'Ile de France et le reste de la France

L'analyse du fonctionnement interne de la logistique montre que ce sont les tâches statiques (entreposage, conditionnement, préparation des commandes, facturation, rattachement à l'unité des commerciaux qui négocient avec les clients) qui prennent le pas sur les opérations “cinétiques” (déchargements, groupage, dégroupage).

Dans ces conditions, les entreprises cherchent à optimiser les fonctions, ce qui conduit à se séparer des petits entrepôts anciens dispersés, à regrouper et à réorganiser l'activité dans des établissements de plus grande taille et à les concentrer sur des sites attractifs. Le choix du lieu de l'implantation est fait pour optimiser la balance entre les coûts liés au stockage et les coûts de transport. Dans cette balance, le coût de stockage inclut bien entendu tous les frais liés à l'implantation et au type d'immobilier retenus. Il en résulte que toute diminution des frais de stockage augmente la part que l'on peut consacrer au transport, toutes choses égales par ailleurs.

Les espaces les plus recherchés sont en bordure de la Francilienne. Mais il faut savoir que *"l'effort promotionnel engagé par certaines communes aux franges extérieures de la région est de nature à tordre la demande"*. On retrouve là ce qui a été dit au chapitre 1 sur les implantations nouvelles, à Orléans par exemple. On sait par ailleurs que de grandes installations de ce genre provoquent localement un effet multiplicateur important. Des entreprises puissantes s'interrogent ouvertement sur leur maintien dans un environnement qu'ils jugent plus difficile qu'en province d'autant plus que l'existence d'associations de riverains hostiles à la création, au maintien ou au développement de pôles logistiques peut les faire hésiter sur l'opportunité d'une implantation francilienne.

C'est ainsi que des mouvements centrifuges apparaissent après que l'on ait vu la logistique nationale se concentrer autour de Paris. Les réglementations récentes qui réduisent les temps de conduite des chauffeurs routiers pour des questions de qualité de vie et de sécurité routière pourraient ainsi conduire à des implantations nouvelles sur le territoire pour réduire les distances entre plates-formes de groupage et de dégroupage

Pour l'Île de France, la logistique est, au même titre que l'industrie, un puissant facteur d'emplois de qualifications variées capable d'entraîner autour de ses activités propres un ensemble d'activités de sous-traitance et de services. L'exemple de l'effet multiplicateur et incitateur de l'activité de fret aérien est là pour montrer son impact sur le développement de la zone de Roissy.

Il est donc nécessaire, si l'on veut maintenir et améliorer la qualité de service et les coûts supportés par le consommateur francilien final :

- de maintenir au centre de l'agglomération des plates-formes de messagerie, sous une forme vraisemblablement modernisée,
- de trouver de nouveaux espaces d'accueil logistiques dont l'attractivité ne soit pas handicapée par rapport à des implantations plus lointaines,
- de concentrer ces activités logistiques sur des pôles où les activités de service puissent contrebalancer les surcoûts d'investissement et d'exploitation propres à la région.

Enfin la préoccupation environnementale doit être respectée dans l'implantation, la desserte, l'esthétique de l'architecture et l'insertion dans le paysage urbain des entrepôts ; ceux-ci "véhiculent" l'image des municipalités qui accordent les permis de construire autant que celle des entreprises utilisatrices, et doivent donc répondre à des critères de type développement durable prenant en compte le point de vue environnemental au même titre que le point de vue économique.

2-2-6 Conclusion sur la logistique

L'avenir de la logistique en Ile de France dépendra des moyens de transport utilisables pour le fret et des stratégies d'implantation des unités concernées, c'est-à-dire, au bout du compte, des équipements mis en place dans les territoires à aménager et du développement de leur attractivité.

On a vu que la route est très largement le mode le plus utilisé.

Le fer, qui souffre d'un déficit d'image, d'infrastructures et d'opérationnalité, offre cependant, à n'en pas douter, de très intéressantes perspectives. C'est le mode d'exploitation de cette technique de transport qui recèlerait le plus grand potentiel d'améliorations. Le fer permet des échanges massifs sur de longues distances, la traction électrique remporte de la part des défenseurs de l'environnement un certain nombre de suffrages, les terminaux de fret existant sont aptes à une certaine pénétration au cœur de l'agglomération.

Il est significatif que le transport de fret ne soit qu'exceptionnellement associé aux moyens de transports ferrés modernes. Une réflexion attentive, prenant en compte les besoins des utilisateurs permettrait certainement une avancée significative dans ce domaine où les infrastructures et les conditions d'exploitation ont évidemment besoin d'être significativement renouvelées.

L'évolution de la part du fer dans le trafic de fret montre bien qu'il est nécessaire de penser à une utilisation plus rationnelle et à une modernisation indispensable des nombreuses infrastructures existantes, et vraisemblablement à une prise en compte plus attentive des besoins des clients potentiels.

Le transport combiné fer - route - suscite de grands espoirs, pour l'Ile de France notamment, où certains courants de trafic actuellement traités de bout en bout par la route pourraient être basculés sur le ferroutage dans la mesure où la qualité de service sera améliorée. L'augmentation du nombre de chantiers et la garantie d'un service ininterrompu constituent les clefs majeures de son développement. Tous ces points ont été explicités dans le rapport du CESR de Novembre 1997. La pertinence de ce nouveau mode de transport n'est plus à démontrer. Il vise principalement des transports effectués sur des axes à fort trafic et sur des distances égales ou supérieures à 500 km. Il peut aussi parfois être pertinent sur des distances plus courtes comme le montrent les projets de franchissement des Alpes ou le tunnel sous la Manche qui permet de convoier ensemble des poids lourds et leur chauffeurs ainsi que des automobiles et leurs passagers. La complémentarité entre les différents modes de transport (air, fer, mer, route) constitue aujourd'hui un axe majeur de réflexion. L'intermodalité est perçue de façon de plus en plus favorable par beaucoup de décideurs.

Il en va de même pour le transport combiné fluvio-routier ainsi qu'en témoignent les progrès accomplis sur la Seine entre Le Havre, Rouen et Paris-Gennevilliers depuis cinq ans grâce à la plate-forme de conteneurs Paris-Terminal S.A. située à

Gennevilliers (manutention et prestation de services) et au G.I.E. Logiseine (transport fluvial et commission de transport). De 6.000 unités (TEU) en 1994, le nombre de conteneurs manutentionnés à Paris-Terminal est passé à 67.000 en 1998 et atteindra 80.000 TEU en 1999. Ces valeurs sont encore faibles quand on sait que la moitié des 1,3 million de conteneurs opérés au Havre sont destinés à l'Île de France et que, par comparaison, le transport fluvial rhénan achemine quelque 30% des 5 millions de conteneurs de Rotterdam et d'Anvers. Ces indications illustrent le potentiel de développement du transport combiné ferro-routier et fluvio-routier en relation avec le transport maritime, et l'intérêt de développer les infrastructures et les installations correspondantes.

Il faut enfin citer le mode de transport de fret en site propre constitué par les oléoducs comme moyens de développer un trafic fret peu perturbant par rapport à d'autres modes. Il reste cependant à approvisionner les centres de distribution de carburants au public, ainsi que les immeubles consommateurs de fuel à partir des dépôts d'hydrocarbures, et cette distribution se fait essentiellement par camions de livraison sur des distances qui doivent rester courtes.

Rappelons pour finir les points essentiels à retenir pour les réflexions concernant la nature et l'implantation des locaux de stockage en relation avec l'aménagement du territoire régional :

- La logistique est devenue une des **fonctions de premier rang** dans le fonctionnement de l'économie, et donc des entreprises dont l'implantation obéit à des données économiques qui débordent la simple notion de proximité.

- L'optimisation de la gestion des stocks et la disposition d'un outil informatique sophistiqué vont dans le sens **d'une concentration géographique de locaux de stockage de grande surface** regroupant des fonctions et des locaux précédemment répartis en unités de taille moyenne sur le territoire. C'est à partir de ces nouvelles unités que fonctionne le réseau de distribution à destination du client final.

- L'implantation des grandes "unités centrales de distribution" en Île de France même pour servir son marché n'est plus toujours indispensable. **On doit maintenant raisonner dans un contexte géographique beaucoup plus large** incluant systématiquement le Bassin Parisien et le Nord, et de plus en plus souvent l'ensemble de l'Europe. Les entreprises multinationales développent dans ce domaine leurs propres stratégies, gouvernées par une optimisation mondiale de l'ensemble des facteurs : les unités de production, réparties et organisées suivant une logique industrielle, alimentent des unités logistiques réparties et organisées suivant une logique de distribution qui prend en compte les besoins d'approvisionnement de marchés mondiaux.

- La nécessité d'être proche des marchés est en réalité une question de rapidité de livraison qui rend la partie distribution de la logistique beaucoup plus dépendante de **l'efficacité de la fonction transport** que de la proximité géographique.

- **Il serait très préjudiciable pour notre région, en particulier pour l'emploi, que l'aménagement de son territoire ne prenne pas en compte la rapidité de l'évolution de la logistique, et que son attractivité vis-à-vis de cette fonction et des locaux d'entreprise correspondants diminue au point que son implication dans ce domaine ne se réduise simplement à la part incontournable de la distribution de proximité.**

TROISIEME PARTIE

L'ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF ET FISCAL

TROISIEME PARTIE : L'ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF ET FISCAL..... 165

3-1 L'AGREMENT ET LES LOCAUX D'ACTIVITES.....	165
3-1-1 Rappel de la procédure et de son évolution	165
3-1-2 Arguments principaux des détracteurs de l'agrément	167
3-1-3 Arguments principaux des tenants de l'agrément.....	167
3-1-4 Point sur les décisions 1991-1997	168
3-1-5 Recommandations.....	169
3-2 ETUDE DE LA TAXE PROFESSIONNELLE.....	170
3-2-1 Taux global et évolution de ce taux à Paris et en proche couronne.....	172
3-2-1-1 Taxe professionnelle à Paris.....	172
3-2-1-2 Taxe professionnelle dans les Hauts de Seine.....	173
3-2-1-3 Taxe professionnelle en Seine Saint-Denis	175
3-2-1-4 Taxe professionnelle dans le Val de Marne.....	177
3-2-1-5 Taxe professionnelle en proche couronne en1999.....	179
3-2-2 Taxe professionnelle 1997 en I. d. F. et dans le Bassin Parisien.....	181
3-2-3 Rappel des positions antérieures du CESR	183
3-2-4 Propositions	185
3-3 TAXE SUR LES ENTREPÔTS	186
3-3 ELEMENTS SUR L'INTERCOMMUNALITE.....	186
3-3-1 L'intercommunalité jusqu'en 1999	187
3-3-1-1 Structures"associatives"	187
3-3-1-2 Structures fédératives	188
3-3-2 Rappel des positions antérieures du CESR sur l'intercommunalité	190
3-3-3 Modifications apportées par la loi Chevènement du 12 juillet 1999	192

TROISIEME PARTIE : L'Environnement administratif et fiscal

Ce chapitre sera consacré d'abord à deux éléments importants, voire essentiels, de l'aménagement du territoire de l'Ile de France, l'agrément et les taux de la taxe professionnelle, qu'il est indispensable d'examiner dans le cadre d'un rapport sur les locaux d'activités en raison de leur influence sur les choix de localisation des entreprises publiques et privées, et sur la réalisation de leurs projets immobiliers, que ces entreprises soient propriétaires ou locataires de leurs locaux.

Ensuite, compte tenu de l'importance de l'intercommunalité, qui a fait l'objet de nombreuses prises de position du CESR et qui est très liée à la solution des problèmes posés par la diversité des taux de taxe professionnelle, un bref rappel permettra de fixer les idées sur la situation actuelle de cet instrument complexe et évolutif de l'aménagement du territoire.

3-1 L'agrément et les locaux d'activités.

3-1-1 Rappel de la procédure et de son évolution

L'agrément est une autorisation administrative propre à l'Ile de France, délivrée soit par le Comité de décentralisation ; soit par le ministre de l'aménagement du territoire après avis du Comité de décentralisation, soit par le préfet du département si la convention appropriée existe. L'agrément actuel porte sur la construction (agrément constructeur) et l'utilisation (agrément utilisateur) de bureaux, de locaux industriels et de locaux de stockage appartenant ou loués à des entreprises tant publiques que privées.

Il a été créé en 1955 comme l'un des outils opérationnels puissants de la politique d'aménagement du territoire national entreprise à l'époque par le gouvernement, et notamment de la politique de décentralisation des activités dont on attendait qu'elle permît la maîtrise de la croissance de l'Ile de France et l'accélération du développement des autres régions françaises.

De nombreux travaux touchant à l'aménagement du territoire régional ont été effectués, ou sont en cours, au Conseil Régional, à la Préfecture d'Ile de France, à la Datar et dans les services de l'Etat pour repréciser le rôle que devrait tenir l'Ile de France dans la compétition économique internationale et redéfinir ce que devra être son développement économique dans le contexte national. Dans ce contexte la position du Conseil Economique et Social de la Région Ile de France sur la procédure de l'agrément revêt à notre sens un intérêt tout particulier.

Cette procédure est en effet au centre d'un débat récurrent entre ses détracteurs qui la considèrent comme un frein au développement économique régional et ses tenants qui y voient un outil majeur de l'aménagement du territoire francilien.

Examinons d'abord les contenus successifs de la procédure d'agrément concernant les locaux industriels et les entrepôts, en rappelant que l'agrément concernant les bureaux a été traité en détail dans le tome 1 de ce rapport et qu'il obéit à des règles différentes, elles aussi maintes fois modifiées.

Le tableau ci-dessous rappellera les évolutions que cette réglementation actuellement définie par le décret 95-690 du 9 Mai 1995 a subi depuis l'origine, en particulier en matière de seuils, pour aboutir à la situation actuelle.

	1955	1958	1967	1972	1975	1985	1995
construction	>500 m ²	>500 m ²	>500 m ²	>1.500		>3.000 m ² /an	>1.000 m ² /an

Locaux industriels	en blanc				m ²		/site	/site
	construction affectée	>500 m ²	>500 m ²	>500 m ²	>1.500 m ²		>3.000 m ² /an /site	Exemption
	utilisation	Absence	>500 m ²	>500 m ²	>1.500 m ²		>3.000 m ² /an /site	Exemption
Entrepôts	construction en blanc	Absence	Absence	>10.000 m ²		5.000 m ² au cumul en IdF		>3.000 m ² /an /site
	construction affectée	Absence	Absence	>10.000 m				>3.000 m ² /an /site
	utilisation	Absence	Absence	Absence				>3.000 m ² /an /site

L'agrément s'est donc appliqué à l'origine en 1955 en tant qu'agrément constructeur à la construction de locaux industriels.

- il s'est étendu en 1958 à leur utilisation sous sa forme d'agrément utilisateur, puis,
- en 1967 à la construction des entrepôts sous sa forme d'agrément constructeur,
- en 1972, le seuil des deux formes d'agrément ont été portés à 1.500 m² pour les locaux industriels,
- en 1975 les seuils des deux formes d'agrément ont été ramenés pour les entrepôts de 10.000 m² à 5.000 m² et sont appliqués au cumul sur l'ensemble de l'Île de France en cas de plurilocalisation,
- en 1985 les seuils pour les locaux industriels passent de 1.500 m² à 3.000 m² considérés cette fois par an et par site,
- depuis 1995 la situation est décrite dans la dernière colonne du tableau, régression du seuil de 3.000 à 1.000 m²/an/site pour la construction en blanc de locaux industriels, exemption d'agrément constructeur et utilisateur pour la construction affectée et l'utilisation de locaux industriels, et pour les entrepôts régression du seuil de 5.000 à 3.000 m²/an/site pour les deux classes d'agrément.

Depuis la loi Pasqua du 4 Février 1995 (art.41), et son décret d'application du 9 Mai 1995, la décision en matière d'agrément constructeur peut être "déconcentrée" au niveau du préfet de département à condition qu'une convention (3 à 5 ans) ait été signée entre la préfecture et une commune ou un groupement de communes pour définir, dans un but d'équilibre local habitat-emploi, la proportion des surfaces à construire dédiées au logement et aux activités économiques dans leur ensemble (industrielles, logistiques, tertiaires, commerciales).

Ajoutons que l'exemption d'agrément sous ses deux formes et pour tous les types de locaux d'entreprise concerne les 5 Villes Nouvelles, et, depuis le décret de Mai 1995, 22 cantons périphériques de l'Île de France. La jurisprudence du Comité de décentralisation, confirmée par la loi du 14 Novembre 1996 sur le pacte de relance pour la ville exempte également de l'agrément les 9 zones franches urbaines (ZFU).

A voir les diverses modifications de cette législation créée il y a 45 ans, oscillant entre restriction et libéralisation, on peut essayer de dégager quelles en sont maintenant les idées directrices et de voir si son application, dans le contexte des enjeux économiques et sociaux actuels, a toujours un sens.

3-1-2 Arguments principaux des détracteurs de l'agrément

Les détracteurs de l'agrément insistent sur les inconvénients liés à ses contraintes et présentent les arguments suivants pour en demander la suppression:

- limité à l'Ile de France, il serait "discriminant" par rapport aux autres régions,
- la procédure serait complexe, et pourrait être interprétée de façon décourageante et dissuasive pour l'implantation d'entreprises internationales, en comparaison avec les procédures plus simples ou les facilités apportées par d'autres pays.
- la politique de l'emploi, qui doit être au centre de l'aménagement du territoire, dépend du maintien et du développement des entreprises tant publiques que privées ; or les contraintes imposées par l'agrément ne sauraient qu'être un frein à leur redéploiement en IdF, ce qui perpétuerait les effets négatifs sur l'emploi en Ile de France de la politique de décentralisation des activités et de délocalisation des entreprises suivie jusqu'à un passé récent.
- les raisons géographiques d'implanter des plates-formes logistiques modernes en Ile de France s'estompent par rapport au poids des contraintes propres à la région: la contrainte administrative de l'agrément augmenterait encore le handicap de l'Ile de France. par rapport aux autres régions du Bassin Parisien,
- l'agrément imposerait aux entreprises privées en particulier des contraintes de localisation excessives sans prendre en compte leurs besoins propres.
- l'agrément est une réglementation générale et uniforme en Ile de France (à l'exception des villes nouvelles, des cantons périphériques et des ZFU qui en sont exemptés). Son application sur un territoire régional marqué par de grandes différences de fiscalité locale serait contraire au principe d'égalité, renforcerait les discriminations fiscales et restreindrait les possibilités de choix d'implantation.
- l'agrément souffrirait de la précarité et du caractère personnel de son attribution face à des opérations lourdes, onéreuses et longues à réaliser. Par exemple l'agrément ne peut être sollicité pour un constructeur inconnu: inversement un constructeur ne peut contractualiser que si l'agrément est assuré. D'où des délais et des négociations inutiles.
- on ne comprend pas non plus qu'un agrément utilisateur soit nécessaire alors que les locaux ont été construits avec un agrément constructeur.

3-1-3 Arguments principaux des tenants de l'agrément

Les tenants de l'agrément présentent de leur côté des arguments tout aussi pertinents et basés sur une logique de nécessaire aménagement du territoire régional:

- dans son évolution actuelle l'agrément ne serait plus l'instrument d'une politique de délocalisation industrielle et d'aménagement du territoire national mais un outil d'application du Schéma Directeur et de la politique de réduction des disparités socio-spatiales en Ile de France,
- à ce titre il œuvrerait pour les nécessaires rééquilibres territoriaux, l'équilibre habitat-emploi, la mise en œuvre du polycentrisme, la poursuite du développement des villes nouvelles dont certaines ont encore besoin de temps pour atteindre leur maturité, et pour le renforcement des actions en matière de politique de la ville sur les sites concernés,
- il participerait à l'économie de la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- il devrait servir à orienter l'installation d'entreprises vers les secteurs où l'Etat et les collectivités locales ont consenti des efforts d'équipements qu'il est logique de rentabiliser plutôt que d'en créer de nouveaux. Ainsi des villes nouvelles, exemptées d'agrément pour lesquelles les mises en chantier montrent que ce

sont 16,8% des locaux industriels, 20,3% des entrepôts et 16,8% des bureaux qui s'y sont installés depuis 1975.

- l'examen des résultats des demandes d'agrément des dernières années resterait positif en ce sens que des solutions négociées seraient le plus souvent trouvées dans les cas difficiles, notamment grâce à un mécanisme de compensation.
- la déconcentration de l'agrément depuis Mai 1995 sous forme de conventions entre les préfetures de département et les communes lui donnerait davantage de souplesse et conduirait à de meilleurs équilibres sur ces territoires entre l'habitat, l'emploi, le logement et les locaux d'activités.

3-1-4 Point sur les décisions 1991-1997

A ce stade de l'étude, il est intéressant de faire un point sur les agréments accordés par le Comité de décentralisation. Les chiffres relatifs aux départements, provisoires et ne portant que sur une courte période, ont été communiqués par la DREIF en attendant une étude plus complète.

Dans le tableau "Locaux d'activités" ci-après, les décisions d'agrément sont exprimées en nombre (à partir de 1995), et les surfaces en milliers de m² (locaux industriels et de stockage confondus).

.000 m²

Locaux d'activités	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Décisions							
< 5.000 m ²					18	26	39
5.000 à 10.000 m ²					14	27	14
>10.000 m ²					16	28	16
Total					48	81	69
Surfaces							
Paris	71,9	61,7	23,3	6,2	33,4	12,5	4,1
Hauts de S.	128,5	113,9	20,6	29	20,8	34,1	74,9
S.St Denis	465,6	232,8	96,5	88,9	72,7	14,4	61,0
Val de M.	171,7	181,7	48,0	55,8	138,6	90,5	39,5
S. & Marne	321,0	109,3	97,8	79,1	76,0	180,2	68,0
Yvelines	215,8	44,9	67,0	67,5	43,2	40,1	47,3
Essonne	210,3	93,3	84,4	53,1	126,0	104,6	122,4
Val d'Oise	190,6	115,2	77,1	61,9	54,4	90,4	102,0
Total	1.775,4	952,8	514,7	441,5	565,1	566,8	519,2

Source DREIF Juillet 1998,

La DREIF mentionne aussi les surfaces de locaux d'entreprise (bureaux et activités) qui ont fait l'objet de décisions d'agrément pendant la même période:

Locaux d'entreprise	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Total général	4.300,6	2.106,2	1.573,8	1.073,3	1.323,3	2.315,6	1.898,2

Un rapprochement avec les statistiques des autorisations de construire doit tenir compte des exemptions, des effets de seuil de l'agrément et des décalages de calendrier dus au fait que la procédure intervient tout à fait en amont. Les chiffres reportés ici sont simplement destinés à confirmer l'importance des surfaces ayant fait l'objet d'agrément accordé pendant la période considérée.

3-1-5 Recommandations

Le CESR a adopté le 29 Avril 1997 dans l'article 9 de l'avis relatif à l'immobilier d'entreprise et à l'aménagement du territoire en Ile de France « Tome 1 Les bureaux » la position suivante sur l'agrément :

"Le CESR estime que, sous sa forme actuelle (qui comporte des exemptions diverses, la suspension de l'agrément utilisateur pour faciliter la résorption des stocks, des conventions communales ou intercommunales facteur de nécessaire concertation et de souplesse), l'agrément continue à représenter un outil d'application du Schéma Directeur qui doit être conservé : il fait partie d'un ensemble de dispositions incitatives favorisant l'attractivité des sites à privilégier pour permettre les rééquilibres nécessaires à la région.

Il attire l'attention sur de nécessaires améliorations en matière de réduction des délais, simplification des procédures, information sur la réalité actuelle de l'agrément, afin d'en assurer une meilleure compréhension par les entreprises, notamment internationales ; il souligne l'intérêt d'en limiter les incessantes modifications nuisant à sa lisibilité."

Les recommandations que l'on peut formuler ici au moment où la procédure de l'agrément, prévu en 1955 comme outil de rééquilibrage du territoire national, est en cours de révision découlent d'une vision qui tient en cinq points fondamentaux:

- **l'Ile de France est une métropole urbaine à vocation internationale en compétition avec les autres métropoles mondiales,**
- **l'emploi doit être au cœur de la politique d'aménagement du territoire régional,**
- **l'implantation en Ile de France des entreprises doit être encouragée et optimisée,**
- **les efforts d'équipement à l'intérieur de la région doivent être ciblés et rentabilisés,**
- **sous sa forme actuelle, l'agrément est devenu un outil inadapté à l'aménagement de notre région et doit être rénové.**

Ces principes posés, la position suivante est prise dans ce rapport:

1. L'agrément constructeur doit être rénové pour servir à la fois d'outil d'application essentiel du SDRIF en matière d'aménagement du territoire de l'Ile de France et de vecteur du développement économique régional de manière à favoriser l'emploi, notamment dans les secteurs fragilisés par la fracture territoriale et sociale liée au chômage et la désindustrialisation massive de l'Ile de France.
2. L'agrément doit être rénové pour perdre l'image de procédure administrative contraignante qui lui était associée et pour évoluer, grâce à des actions de communication pertinentes et fortes, dans le sens d'une concertation destinée à expliquer et à faire prendre en compte par les entreprises demandeuses, privées et publiques, le plus en amont possible dans leur stratégie globale de localisation et d'organisation, les enjeux long terme de l'aménagement du territoire régional.
3. L'agrément doit être rénové pour mieux prendre en compte, dans une réciproque de la concertation précédente, au nom du développement économique et de l'emploi, les demandes d'implantation dans un territoire donné lorsque que celles-ci correspondent à une réelle nécessité stratégique pour l'entreprise publique ou privée demandeuse, notamment en raison de critères liés à l'habitat du personnel concerné par la nouvelle implantation.
4. L'agrément rénové ne doit pas s'opposer, mais bien pouvoir être utilisé pour l'implantation dans la région des entreprises nationales et internationales

indispensables au maintien de l'Île de France parmi les métropoles urbaines de tête dans la compétition internationale.

5. Sur un plan très concret il faut clarifier, alléger et simplifier la procédure, éviter que ses propres délais ne viennent s'ajouter à ceux des autres procédures, l'appliquer avec souplesse tant vis-à-vis des administrations de l'Etat que des entreprises publiques et privées, fixer les seuils à un niveau qui évite l'engorgement de l'instance chargée de son application, et corriger les variations trop fréquentes qu'un souci d'adaptation permanente fait subir à cette réglementation, et auxquelles les assujettis concernés sont particulièrement sensibles, par une volonté de continuité. Des critères de fixation des seuils plus en amont que les m² construits, tels que l'occupation foncière ou le nombre d'emplois seraient vraisemblablement plus représentatifs de l'activité des entreprises et des préoccupations d'aménagement du territoire. Il faut aussi remédier aux inconvénients d'une attribution temporaire et personnelle face aux enjeux des opérations lourdes.
6. Si la réforme en cours doit confirmer et préciser le caractère d'outil d'aménagement du territoire de l'agrément constructeur rénové, une décision de fond doit être prise sur l'agrément utilisateur dont le rôle effectif en matière d'aménagement du territoire, à partir du moment où les locaux sont construits, donne lieu à beaucoup plus d'interrogations et qui a perdu beaucoup de sa pertinence.
7. Dans le même temps l'agrément rénové doit permettre d'éviter que des pressions diverses en viennent à pousser certaines communes à pratiquer des politiques d'attraction contraires à l'intérêt général.
8. L'agrément rénové doit être coordonné avec les politiques communales ou intercommunales d'urbanisme, avec celle d'aménagement, d'équipement et de planification territoriale de la Région, elle-même ciblée sur l'augmentation de l'attractivité de secteurs déterminés, de manière à favoriser son développement économique et les conditions de l'exercice de l'emploi. L'agrément rénové doit ainsi mieux s'intégrer dans les procédures de planification territoriale. Son action de rééquilibrage serait renforcée par le développement de l'intercommunalité et par la réduction résultante des disparités de la fiscalité locale. La procédure existante des conventions si elle était davantage utilisée, devrait concourir à l'atteinte de l'ensemble des objectifs recherchés. Elle pourrait utilement être intercommunalisée.
9. Enfin il conviendrait de distinguer ce qui est du ressort du niveau régional, à savoir l'agrément constructeur rénové, outil de l'aménagement du territoire Ile de France qui pourrait être mis à disposition du Préfet de région et ce qui doit rester une prérogative de l'Etat central. Un changement dans l'appellation de l'agrément irait dans le sens d'une reconquête indispensable de l'image de la procédure.

En résumé, la procédure actuelle doit être complètement revue pour lui donner plus d'efficacité et de souplesse. L'agrément constructeur rénové doit dériver de façon intelligente et pragmatique, en tant qu'outil d'aménagement du territoire d'Ile de France, des objectifs du SDRIF, mixité sociale et équilibre habitat-emploi, et combattre la dualisation sociale et territoriale, en polarisant la croissance urbaine, et en maîtrisant les risques de l'urbanisation vis-à-vis de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Il doit, au même titre, favoriser le développement économique et l'emploi, inciter à la réflexion et à la concertation entre les entreprises et l'administration le plus en amont possible pour créer des convergences entre les stratégies d'implantation des entreprises et la politique d'aménagement et d'équipement du territoire de l'Ile de France.

3-2 Etude de la taxe professionnelle

Cette étude est conduite de façon à mesurer les disparités des taux globaux de taxe professionnelle à acquitter par les entreprises au profit des différentes collectivités locales. Exhaustive en ce qui concerne Paris et les départements de la proche couronne, où l'on verra les variations enregistrées de 1993 à 1999, elle donnera des indications sur la situation en grande couronne, dans les villes nouvelles et dans quelques villes du Bassin Parisien. On pourra ainsi se rendre compte des disparités qui existent entre les communes et des déséquilibres ainsi induits à propos de l'attractivité de ces territoires.

Rappelons d'abord quels sont les deux éléments clés de la taxe, la base d'imposition et l'ensemble des taux.

La base d'imposition est notifiée par l'administration. Son calcul retient:

- la valeur locative des immobilisations, c'est à dire 16 % de la valeur d'origine du matériel utilisé, ou le montant du loyer pour les biens pris en location, sans tenir compte d'aucun amortissement,
 - la masse salariale en retenant 18 % de l'ensemble des rémunérations.
- Depuis la loi de finances 1999, cet élément de la base doit disparaître progressivement en 5 ans.

Cette base est donc établie sur le montant initial des investissements tant qu'ils ne sont pas désinvestis et, pendant encore 5 ans, sur le coût du travail.

Les **taux globaux** qui figurent dans cette étude pour Paris et la proche couronne sont extraits de "*L'Actualité réglementaire et Economique de l'Entreprise*", publication de la CCIP. Ils représentent la somme des taux auxquels sont soumis les redevables de la taxe ressortissant de la CCIP: ont ainsi été cumulés

- le taux communal
- le taux syndical s'il y a un syndicat de communes
- le taux départemental,
- le taux de la taxe spéciale d'équipement (régional),
- le taux de la cotisation nationale de péréquation,
- le taux de la taxe pour frais de chambre de commerce et d'industrie,
- les frais de gestion de la fiscalité directe par l'Etat

Le montant total de la taxe est calculé en additionnant les produits de la multiplication de la base d'imposition par les différents taux, dont les uns sont fixés par les collectivités locales et les autres par l'administration et en appliquant à ce sous-total les frais de gestion de la fiscalité directe. Le même résultat est obtenu en multipliant la base d'imposition par le taux global.

Pour mémoire, les communes fixent des niveaux minima pour les bases d'où l'on peut déduire par application des taux et de l'abattement général de 16% les cotisations minimales. Celles-ci varient suivant les départements, 353 F à Paris, et dans les fourchettes suivantes pour les départements de petite couronne (1999):

- 739 F à 3834F dans les Hauts de Seine,
- 990F à 4791F en Seine St Denis,
- 1011F à 5705F dans le Val de Marne.

Pour rester homogène dans la comparaison on n'entrera pas dans le détail des exonérations, notamment celles qui sont liées au franchissement de seuil de TVA ou de certaines exemptions temporaires qui font partie de la politique d'aménagement du territoire et d'incitation à l'emploi.

La part du taux communal dans le taux global de la taxe est généralement la plus importante. Elle varie généralement entre la moitié et les deux tiers de ce taux: le taux communal est donc l'élément essentiel de variation. La fourchette dans laquelle on trouve ces taux communaux en 1999 va de 3,31% dans une commune des Hauts de Seine à 29,44% dans une commune de la Seine St-Denis.

Les taux départementaux varient d'un département à l'autre : on relève ainsi en 1999 les valeurs suivantes, que l'on peut mieux comparer en affectant l'indice 100 au département des Yvelines: ce taux peut ainsi varier du simple au double

1998	78	92	77	95	91	94	93
Taux départemental	4,63%	5,82%	5,85%	6,45%	6,89%	8,20%	9,30%
Indice	100	126	126	139	149	177	201

Source : CCIP et CRCI Novembre 1999

Le tableau suivant, établi au niveau national, montre que la taxe professionnelle TP représentait en 1998 48% des ressources des collectivités territoriales liées aux quatre taxes locales, contre 22,6% pour la taxe d'habitation TH, et respectivement 27,6% et 1,7% pour les taxes foncières sur les propriétés bâties TFPB et non bâties TFPNB.

Mds F 1998	TP	TH	TFPB	TFPNB	Total
Communes	75,098	37,883	46,621	4,433	164,035
Départements	43,390	18,7	22,812	0,176	85,078
Régions	12,953	5,360	5,894	0,049	24,256
Total	131,441 48,1%	61,943 22,6%	75,327 27,6%	4,658 1,7%	273,369

Source : Direction générale des collectivités locales, Ministère de l'Intérieur et Les Echos 16 Sept. 1998

La taxe professionnelle intervient bien entendu dans le calcul des prix de revient des produits et des services que les entreprises fournissent au marché. Elle est donc, avec d'autres facteurs, l'un des éléments du choix éventuel de nouvelles implantations pour les entreprises..

3-2-1 Taux global et évolution de ce taux à Paris et en proche couronne.

On comparera d'abord les taux globaux et leur évolution pour chaque commune de la zone centrale (Paris et la proche couronne), usant plus loin pour des raisons liées aux sources de statistiques d'une méthode différente pour la grande couronne et certaines villes du Bassin Parisien.

3-2-1-1 Taxe professionnelle à Paris

A Paris, le taux global de la taxe, uniforme dans la ville, a évolué ainsi:

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Taux communal	10,19%	11,24%		12,19%	12,61%	12,85%	12,72%
Taux global	14,33%	15,51%	15,87%	16,77%	17,21%	17,47%	17,83%

Source CCIP

soit une augmentation des taux de 24,4% en 7 ans.

3-2-1-2 Taxe professionnelle dans les Hauts de Seine

Le tableau ci-dessous indique la tranche dans laquelle se trouvaient les **taux globaux** pratiqués dans les 36 communes du département en 1999. Il donne ainsi une première indication sur les disparités de ces taux. A titre comparatif, le taux global de la taxe professionnelle à Paris, 17,83 % en 1999 a été ajouté sur la dernière ligne.

Hauts de Seine 1999 Taux globaux	13- 15%	15- 17%	17- 19%	19- 21%	21- 23%	23- 25%	25- 27%	27- 29%	29- 31%	31- 33%
Antony						X				
Asnières						X				
Bagneux						X				
Bois-Colombes							X			
Boulogne				X						
Bourg-la-Reine							X			
Chatenay-Malabry							X			
Châtillon						X				
Chaville						X				
Clamart					X					
Clichy							X			
Colombes							X			
Courbevoie		X								
Fontenay					X					
Garches					X					
La Garenne				X						
Gennevilliers								X		
Issy-les-M.						X				
Levallois-Perret						X				
Malakoff					X					
Marne-la-C.	X									
Meudon					X					
Montrouge				X						
Nanterre							X			
Neuilly-sur-Seine	X									
Le Plessis					X					
Puteaux				X						
Rueil					X					
St-Cloud		X								
Sceaux						X				
Sèvres					X					
Suresnes						X				
Vanves							X			
Vaucresson			X							
Ville d'Avray					X					
Villeneuve la Garenne									X	
Paris			X							

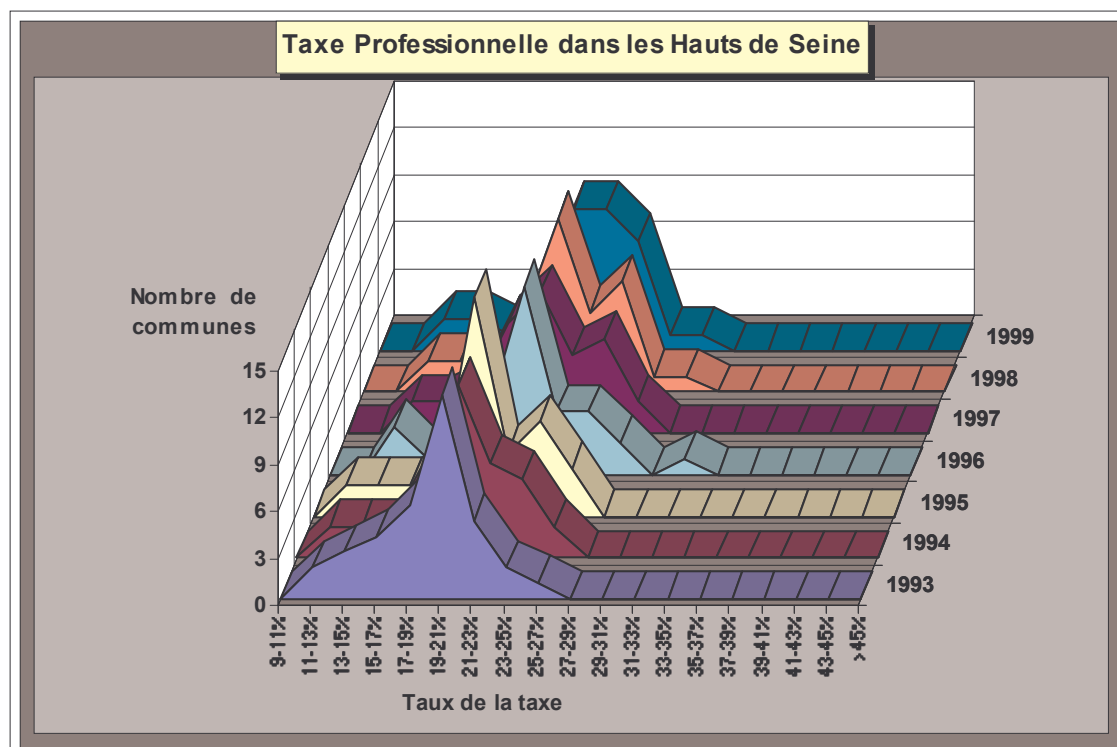
Source CCIP 1999

Pour analyser l'évolution dans le temps, le même travail a été fait pour chacune des années 1993 à 1999. Les résultats sont synthétisés dans le second tableau ci-dessous qui indique pour chaque année le nombre de communes des Hauts de Seine ayant un taux global de taxe professionnelle compris dans les tranches indiquées.

	9- 11%	11- 13%	13- 15%	15- 17%	17- 19%	19- 21%	21- 23%	23- 25%	25- 27%	27- 29%	29- 31%	31- 33%	33- 35%	35- 37%	37- 39%	39- 41%	41- 43%	43- 45%
--	-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

1993		2	3	4	6	13	5	2	1								
1994		2	2	2	6	11	6	5	2								
1995		2	2	2	3	14	4	6	3								
1996			3	1	4	5	12	4	4	2		1					
1997			2	2	3	7	9	5	6	2							
1998			2	2	2	5	11	5	7	1	1						
1999			2	2	1	4	9	9	7	1	1						

Ce tableau est traduit par le graphique qui indique sur son axe horizontal les tranches de taux de taxe, sur son axe vertical le nombre de communes se trouvant dans chacune de ces tranches et en profondeur les années successives.



On voit sur ce graphique un certain nombre d'indications intéressantes sur la répartition et l'évolution du taux de la taxe :

- la répartition du taux de la taxe en 1993 est très régulière, autour d'un pic situé dans la tranche 19-21 %, avec une commune, Chatenay-Malabry, située (taux 26,09%) dans la tranche 25-27 %,
- en 1994, le pic ne bouge pas, mais l'épaule se gonfle, et Gennevilliers (25,86%) rejoint Chatenay-Malabry (25,96%) dans la tranche de tête,
- en 1995, un second pic apparaît dans la tranche 23-25 %, et Villeneuve-la-Garenne (25,21%) passe à son tour dans la tranche de tête,
- en 1996, Chatenay-Malabry (31,90%) passe dans la tranche 31-33 %, suivi par Villeneuve la Garenne (27,34%) et Gennevilliers (27,5%) qui avancent d'une tranche, cependant que l'épaule de la courbe continue à se gonfler
- en 1997, on trouve une répartition relativement homogène autour de deux pics, mais l'ensemble s'est décalé d'une tranche, ce qui signifie que la taxe professionnelle a augmenté de 2 % en moyenne dans l'ensemble du département. (Chatenay-Malabry (26,25%), lui est repassé dans la tranche 25-27%).
- en 1998, augmentation du nombre de communes dans la tranche 21-23%,
- en 1999, l'épaule de la première distribution se gonfle et fait la jonction avec le second pic. L'augmentation générale des taux se poursuit.

3-2-1-3 Taxe professionnelle en Seine Saint-Denis

Le tableau ci-dessous montre la répartition des **taux globaux** de taxe professionnelle en 1999 dans les 40 communes du département..

Seine St Denis 1999 Taux globaux	23- 25%	25- 27%	27- 29%	29- 31%	31- 33%	33- 35%	35- 37%	37- 39%	39- 41%	41- 43%	43- 45%
Aubervilliers							X				
Aulnay						X					
Bagnolet						X					
Le Blanc Mesnil											X
Bobigny									X		
Bondy										X	
Le Bourget						X					
Clichy								X			
Coubron				X							
La Courneuve									X		
Drancy										X	
Dugny						X					
Epinay						X					
Gagny							X				
Gournay					X						
Ile St Denis									X		
Les Lilas						X					
Livry-Gargan					X						
Montfermeil							X				
Montreuil								X			
Neuilly-Plaisance			X								
Neuilly-s-Marne			X								
Noisy le Grand						X					
Noisy le Sec						X					
Pantin							X				
Pavillon-s-Bois							X				
Pierrefitte											X
Le Pré St Gervais										X	
Le Raincy			X								
Romainville							X				
Rosny							X				
Saint Denis					X						
Saint Ouen				X							
Sevran								X			
Stains										X	
Tremblay			X								
Vaujours					X						
Villemomble						X					
Villepinte				X							
Villetaneuse									X		

Source CCIP 1999

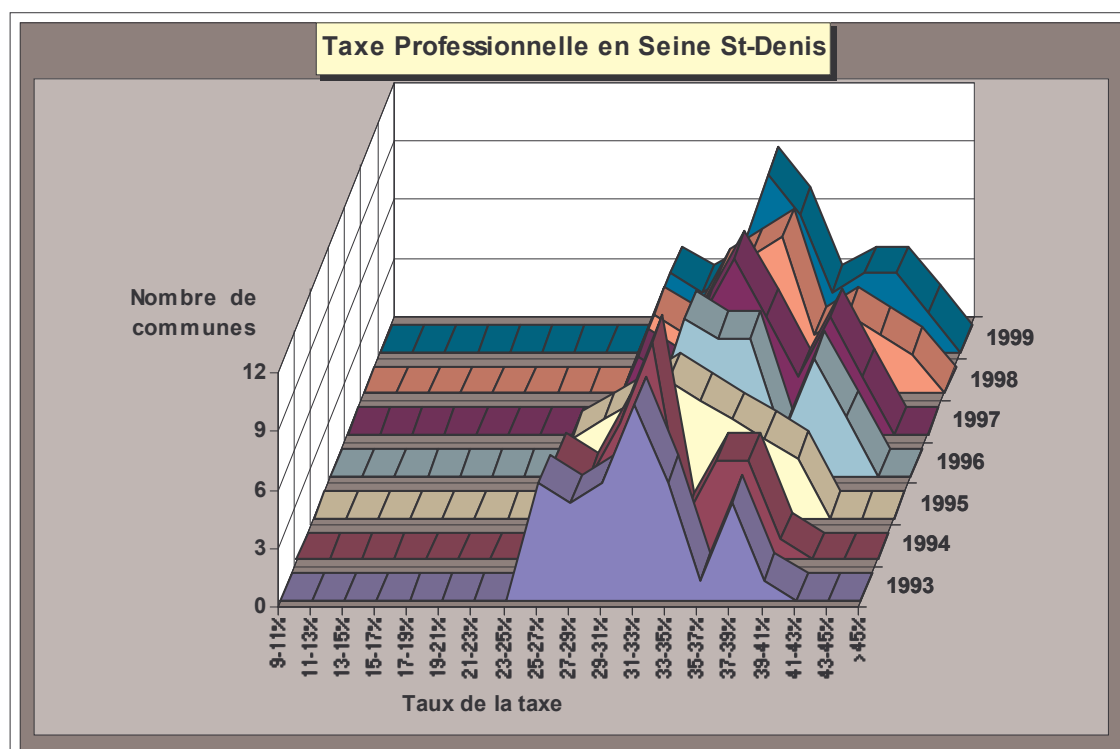
Comme précédemment, le travail a été fait pour chacune des années 1993 à 1999. Les résultats sont synthétisés dans le second tableau ci-dessous qui indique

pour chaque année le nombre de communes de Seine Saint Denis ayant un taux global de taxe professionnelle compris entre les bornes indiquées.

	9-11 %	11-13 %	13-15 %	15-17 %	17-19 %	19-21 %	21-23 %	23-25 %	25-27 %	27-29 %	29-31 %	31-33 %	33-35 %	35-37 %	37-39 %	39-41 %	41-43 %	43-45 %
1993									6	5	6	10	6	1	5	1		
1994									5	4	7	11	2	5	5	1		
1995									4	5	6	7	6	5	4	3		
1996									1	3	3	8	7	7	2	6	3	
1997										4	3	6	9	6	3	6	3	
1998										4	3	6	7	8	3	4	3	2
1999										4	3	4	9	7	3	4	4	2

La principale différence avec les Hauts de Seine apparaît immédiatement : la fourchette dans laquelle se trouvent les taux 99 est ici 27% - 45 % contre 15% - 27%.

- En 1993, le maximum est atteint par Pierrefitte (39,45%) dans la tranche 39-41 %, avec une répartition sur trois pics, 23-25 %,31-33 %,37-39 %,
- En 1994, Pierrefitte (39,92%) est remplacé en tête par Le Pré St-Gervais (40,42%),
- En 1995, la répartition est très massive, l'intervalle entre les deux pics droits se comble par un déplacement général vers un taux plus élevé,
- En 1996, réapparition de deux pics, avec 6 communes entre 39 et 41 %,
- Enfin en 1997, 1998 et 1998, répartition en trois pics nettement séparés, l'ensemble s'étant, décalé d'une tranche vers la droite, en 1998 soit 2 % de taux de taxe professionnelle en plus. On note en 1999 le renforcement du pic correspondant aux taux les plus élevés, dont Le Blanc-Mesnil (43,87%) et Pierrefitte (44,48%).



Le décalage des taux à la hausse dans le temps est aussi mis en évidence.

3-2-1-4 Taxe professionnelle dans le Val de Marne

Le tableau ci-dessous montre la répartition des **taux globaux** de taxe professionnelle en 1999 dans les 40 communes du département.

Val de Marne 1999 Taux globaux	21- 23%	23- 25%	25- 27%	27- 29%	29- 31%	31- 33%	33- 35%	35- 37%	37- 39%	39- 41%	41- 43%	43- 45%
Ablon			X									
Alfortville				X								
Arcueil			X									
Boissy St-Léger					X							
Bonneuil s/Marne									X			
Bry s/Marne				X								
Cachan								X				
Champigny											X	
Charenton le Pont				X								
Chennevières				X								
Chevilly la Rue			X									
Choisy le Roi					X							
Créteil									X			
Fontenay s/Bois					X							
Fresnes									X			
Gentilly					X							
L'Hay les Roses								X				
Ivry										X		
Joinville le Pont							X					
Le Kremlin Bicêtre						X						
Limeil-Brévannes								X				
Maisons Alfort			X									
Mandres les Roses				X								
Marolles en Brie					X							
Nogent s/Marne						X						
Noiseau					X							
Orly					X							
Ormesson									X			
Périgny sur Yerres			X									
Le Perreux							X					
Le Plessis Trévisé				X								
La Queue en Brie						X						
Rungis	X											
Saint Mandé					X							
Saint Maur			X									
Saint Maurice				X								
Santeny	X											
Sucy en Brie					X							
Thiais			X									
Valenton								X				
Villecresnes				X								
Villejuif												X
Villeneuve le Roi						X						
Villeneuve St G				X								
Villiers s/Marne							X					
Vincennes			X									
Vitry s/Seine							X					

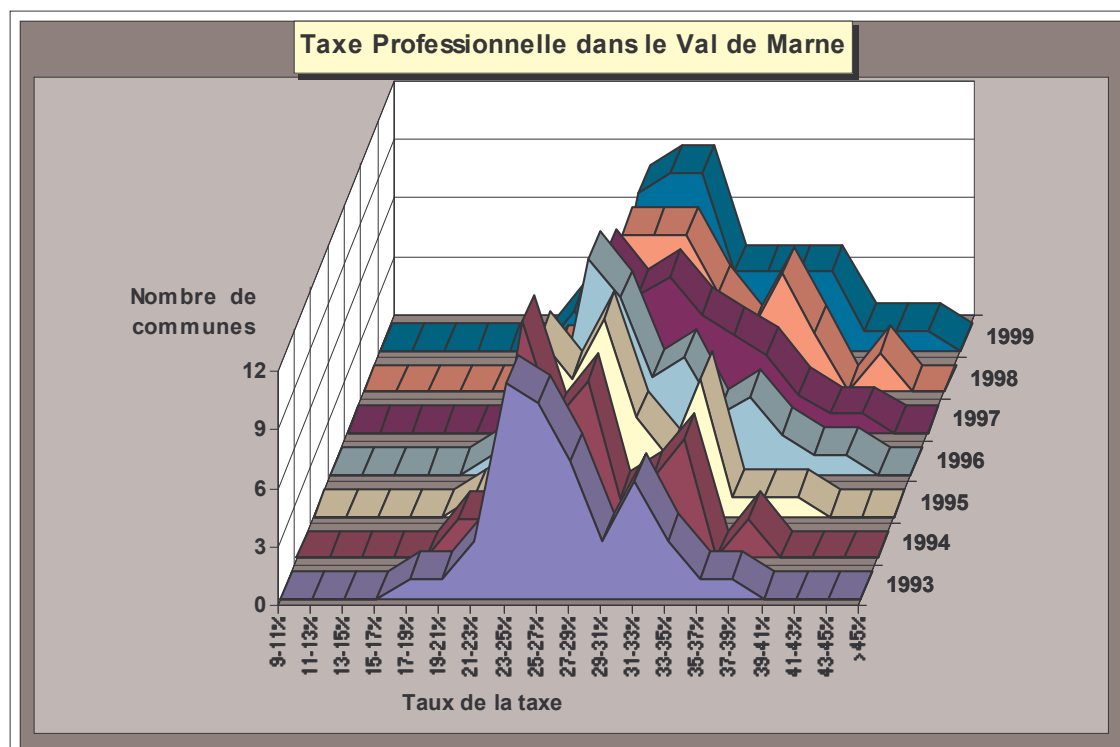
Source CCIP 1999

Les résultats 1993 à 1999 sont synthétisés dans le second tableau ci-dessous qui indique pour chaque année le nombre de communes du Val de Marne ayant un taux global de taxe professionnelle compris entre les bornes indiquées.

	9-11%	11-13%	13-15%	15-17%	17-19%	19-21%	21-23%	23-25%	25-27%	27-29%	29-31%	31-33%	33-35%	35-37%	37-39%	39-41%	41-43%	43-45%
1993					1	1	3	11	10	7	3	6	3	1	1			
1994						2	2	12	7	9	3	4	6		2			
1995						1	2	9	7	10	5	3	7	1	1	1		
1996						1	1	3	11	9	5	6	3	4	2	1	1	
1997							2	2	9	7	8	6	5	4	2	1	1	
1998							2	2	8	8	8	5	3	6	3		2	
1999							2		8	9	9	4	4	4	4	1	1	1

Comme pour la Seine St-Denis, la fourchette dans laquelle se trouvent les taux 99 du Val de Marne, 21% - 45 %,est supérieure à celle des Hauts de Seine, 15% - 27%.

- En 1993, une répartition en deux pics, dont l'un très abrupt à 23-25 %, avec une épaule (Villejuif,37,05%) commençant à s'afficher au-delà de 35-37 %,
- En 1994, le décalage vers la gauche du graphique apparaît nettement et l'épaule s'affirme, Champigny (37,44%) rejoignant Villejuif (37,84%) dans sa tranche,
- En 1995, le pic 33-35 % s'affirme avec 4 communes,
- En 1996, la hausse du taux se poursuit avec trois pics bien différenciés
- En 1997, c'est une répartition massive autour de deux pics très proches, 25-27 % et 27-29 %, et un maximum de 42,15% atteint à Villejuif, immédiatement suivi par Champigny (40,67%).
- En 1998, retour à trois pics et poursuite de la hausse générale,
- En 1999, répartition sur trois niveaux distincts, toujours à la hausse.



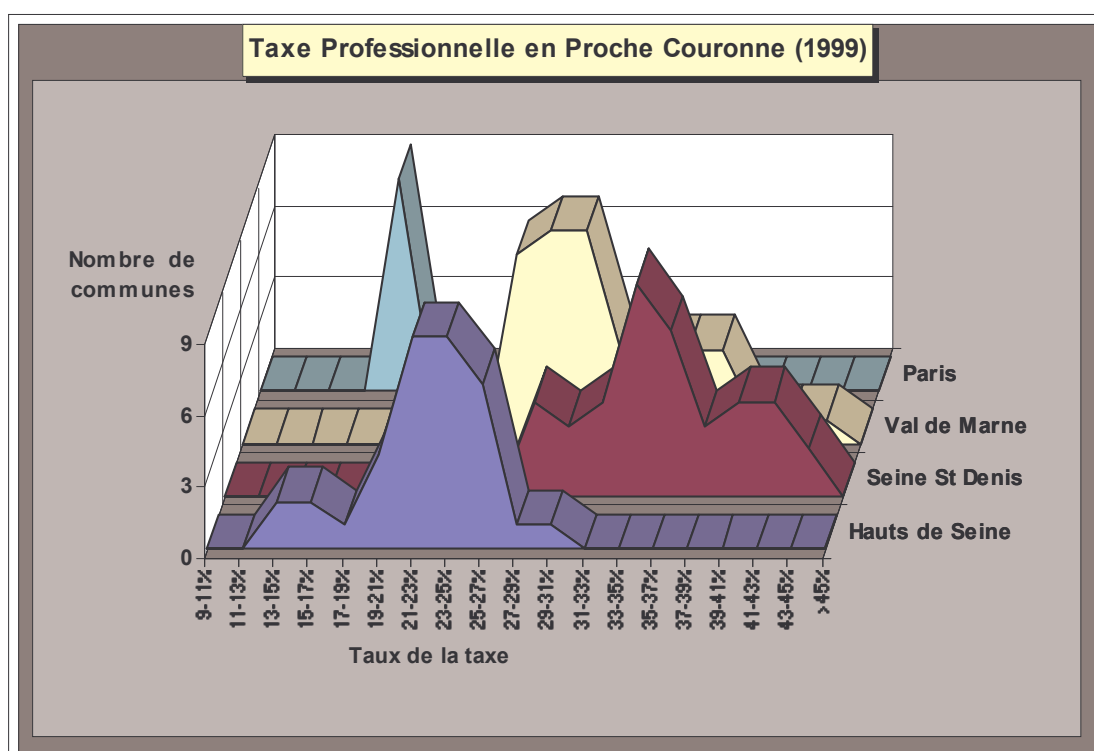
La tendance à l'alourdissement du taux global de la taxe professionnelle est plus forte que dans les deux autres départements, la translation moyenne atteignant ici deux tranches, soit 4 %.

3-2-1-5 Taxe professionnelle en proche couronne en 1999

Après l'analyse département par département, il est intéressant d'avoir une vue globale de la situation en zone centrale..

Taux globaux	13-15 %	15-17 %	17-19 %	19-21 %	21-23 %	23-25 %	25-27 %	27-29 %	29-31 %	31-33 %	33-35 %	35-37 %	37-39 %	39-41 %	41-43 %	43-45 %
Paris			1													
Hauts de Seine	2	2	1	4	9	9	7	1	1							
Seine St Denis								4	3	4	9	7	3	4	4	2
Val de Marne					2		8	9	9	4	4	4	4	1	1	1

Ce tableau et le graphique correspondant montrent la distribution du taux global de la taxe professionnelle en 1999 dans les trois départements de la proche couronne: la valeur de la taxe à Paris, 17,83 % est représentée au fond du graphique à titre de référence .



Cette étude met donc en évidence la disparité des taux de taxe professionnelle : nous allons maintenant nous intéresser aux distorsions que cette disparité peut entraîner pour la localisation des entreprises.

Celles qui sont "captives", par la proximité de leur clientèle ou pour d'autres raisons, comme l'ampleur de leurs investissements, sont bien forcées de s'en accommoder, et répercutent pour tout ou partie si la compétitivité de leurs prix de vente le permet, le poids de la taxe sur leurs produits.

D'autres, séduites par les possibilités d'allègement de leurs coûts, et les opportunités de restructuration et de développement liées à une réimplantation, se délocalisent, ce qui diminue par là même l'assiette et le rendement de l'impôt pour les communes concernées: celles-ci, confrontées à une diminution de leurs ressources face à des charges croissantes, réagissent en augmentant les taux (voir plus haut).

Un exemple chiffré aidera à mieux comprendre les enjeux. Prenons le cas d'une entreprise de transports routiers, occupant 20 personnes, possédant une flotte de 15 camions, le matériel nécessaire à son exploitation, et louant un entrepôt de 5.000 m².

	Valeur	%	Valeur locative	Base d'imposition
Camions (investissement)	15.000.000	0,16	2.400.000	2.400.000
Matériel(investissement)	2.375.000	0,16	380.000	380.000
Loyer des locaux			1.500.000	1.500.000
Personnel (salaires & charges)	4.000.000	0,18		720.000
Base taxe professionnelle				5.000.000

Implantée dans une commune de proche couronne où le taux global de la taxe est de 40%, l'entreprise paiera 2 MF de taxe. Réimplantée en grande couronne, dans une commune au taux global de 20%, la taxe passera à 1 MF. Sa diminution est équivalente à la masse salariale annuelle de 5 personnes de l'entreprise, ou à l'achat supplémentaire d'un camion chaque année. On voit le potentiel de développement correspondant.

Si cette entreprise se délocalise, la commune d'origine qui percevait par exemple les 2/3 de la taxe perdra une recette fiscale de 1,33 MF par an. La nouvelle commune, en gardant la même règle des 2/3 percevra elle 0,66 MF.

On voit par cet exemple, portant sur une entreprise de taille courante susceptible de mobilité, l'influence des conséquences des disparités de cet impôt sur la localisation des entreprises et sur les ressources financières des collectivités locales, et donc leur incidence sur l'aménagement du territoire.

Cet exemple élémentaire ne tient pas compte des exonérations de taxe professionnelle ni de la diminution progressive de l'imposition basée sur la masse salariale introduite par la loi de finances de 1999 qui jouera sur les montants mais pas sur les disparités. Il est simplement destiné à fixer les idées du lecteur sur les enjeux.

La même étude détaillée pourrait être entreprise pour les 1157 communes de grande couronne. Des commercialisateurs de locaux d'entreprise comme Auguste-Thouard ou Jones-Lang-LaSalle publient des taux par commune ce qui démontre l'intérêt de ces renseignements pour un certain nombre d'entreprises.

Mais ces taux sont calculés hors frais de gestion par l'Etat et donc non comparables directement avec les taux globaux précédents.

Donnons simplement ici à titre indicatif les valeurs suivantes (source Auguste-Thouard 1998, taux 1997) qui permettent de situer les écarts:

- dans le Val d'Oise, la fourchette va de 10,417 % (Menouville) à 31,77 % (Chérencé), Un bon exemple médian est celui de Survilliers avec 19,718 %
- dans l'Essonne, la fourchette va de 8,578 % (Viry s/Orge) à 33,218 % (Etampes),
- dans la Seine et Marne, la fourchette va de 9,63% (Montenils) à 30,68 % (Jaignes)
- enfin dans les Yvelines, on enregistre des chiffres allant de 12,047 % (Goupillères) à 32,237 % (St-Illiers le Bois).

3-2-2 Taxe professionnelle 1997 en I. d. F. et dans le Bassin Parisien

Région	Taux	Département	Taux	Commune	Taux	Total
IdF	1,09%			Paris	12,61%	13,70%
IdF	1,09%	Yvelines	4,63%	Conflans	16,51%	22,23%
IdF	1,09%	Yvelines	4,63%	Guyancourt	17,23%	22,95%
IdF	1,09%	Yvelines	4,63%	Mantes	23,63%	29,35%
IdF	1,09%	Hauts de Seine	5,64%	Chat-Malabry	16,59%	23,32%
IdF	1,09%	Hauts de Seine	5,64%	Gennevilliers	18,29%	25,02%
IdF	1,09%	Hauts de Seine	5,64%	Vill.la Garenne	18,67%	25,40%
IdF	1,09%	Seine et Marne	5,85%	Pontaut-C.	17,55%	24,49%
IdF	1,09%	Seine et Marne	5,85%	Meaux	17,75%	24,69%
IdF	1,09%	Seine et Marne	5,85%	Torcy	19,86%	26,80%
IdF	1,09%	Val d'Oise	6,45%	Argenteuil	18,59%	26,13%
IdF	1,09%	Val d'Oise	6,45%	Herblay	21,09%	28,63%
IdF	1,09%	Val d'Oise	6,45%	Garges	22,13%	29,67%
IdF	1,09%	Essonne	6,58%	Corbeil	21,32%	28,99%
IdF	1,09%	Essonne	6,58%	Grigny	23,63%	31,30%
IdF	1,09%	Essonne	6,58%	Etampes	24,64%	32,31%
IdF	1,09%	Val de Marne	8,04%	Ivry	25,21%	34,34%
IdF	1,09%	Val de Marne	8,04%	Champigny	27,54%	36,67%
IdF	1,09%	Val de Marne	8,04%	Villejuif	28,91%	38,04%
IdF	1,09%	Seine St-Denis	9,22%	Bondy	26,80%	37,11%
IdF	1,09%	Seine St-Denis	9,22%	Stains	26,84%	37,15%
IdF	1,09%	Seine St-Denis	9,22%	Pierrefitte	29,08%	39,39%
Haute-Normandie	2,29%	Eure	5,86%	Vernon	13,37%	21,52%
Haute-Normandie	2,29%	Eure	5,86%	Evreux	17,07%	25,22%
Haute-Normandie	2,29%	Seine Maritime	6,38%	Rouen	13,30%	21,97%
Haute-Normandie	2,29%	Seine Maritime	6,38%	Dieppe	17,01%	25,68%
Haute-Normandie	2,29%	Seine Maritime	6,38%	Le Havre	18,08%	26,75%
Picardie	2,43%	Aisne	6,75%	Saint-Quentin	19,00%	28,18%
Picardie	2,43%	Aisne	6,75%	Soissons	14,53%	23,71%
Picardie	2,43%	Aisne	6,75%	Laon	14,74%	23,92%
Picardie	2,43%	Oise	7,13%	Compiègne	12,12%	21,68%
Picardie	2,43%	Oise	7,13%	Beauvais	16,89%	26,45%
Picardie	2,43%	Oise	7,13%	Creil	17,10%	26,66%
Champ.-Ardennes	1,98%	Aube	6,53%	Troyes	15,47%	23,98%
Champ.-Ardennes	1,98%	Haute Marne	6,47%	Chaumont	12,96%	21,41%
Champ.-Ardennes	1,98%	Haute Marne	6,47%	St-Dizier	13,66%	22,11%
Champ.-Ardennes	1,98%	Marne	3,72%	Epernay	16,71%	22,41%
Champ.-Ardennes	1,98%	Marne	3,72%	Reims	17,46%	23,16%
Champ.-Ardennes	1,98%	Marne	3,72%	Chalons/M	17,93%	23,63%
Bourgogne	1,73%	Yonne	6,95%	Sens	15,30%	23,98%
Bourgogne	1,73%	Yonne	6,95%	Auxerre	16,08%	24,76%
Centre	2,29%	Eure et Loir	6,36%	Dreux	13,53%	22,18%
Centre	2,29%	Eure et Loir	6,36%	Chartres	15,79%	24,44%
Centre	2,29%	Loiret	4,81%	Fleury	16,27%	23,37%
Centre	2,29%	Loiret	4,81%	Orléans	19,70%	26,80%

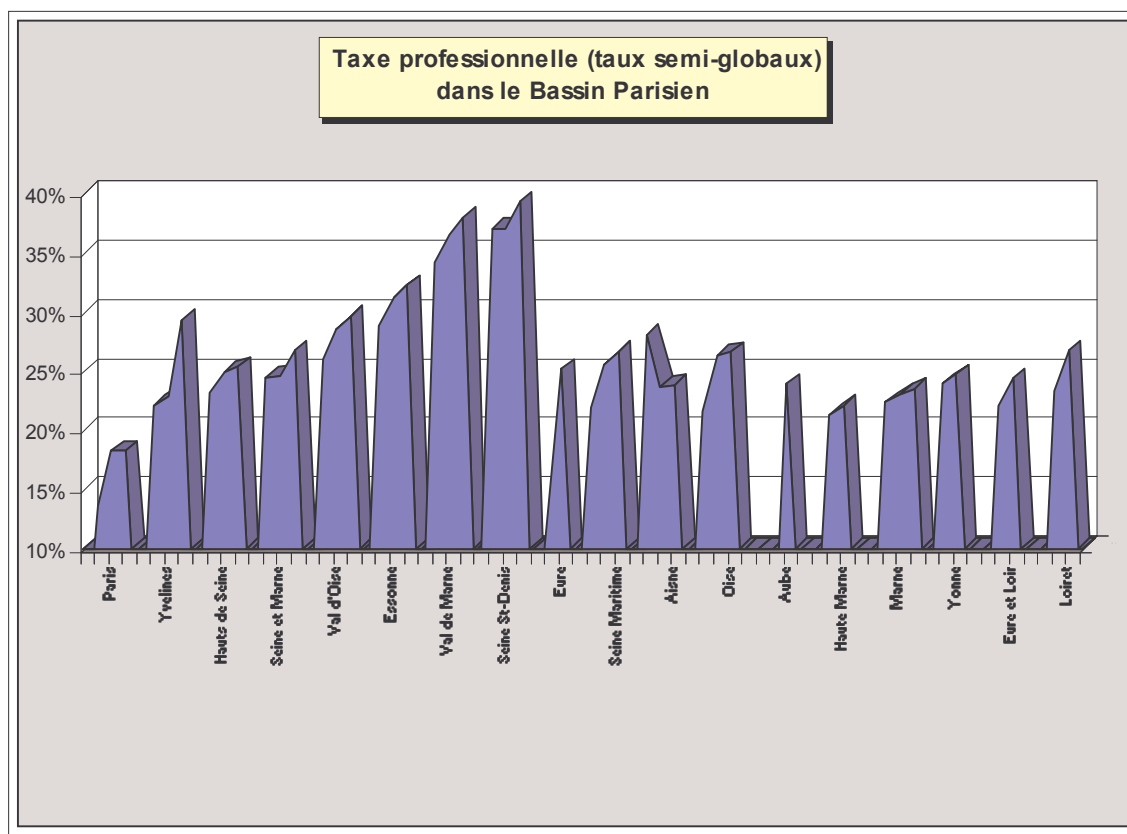
(Source Bureau II C DGI « Les notes bleues de Bercy » Mai 1998

L'examen que nous venons de faire peut être étendu, mais sous une forme moins exhaustive, à la grande couronne et à la partie du Bassin Parisien qui touche aux confins de l'Île de France. Il n'est pas exceptionnel d'y trouver des communes bien desservies, avec un taux de taxe professionnelle de l'ordre de 15 à 20 %, des conditions d'accueil satisfaisantes, un coût du foncier moins élevé, une réglementation moins contraignante et des aides publiques incitatives

Les sources utilisées n'indiquent pas les taux globaux pour la grande couronne et les départements limitrophes. Il faut donc, pour faire la comparaison, répartir des trois taux (communal, départemental et régional) que l'on connaît sur l'ensemble des territoires considérés pour obtenir des **taux dits semi-globaux** dans la publication de Bercy (Mai 1998, taux 1997). Les chiffres obtenus seront comparables entre eux, mais pas avec ceux de l'étude Paris-proche couronne qui traitait des taux globaux.

Le tableau reprend les deux ou trois communes de plus de 20.000 habitants - donc propres à l'implantation d'entreprises de taille moyenne - de la grande couronne et des départements limitrophes où les taux semi-globaux de taxe professionnelle sont les plus élevés. Les taux dans les communes de grande couronne et dans le Bassin Parisien seront toujours inférieurs ou au plus égaux aux maxima indiqués ici.

Le graphique, qui montre le "handicap" de Mantes dans les Yvelines, range par ordre croissant les taux maxima du Val d'Oise, de l'Essonne, du Val de Marne et surtout de la Seine St Denis, puis ceux des départements du Bassin Parisien.



Cette étude a permis de mettre en évidence et surtout de quantifier les disparités de taux de la taxe professionnelle.

Celles-ci ont-elles finalement une importance sur le développement économique et sur l'implantation des entreprises?

Certaines enquêtes récentes conduites au niveau national et portant sur un échantillon réduit à quelques grandes entreprises et insuffisamment représentatif du tissu industriel réel de l'Île de France, ont parfois été interprétées d'une façon qui avait tendance à minimiser cette importance.

Il est bien certain que la fiscalité locale n'est que l'un des éléments d'une stratégie d'implantation, qui peut dépendre de bien d'autres facteurs. Mais ce serait faire preuve de méconnaissance des mécanismes économiques qui régissent la vie des entreprises soumises à la concurrence que de sous-estimer l'importance de ces disparités.

Trop d'expériences douloureuses ont en effet montré le cercle vicieux dans lequel sont enfermées bien des communes cumulant les problèmes sociaux de quartiers défavorisés (chômage élevé, logements inadaptés, populations en difficulté d'insertion). Ces collectivités font face à "une version fiscale du cumul des inégalités": faiblesse de la taxe d'habitation et des taxes foncières liée à une faible valeur des logements et des terrains, forte demande d'aide sociale, exonérations de taxe d'habitation, correction par l'augmentation des taux de taxe professionnelle, fuite des entreprises locales éventuellement attirées par d'autres collectivités ou par les opportunités d'une délocalisation, baisse consécutive des recettes et ainsi de suite.

C'est ainsi que la fracture fiscale aggrave la fracture sociale et territoriale. Certaines collectivités ont parfois une attitude qui tient plus de la concurrence sauvage que de la compétition économique, quitte à multiplier les ZAE et à prendre le double risque d'une consommation d'espace exagérée et d'une charge budgétaire démesurée si les espoirs mis dans les zones d'activités ne se réalisent pas.

Ces effets pervers sont bien mises en évidence dans le rapport sur la ville du maire d'Orléans, J.P.Sueur, (1996) qui n'hésite pas à dire que **"les modalités de perception de la taxe professionnelle ont beaucoup plus de conséquences sur l'aménagement réel des agglomérations urbaines que les schémas directeurs élaborés au terme de nombreuses études et de longs débats"**.

De son côté Jacques Voisard, ancien Président du Comité de décentralisation, déclarait que *"l'agrément sera moins nécessaire le jour où la taxe professionnelle sera intercommunalisée"*.

Ajoutons que la réforme de la taxe professionnelle intervenue en 1999 porte sur la partie masse salariale de la base de la taxe et non sur les taux dont les disparités subsistent.

A la suite de cette analyse quantifiée des disparités de taux, nous estimons qu'il est incontestable qu'elles jouent un rôle dans les choix d'implantation de nombreuses entreprises et donc dans l'une des sources du développement économique, et qu'une action régionale concertée tendant à diminuer les conséquences des disparités ou les disparités elles-mêmes, serait un outil puissant d'aménagement du territoire régional.

3-2-3 Rappel des positions antérieures du CESR

Avis et Rapports

- "L'industrie automobile en Ile-de-France" (1987),
- Avis sur le "projet de Schéma Directeur de l'Ile-de-France" (19 janvier 1993),
- Avis relatifs au "Grand débat national sur l'aménagement du territoire" (janvier et avril 1994),
- Avis sur "l'immobilier d'entreprises-bureaux" (avril 1997),
- Avis sur le "Schéma de développement de l'espace communautaire" (avril 1998),
- Avis sur "les mécanismes de péréquation financières et fiscaux" (juillet 1998).

Les grands principes :

- Les très fortes disparités de taux de taxe professionnelle entre les communes d'Ile-de-France constituent un problème majeur d'aménagement du territoire: c'est un élément fort de fractures sociales et territoriales, au détriment des communes disposant d'activités, et donc de ressources, insuffisantes au regard des charges d'accueil de logements sociaux, d'équipements, de population en situation de précarité, et soumises à la nécessité de pratiquer des taux élevés de taxe professionnelle dissuasifs pour les entreprises.

- La complexité, l'abondance et l'opacité des mécanismes correctifs existants actuellement, et leurs faibles résultats, ne permettent pas de répondre suffisamment à des objectifs de répartition plus équilibrée des ressources et des charges entre communes à l'intérieur de la région, de correction suffisante des disparités de richesses.

- Dans un contexte de concurrences accrues au développement économique et à l'emploi entre territoires s'accompagnant d'une mobilité croissante des entreprises, les limites administratives communales mais aussi départementales voire régionales correspondant actuellement à la fiscalité locale afférent au développement économique paraissent de plus en plus inadéquates : certains transferts d'entreprises hors d'Ile-de-France peuvent être favorisés par des taux moindre de taxe professionnelle (Vernon 21,52 %, Compiègne 21,68 %, Troyes 23,98 %, Dreux 22,18 %, en taux global 1997).

Les recommandations antérieures du CESR

Une réforme de l'ensemble de la fiscalité locale, car les 4 taxes sont interdépendantes même si deux seulement concernent les entreprises (TP et TFB), est nécessaire et urgente.

Plusieurs réflexions, possibles ou souhaitables dans un sens de péréquation accrue, ont ainsi été évoquées par le CESR :

- l'adaptation des mécanismes de péréquation financière de type allemand (péréquation inscrite dans la Loi Fondamentale de la R.F.A. entre landers et entre communes d'un même lander) ?,
- la perception de la taxe professionnelle à taux uniforme sur l'ensemble du territoire national au profit d'un fonds de redistribution tenant compte des évolutions socio-économiques au niveau de groupements de communes ?,
- la mutualisation, pour tout ou partie, de la taxe professionnelle au niveau de collectivité locale pluricommunale dotée d'une assemblée élue au suffrage universel. Dès 1987, le CESRIF suggérait la mise à l'étude d'un tel système au niveau régional, compte tenu du fonctionnement particulier de la région Ile-de-France et des disparités de richesse entre zones, notamment entre l'ouest et l'est de la petite couronne ?,
- le resserrement de la fourchette des taux pratiquables. ?

3-2-4 Propositions

Les recommandations qui suivent entrent dans le cadre du corps de doctrine du CESR qui vient d'être rappelé

Elles paraissent essentielles à notre sens à une politique d'aménagement du territoire adaptée aux besoins et aux attentes de la région Ile de France.

Il n'est bien évidemment pas de la responsabilité de la Région de mettre en place une réforme de la fiscalité locale ou des mécanismes de péréquation ou de convergence de taux destinés à diminuer les effets des disparités. Mais c'est bien dans la mission consultative du CES Ile de France de recommander aux pouvoirs publics les voies à explorer.

Car c'est bien l'atténuation des effets négatifs de ces disparités qu'il faut rechercher pour commencer à remédier aux difficultés rencontrées par les communes qui sont confrontées à la diminution de ressources fiscales liée à la perte de substance économique et à l'augmentation des dépenses liées à la montée des besoins sociaux.

Les causes et donc les effets des disparités peuvent être corrigés par des mesures structurelles liées à l'organisation juridique et institutionnelle des collectivités locales et par des mesures conjoncturelles relevant d'actions spécifiques : c'est ainsi que la restauration et l'amélioration de l'attractivité de territoires défavorisés atténuera les handicaps tenaces et leur donnera les moyens de relancer la croissance économique concertée nécessaire à leur développement.

- La loi d'orientation sur l'aménagement et le développement durable du territoire, dite loi Voynet, et la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, dite loi Chevènement, pourraient amener en Ile de France des progrès de l'intercommunalité, qui, basée sur le volontariat et sur les incitations financières conditionnelles de l'Etat et de la Région, fait partie des recommandations constantes de notre Conseil. En particulier la voie qui consiste à favoriser la mise en place d'agglomérations à taxe professionnelle unique paraît remarquablement adaptée au problème évoqué ici.

- Dans le cadre de sa politique de territorialisation et de la contractualisation qui lui est liée, le Contrat de Plan devrait jouer un rôle essentiel en concentrant ses efforts sur les secteurs appelés à jouer un rôle majeur dans le développement et le rééquilibrage de l'Ile de France, en premier lieu les territoires prioritaires définis dans son article 20. De même la contribution de fonds structurels européens (objectif2) obtenue récemment est amenée à jouer son rôle.

- Les conventions territoriales d'aménagement que la Région se propose de mettre en place *« ont pour but d'initier une nouvelle approche permettant de valider une dynamique partenariale au plan territorial en étroite liaison avec les collectivités locales. Il ne s'agit pas de créer un nouvel outil d'aide financière aux collectivités mais de définir un nouveau cadre partenarial pour encourager et accompagner les initiatives locales dans une cohérence globale d'interventions multisectorielles »*. En d'autres termes il s'agit d'un cadre proposé pour examiner la faisabilité de projets sur des territoires intéressant plusieurs communes avant d'en conduire la réalisation qui paraît au CESR bien adapté aux efforts d'amélioration d'attractivité recherchés.

- L'un des piliers de la politique de la ville pour les quartiers dégradés et sensible est la contribution d'une vie économique restaurée à la réalisation de ses objectifs sociaux. C'est dans ce cadre que, en évitant les effets d'aubaine, une action de soutien efficace peut également être entreprise grâce aux contrats de ville.

- Il est souhaitable que la politique foncière à mettre en place dans les territoires prioritaires comprenne un volet de dispositions qui soient favorables à l'installation d'activités dans ces territoires.

- Enfin, au titre du budget régional, la Région pourrait orienter une action de soutien vers les territoires qui, non retenus parmi les bénéficiaires des fonds de l'objectif 2, recevraient des ressources qui leur permettraient, en réduisant les prélèvements locaux excessifs, sources des handicaps signalés dans ce chapitre du rapport, de restaurer une partie de leur attractivité.

3-3 TAXE SUR LES ENTRePÔTS

Depuis le 1^{er} Janvier 1999 les entrepôts d'une taille supérieure à 5.000 m² sont soumis à une taxe uniforme de 6 F/m² qui ne peut être considérée, à la différence de la taxe sur les bureaux, comme un instrument d'aménagement du territoire régional.

3-3 Eléments sur l'intercommunalité

L'intercommunalité a été évoquée dans ce chapitre comme l'un des moyens de remédier aux inconvénients liés aux disparités de taxe professionnelle. C'est pourquoi il n'est pas inutile de décrire brièvement les différentes formes de sa mise en œuvre, d'indiquer les réformes apportées par la loi du 12 Juillet 1999, et de rappeler les prises de position du CESR à son sujet

3-3-1 L'intercommunalité jusqu'en 1999

L'intercommunalité a commencé à se construire à la fin du 19^{ème} siècle, à la suite de l'apparition de besoins suscités par l'évolution technologique et sociale.

- portant d'abord sur la simple gestion d'équipements publics et d'infrastructures (adduction d'eau, assainissement), puis d'équipements et de services à la population (ordures ménagères, lutte contre l'incendie, activités culturelles), elle cherche à mettre en commun des moyens et des équipements dans des structures souples dites "associatives", sans rapport avec la loi de 1901.
- puis, devant l'évolution des besoins, elle a porté sur une approche plus globale de développement et d'aménagement, où l'adhésion à un projet commun de territoire s'est accompagnée d'un transfert plus large de compétences et de ressources au sein de structures plus intégrées, dites "fédératives".

3-3-1-1 Structures "associatives"

Il s'agit d'une coopération limitée à caractère peu contraignant, avec une grande souplesse de création et de fonctionnement, la capacité de retrait existant en permanence. Ces structures ne sont pas financées par l'impôt mais par des contributions des communes membres, des taxes correspondant aux services rendus et des aides de l'Etat (dotation globale d'équipement -DGE -, fonds de compensation de la TVA -FCTVA-2 ans après). Les communes conservent le choix des compétences qu'elles délèguent. Ce sont les formes les plus anciennes, les plus répandues, dont le succès a longtemps été lié à leur souplesse. Elles ne sont pas modifiées par la loi du 12 Juillet 1999.

Le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU)

- créé par la loi du 22/3/1890, il vise à assurer en commun la gestion d'un service ou d'un équipement public,
- ~75% des EPCI fonctionnent sur ce mode. En 1996, 853 en IdF (5,8%) sur 14614 en France (14490 en 1995).

Le Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples (SIVOM)

- créé par l'ordonnance du 5/1/1959, il élargit les possibilités d'intervention des SIVU en leur permettant de gérer plusieurs services d'intérêt commun,
- en 1996, 69 en IdF (3,1%) sur 2221 en France (2298 en 1995).

SIVU et SIVOM fonctionnent soit sur délibérations concordantes des communes concernées, soit sur initiative de plusieurs communes après avis conforme du Conseil Général et approbation par la majorité qualifiée avec autorisation du Préfet. Ils sont administrés par un échelon délibérant comportant au moins deux délégués par commune membre et un bureau exécutif.

Le Syndicat Mixte

- suivant l'article L.5711-1 du Code général des collectivités territoriales, il concerne des regroupements de communes et de syndicats de communes,
- suivant l'article L.5721-1 du même code il peut aussi concerner des regroupements de collectivités territoriales, des groupements de collectivités, des chambres consulaires.

Les syndicats mixtes constituent un groupe très hétérogène par leur taille, leurs compétences, la multiplicité de leur objet. Il y en avait 1216 en France en 1996 et 1107 en 1995

3-3-1-2 Structures fédératives

Ces structures sont plus contraignantes et correspondent , en raison du transfert obligatoire de compétences, à un degré d'intégration plus marqué. Leur financement est assuré par une fiscalité propre et des dotations incitatives de l'Etat (DGF, FCTVA immédiat), et non plus par des contributions des communes.

Elles sont administrées par un conseil de délégués désignés par chaque conseil municipal en fonction de la population de la commune. Dans certaines formules, la commune centre peut disposer de plus de 50% des sièges, le fonctionnement se faisant suivant les règles de la majorité qualifiée.

Les deux premières formes, district urbain et communauté urbaine, ont été créées avant les lois de décentralisation de 1982, sans produire le nombre de regroupements espéré.

La loi relative à l'administration territoriale de la République proposera donc en 1992 deux nouvelles formules de coopération, communauté de communes et communauté de villes, et créera des commissions départementales de coopération intercommunale, présidées par les préfets et composées d'élus. Ces commissions, sont chargées d'établir des schémas départementaux de coopération intercommunale.

En ce qui concerne les villes nouvelles, les syndicats d'agglomération nouvelle, mis en place par la loi du 13 Juillet 1983 remplacent le syndicat communautaire d'aménagement mis en place pour ces villes nouvelles en 1970 par la loi Boscher.

Le District urbain

- créé en application de l'ordonnance du 5/1/69 étendue en 1971 au milieu rural,
- compétences obligatoires de plein droit: centre de secours incendie, gestion du fichier logement, services assurés précédemment par les syndicats associant les mêmes communes, domaines précisés par l'arrêté de création,
- compétences facultatives par choix: le plus souvent ordures ménagères, assainissement, voirie, développement économique,
- financement par fiscalité propre, fiscalité additionnelle par vote annuel de taux additionnels aux quatre taxes(TP,TH,TFB,TFNB), et taxe professionnelle de zone s'il existe une zone d'activités économiques pluri-communale. Sur le reste de leur territoire les communes concernées continuent de fixer leur taux de TP.
- option ouverte pour une taxe professionnelle unique d'agglomération, perçue en lieu et place des communes, mais sans possibilité de fiscalité additionnelle aux trois taxes ménage,
- Aides de l'Etat: DGF, DGE, FCTVA 2 ans après, DDR (dotation de développement rural) si taille < 35000 habitants,
- en 1998, 22 districts urbains en IdF (1 en 78, 16 en 77, 5 en 91) sur 310 en France (322 en 1995).

La communauté urbaine

- créée par décision des communes ou par décision de l'Etat en application de la loi du 31/12/1966 modifiée 31/12/1982 et 6/2/1992. Seuil de 20.000 habitants,
- 11 compétences obligatoires, non limitatives: aménagement de l'espace (urbanisme, action foncière,ZAC) développement économique, logement, incendie, environnement, voirie, équipements culturels, sportifs et scolaires, transports urbains, parcs de stationnement, cimetières, abattoirs et marchés d'intérêt national,

- financement par fiscalité propre: fiscalité additionnelle de droit avec taux propres sur les quatre taxes(TP,TH,TFB,TFNB), et taxe professionnelle de zone s'il existe une zone d'activités économiques pluri-communale,
- possibilité de taxe professionnelle d'agglomération,
- aides de l'Etat: DGF (472F/hab. en 1998), DGE, FCTVA2 ans après,
- en 1998, 0 en IdF, 12 en France (9 en 1995).

C'est la forme la plus poussée d'intégration et de coopération, adaptée aux grandes agglomérations (exemples de Lille, de Lyon)

La communauté de communes

- créée en application de la loi ATR du 6/2/1992 modifiée 29/1/1993,
- cet EPCI ayant pour objet d'associer des communes en vue d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace visait à l'origine des communes rurales et ne comporte pas de seuil ou de plafond. Il peut aujourd'hui concerner des communes urbaines,
- administrée par un conseil de délégués élus par chaque commune en nombre fixé suivant la population de chaque commune, aucune commune ne pouvant détenir la majorité des sièges. Il fonctionne suivant la règle de la majorité qualifiée,
- 3 compétences obligatoires de plein droit : aménagement de l'espace, développement économique, et une à choisir parmi logement, environnement, voirie, équipements culturels sportifs et scolaires,
- financement par fiscalité propre: fiscalité additionnelle avec taux propres sur les quatre taxes(TP,TH,TFB,TFNB), ou fiscalité additionnelle et taxe professionnelle de zone s'il existe une zone d'activités économiques pluri-communale,
- possibilité de taxe professionnelle à taux unique global,
- aides de l'Etat: DGF (103 F/hab. en 1998), DGE, FCTVA immédiat, DDR si taille < 35000 habitants,
- en 1998, 11 communautés de communes en IdF (2 en 78, 5 en 77, 1 en 91, 3 en 93) sur 1241 en France (756 en 1995).

Parmi les dispositifs intercommunaux, celui des communautés de communes est celui qui semble le plus en progression sur l'ensemble du territoire national.

La communauté de villes

- créée en application de la loi ATR du 6/2/1992,
- cet EPCI a pour objet le regroupement de plusieurs communes d'une agglomération de plus de 20.000 habitants au sein d'un "périmètre de solidarité urbaine" en vue du développement concerté de l'agglomération,
- 2 compétences obligatoires de plein droit : aménagement de l'espace (schéma directeur, ZAC, programme local de l'habitat) développement économique, et une à choisir parmi logement, environnement, voirie, équipements culturels, sportifs et scolaires,
- le transfert de compétences entraîne systématiquement le transfert de la propriété des biens communaux,
- financement par fiscalité propre: taxe professionnelle d'agglomération progressivement unifiée (1 à 10 ans),
- aides de l'Etat: DGF (122 F/hab. en 1998), DGE, FCTVA immédiat, DDR si taille < 35000 habitants,
- en 1998, 0 communautés de villes en IdF, sur 5 en France (4 en 1995),

Le Syndicat d'agglomération nouvelle

- créé en application de la loi 13/7/1983,
- c'est un SIVOM obligatoirement investi de toutes les compétences d'une communauté urbaine. Lorsque la ville nouvelle sera achevée, le SAN se transformera en communauté urbaine, sauf si les communes concernées décident de fusionner,
- compétences obligatoires: urbanisme, développement économique, logement, environnement, voirie, équipements culturels sportifs et scolaires,
- financement par fiscalité propre: taxe professionnelle d'agglomération (taux unique),
- aides de l'Etat: DGF, DGE, FCTVA.

Les villes nouvelles (7 en Ile de France sur 9) présentent une certaine spécificité:

- périmètre géographique étendu, de 8.000 à 17.000 hectares, variable avec le temps avant et après 1983),
- complexité administrative: Marne-la-Vallée (3 départements, 4 secteurs géographiques, 2 SAN et 3 communes associées), Sénart (2 départements, 2 SAN)
- la loi prévoit également la possibilité de regroupement en une seule commune, ou une formule de communauté d'agglomération nouvelle gérée par un conseil élu au suffrage universel direct, possibilité refusée par les élus.

3-3-2 Rappel des positions antérieures du CESR sur l'intercommunalité

Depuis 1988, à l'occasion d'un rapport sur les villes nouvelles centrées autour d'une intercommunalité forte, le CESR défend le principe d'une telle intercommunalité comme élément - clé d'un aménagement du territoire harmonieux et solidaire.

AVIS ET RAPPORTS

Avis sur les villes nouvelles - Février 1988

Avis sur le projet de SDRIF - Janvier 1993

Avis relatifs au grand débat sur l'aménagement du territoire (Janvier et Avril 1994)

Avis sur les bourgs et villages en Ile de France (1997)

Avis sur l'immobilier d'entreprises - bureaux (Avril 1997)

Avis sur le Schéma de développement de l'espace communautaire (Avril 1998)

Avis sur les orientations prioritaires pour le plan régional (Février 1999), sur la stratégie de l'Etat en région Ile de France (Avril 1999), sur le projet de plan régional (Novembre 1999).

Avis sur "vivre en Ile de France en 2025" - Juin 1999.

LES GRANDS PRINCIPES DU CESR :

L'émiettement communal actuel (1281 communes en Ile de France ; 37 000 sur l'ensemble de la France) constitue, de plus en plus face à l'émergence d'un aménagement du territoire concurrentiel, un handicap vis à vis d'autres pays européens ayant eux mêmes opéré drastiquement en temps utile des réductions du nombre de leurs communes.

L'organisation actuelle de l'intercommunalité en France, à structures juridiques nombreuses (8 formules), à périmètre géographiques et à compétences variables et hétérogènes est peu apte à répondre aux nécessités actuelles :

- d'articulations cohérentes entre projets de développement économique (pôles tertiaires, zones d'activités économiques), d'aménagement de l'espace (urbanisme, transports, logements), d'équipements, d'environnement, en complémentarité et en solidarité au sein de bassins de vie et d'emplois dont la réalité fonctionnelle dépasse les limites administratives,

- d'efficacité et d'économie d'échelle, par une mise en commun des potentialités et des moyens humains, techniques, financiers, d'investissement et de gestion permettant de constituer une masse critique de plus en plus indispensable face à la complexité des problèmes à résoudre et face aux concurrences d'autres territoires,

- de recherche d'équilibres, à assurer ou conforter, entre la ville-centre, sa périphérie de banlieue ou sa périphérie rurale, et son environnement naturel et rural à dynamiser et préserver.

LES RECOMMANDATIONS DU CESR :

S'inspirer de l'exemple des S.A.N. (Syndicats d'agglomération nouvelle) dans les 5 villes nouvelles franciliennes, dont l'intercommunalité poussée est du plus grand intérêt.

Promouvoir le regroupement des communes autour de compétences décisives telles que aménagement de l'espace et développement économique, l'Ile de France étant particulièrement en retard par rapport à d'autres régions en matière d'établissements publics de coopération intercommunale de ce type.

Provoquer le renforcement d'une intercommunalité à forte intégration de compétences et de fiscalité, dite "fédérative" (communauté de villes, communauté urbaine, communauté de communes) en donnant aux redistributions financières de l'Etat et aux subventions régionales un caractère conditionnel lié à une telle intercommunalité dite "de projet" et non "de guichet".

Doter les structures intercommunales actuelles et futures de moyens permettant leur fonctionnement démocratique, leur transparence et leur lisibilité vis à vis des citoyens : une adaptation de la Loi PLM (Paris- Lyon - Marseille) remontante et non plus descendante pourrait permettre une intégration assez poussée (compétences essentielles - fiscalité) de communes associées conservant leur identité et leur rôle de proximité.

Ne pas rejeter a priori le principe de redéfinitions éventuelles des territoires institutionnels existant, départementaux ou régionaux, liées aux perspectives d'intercommunalité accrue et aux constats d'inéadéquation entre la configuration en vigueur et la réalité :

- crainte d'une recherche acharnée d'amélioration du système existant en superposant aux découpages actuels de nouveaux territoires, pays et agglomérations, au risque d'immobilisme irrémédiable,

- débat nécessaire sur la possible prise de relais des départements par les nouveaux territoires de projet (pays, agglomérations).

SUITES DONNEES AUX REFLEXIONS DU CESR :

La loi du 12 juillet 1999 sur l'organisation et la simplification de la coopération intercommunale s'inscrit bien dans les préoccupations du CESR : réduction du nombre de formules de coopération intercommunale (communauté urbaine, communauté d'agglomération, communauté de communes), mise en commun de compétences essentielles (développement économique, aménagement de l'espace), taxe professionnelle à taux unique, incitation forte (financière et en matière de délais).

Dans la pratique, son adaptation aux spécificités de l'Ile de France qui, du fait de son caractère de grande métropole fonctionne presque entièrement en système

d'agglomération, et où se superposent un nombre exceptionnel de pouvoirs et de responsabilités diverses sur un espace particulièrement dense, n'est pas évidente.

On constate, actuellement, des perspectives significatives de créations d'établissements publics de coopération intercommunale en France mais aussi des frémissements positifs en Ile de France.

3-3-3 Modifications apportées par la loi Chevènement du 12 juillet 1999

Adoptée par le Parlement le 29 Juin 2000, cette loi sur l'intercommunalité dite Loi Chevènement encourage les regroupements de communes et est entrée en application depuis le 1^{er} Janvier 2000. On en décrira ici les dispositions essentielles.

Elle ne touche pas les syndicats de communes (Sivom et Sivu) et les syndicats mixtes, formules associatives qui ne lèvent pas l'impôt. Les districts, les communautés de ville devront se transformer avant le 1^{er} Janvier 2002, et les syndicats d'agglomération nouvelle avant une date fixée par décret après que les opérations d'aménagement et d'équipement de ces structures intercommunales auront été considérées comme terminées.

L'intercommunalité à fiscalité propre, porteuse des projets de développement et d'aménagement, reposera sur trois types de coopération intercommunale :

- **la communauté de communes** concernera désormais les communes rurales et de petite taille, regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave. Ces conditions ne sont pas exigées pour les communautés de communes existantes ou provenant de la transformation d'un district ou d'une communauté de communes

- **la communauté d'agglomération**, à taxe professionnelle unique obligatoire, regroupe plusieurs communes pour former un ensemble de plus de 50.000 habitants d'un seul tenant et sans enclave autour d'une ou plusieurs communes centres de 15.000 habitants

- **les communautés urbaines** voient leur seuil de création passer de 20.000 à 500.000 habitants, la condition de continuité territoriale étant exigée. La taxe professionnelle unique est obligatoire pour les nouvelles communautés urbaines.

La taxe professionnelle unique est donc

- obligatoire pour les communautés d'agglomération et les nouvelles communautés urbaines, : l'objectif est de réduire les inégalités et la concurrence entre communes. Le passage devra s'effectuer avant le 1^{er} Janvier 2002 et sera facilité par deux mesures: la fiscalité mixte (taux additionnels aux trois autres taxes) et la déliaison des taux de taxe professionnelle en cas de baisse des autres impôts locaux.

- facultative pour les communautés urbaines existantes et les communautés de communes

La modulation de la dotation globale de fonctionnement sera incitative:

- pour les communautés d'agglomération : 250 F en moyenne par habitant pendant les cinq premières années,

- pour les communautés de communes à TP unique : 175 F par habitant, sous conditions de taille (3.500 à 50.000 habitants) et de compétences "structurantes" (voirie, logement social, traitement des déchets).

La D.g.f. par habitant des autres catégories de groupements existants reste fixée comma actuellement à 471 F/habitant pour les communautés urbaines, 122 F/habitant pour les communautés de ville, 103 F/habitant pour les districts et les communautés de communes.

En ce qui concerne les compétences :

- les communautés d'agglomération auront obligatoirement les compétences de développement économique, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat et de politique de la ville, leur permettant de «finir et d'organiser à bonne échelle les politiques d'urbanisme, d'habitat, de logements et de transports. Elle pourront être dotées des compétences en matière de voirie, d'assainissement, d'environnement, de cadre de vie et d'équipements culturels et sportifs.

- les communautés de communes à taxe professionnelle unique devront exercer des actions de développement économique, d'aménagement de gestion et d'entretien des zones d'activités.

- la rationalisation de certains périmètres intercommunaux peut être décidée à l'initiative du préfet et avec l'accord de l'ensemble des communes incluses dans le futur périmètre, pour assurer la cohérence spatiale et économique et la solidarité financière nécessaire au développement du groupement.

L'objectif des communautés d'agglomération est de mettre en commun des ressources et des charges pour définir à l'occasion d'un projet d'intérêt communautaire les actions à mener et les équipements gérés en commun.

Les nouvelles communautés urbaines sont réservées aux groupements de plus de 500.000 habitants, dotées de nouvelles compétences. Elles peuvent opter pour un élargissement de ces compétences et pour la taxe professionnelle unique.

Enfin à la campagne, l'intercommunalité de projets pourra s'appuyer sur des communautés de communes regroupant jusqu'à 50.000 habitants qui pourront opter pour la taxe professionnelle unique.

La Lettre du Gouvernement du 10 Février 2000 dresse en ces termes un premier bilan de la loi :

"Le ministre de l'Intérieur a présenté en Conseil des ministres, le 26 Janvier 2000, un premier bilan de la loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. Six mois après sa promulgation, son application connaît un vif succès : au 31 décembre 1999, on compte 51 communautés d'agglomération, 2 communautés urbaines ont adopté la taxe professionnelle unique, de même que 136 communautés de communes. L'objectif visé à cinq ans a été atteint en six mois."

L'article insiste notamment sur le succès des communautés d'agglomération et sur l'importance de l'effort de l'Etat, l'enveloppe atteignant déjà 996MF pour un objectif de 500 MF par an pendant 5 ans financé sur la dotation de compensation de la taxe professionnelle (DCTP).

QUATRIEME PARTIE

L'ENVIRONNEMENT SPATIAL ET FONCIER :

**LES ZONES D'ACTIVITES,
LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
LES FRICHES INDUSTRIELLES, LES EMPRISES LIBÉREES PAR
LES RESTRUCTURATIONS MILITAIRES**

QUATRIEME PARTIE : L'ENVIRONNEMENT SPATIAL ET FONCIER200

4-1 LES EMPRISES SPATIALES INDUSTRIELLES	200
4-1-1 Définitions.....	200
4-1-2 Répartition départementale des mutations.....	202
4-1-3 Classification des mutations.....	204
4-1-3-1 Mutations à Paris et en proche couronne	205
4-1-3-2 Mutations en grande couronne	205
4-2 LES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE (ZAE).....	206
4-2-1 Le développement des ZAE	206
4-2-2 Le marché des ZAE.....	210
4-3 LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)	212
4-3-1 Les ZAC en Ile de France	212
4-3-1-2 Les programmes	213
4-3-1-3 Les ouvertures de chantier	215
4-3-1-4 Capacités résiduelles	215
4-3-2 Les ZAC ralenties (en difficulté)	217
4-3-3 Les ZAC situées dans les secteurs stratégiques du SDRIF.....	221
4-3-4 Les ZAC en villes nouvelles	222
4-4 LES FRICHES INDUSTRIELLES	226
4-5 LES EMPRISES LIBEREES PAR LES RESTRUCTURATIONS MILITAIRES228	
4-6 CONCLUSION	232

QUATRIEME PARTIE : L'ENVIRONNEMENT SPATIAL ET FONCIER

4-1 Les emprises spatiales industrielles

On traitera ici simultanément sous le nom d'emprises spatiales industrielles les emprises spatiales des locaux industriels et des locaux de stockage, qu'il serait artificiel de séparer à ce niveau: les agréger permettra une compréhension plus synthétique de l'utilisation du foncier concerné.

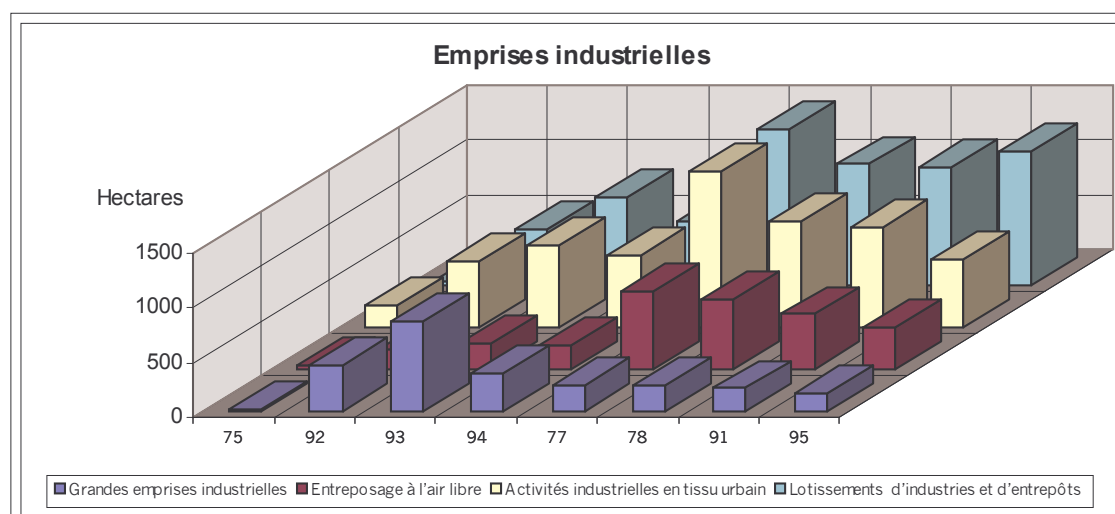
4-1-1 Définitions

Les données proviennent de l'étude de l'IAURIF sur le mode d'occupation des sols (MOS) de 1982 à 1994 parue en 1996.

Le MOS est un inventaire des différents types d'occupation des sols informatisé sur la base de photographies aériennes, dont la prochaine mise à jour sera publiée fin 2000.

Hectares	Grandes emprises industrielles	Entreposage à l'air libre	Activités industrielles en tissu urbain	Lotissements d'industries et d'entrepôts	Total des emprises industrielles
Paris	16	33	200	28	277
Hauts de Seine	412	170	591	504	1877
Seine St Denis	813	236	745	806	2600
Val de Marne	342	217	659	576	1794
Pr.Couronne	1567	623	1995	1886	6071
Seine et Marne	227	707	1411	1417	3762
Yvelines	226	627	953	1099	2905
Essonne	201	494	909	1078	2683
Val d'Oise	155	383	613	1221	2372
Gde Couronne	809	2211	3887	4815	11722
IdF	2392	2867	6082	6729	18070

(Source MOS Ile de France Iaurif 1996)



L'analyse du MOS 1982-1994 par l'IAURIF montre que ces emprises spatiales, résultat d'une part d'un développement spontané jusqu'en 1960 et organisé ensuite

dans le cadre des Schémas directeurs régionaux successifs, et d'autre part de la désindustrialisation provoquée par nombre de délocalisations industrielles, peuvent se répartir en quatre classes principales:

- les grandes emprises industrielles, liées au développement spontané historique, sont deux fois plus importantes en proche couronne qu'en grande couronne, mais ne représentent plus que 13 % du total des emprises industrielles. Il s'agit de zones entières, couvrant des îlots complets (p.ex. Plaine St-Denis, Ivry, Billancourt)
- l'entreposage à l'air libre, catégorie résultant de l'histoire industrielle, représente 16 % des surfaces, surtout localisées en grande couronne. Cette catégorie est illustrée par les zones de stockage de voitures neuves en attente de livraison, de matériaux de construction, de stockage de produits pétroliers
- Les activités industrielles en milieu urbain restent très abondantes dans les deux couronnes et représentent plus du tiers du total. Elles sont encore proportionnellement fortement représentées à Paris où il s'agit soit de survivances du passé - les entreprises qui n'ont pas choisi le desserrement - soit plutôt de l'ensemble des artisans et des PMI installés à Paris, tout cet ensemble qui concourt au maintien de l'activité de type artisanal, tout ce qui est lié à l'aspect, si précieux qu'il en devient un véritable patrimoine culturel, du Paris des petites entreprises: l'imprimerie et la reliure, la couture, la parfumerie, l'artisanat d'art, le travail du bois et des métaux précieux, la restauration des objets anciens etc. Le faubourg St-Antoine, le quartier du Temple, le Sentier - et ce n'est pas limitatif - en sont des exemples de ce type d'artisanat.
- Les lotissements d'industrie et d'entrepôts correspondent essentiellement à la phase du développement industriel organisée depuis 1960: ce sont les anciennes zones industrielles, les zones d'activités économiques (ZAE), les parcs d'activités, les plates-formes logistiques. Ces lotissements, rares à Paris pour des raisons liées au coût du foncier, représentent près de 2.000 ha en proche couronne et presque 5.000 ha en grande couronne. Ce sont ces lotissements et la partie industrielle des programmes des ZAC qui concourent à l'accroissement des emprises industrielles dans l'espace régional.

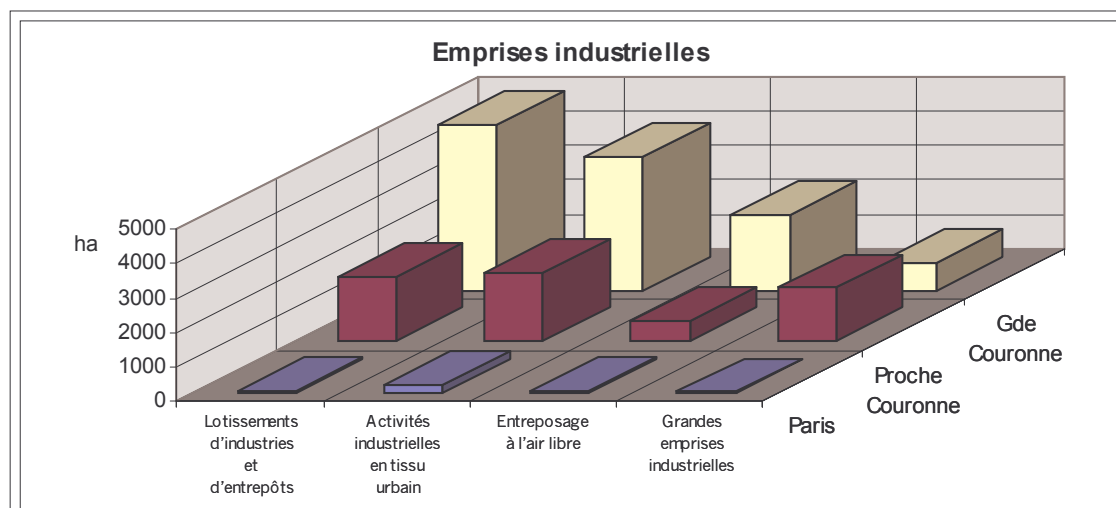
On est donc en présence d'un système complexe où l'on retrouve une occupation de l'espace héritée du passé, un desserrement vers la grande couronne pour y trouver des conditions plus favorables (espace, desserte conditions d'accueil), et un abandon progressif des anciennes installations en proche couronne: dans ce secteur géographique le prix du foncier reste cependant élevé, malgré la présence d'installations ou de bâtiments obsolètes, et les collectivités locales ont bien souvent substitué l'option bureaux-logements à l'option industrielle.

Le tableau suivant et le graphique qui l'accompagne illustrent ce qui vient d'être dit sur la répartition spatiale des emprises relevant des activités industrielles évoquées plus haut entre les trois grandes zones de l'Île de France.

Hectares	Lotissements d'industries et d'entrepôts	Activités industrielles en tissu urbain	Entreposage à l'air libre	Grandes emprises industrielles	Total des emprises industrielles
Paris	28	200	33	16	277
Proche Couronne	1886	1995	623	1567	6071
Gde Couronne	4815	3887	2211	809	11722
Total	6729	6082	2867	2392	18070

(Source MOS Ile de France laurif 1996)

Le double déplacement des activités industrielles et logistiques, déplacement thématique vers les lotissements créés dans le cadre de l'aménagement de la Région et déplacement spatial vers la grande couronne est devenu une des composantes structurantes de l'Ile de France qu'il faut intégrer dans la politique d'organisation générale de la région, tant par ses aspects positifs liés au renouvellement du parc industriel et logistique que par les effets "d'aspiration" ainsi créés vis à vis de la proche couronne.



Dans l'analyse des besoins spécifiques de l'Ile de France qui figurera en conclusion de ce rapport, il faudra bien prendre en compte le fait que notre région est l'une de celles qui ont été fortement touchées par le redéploiement de l'appareil industriel.

Si la Lorraine et le Nord ont été gravement touchées par la raréfaction de leurs industries traditionnelles due en premier lieu à l'épuisement et à la fermeture des mines, si des régions côtières ont été touchées par les problèmes de reconversion des chantiers navals, il faut bien voir que, tout en ayant à assumer un rôle de "locomotive" vis-à-vis du reste du pays dans la compétition internationale, l'Ile de France a été l'objet d'une vague de désindustrialisation et de redistribution de son appareil productif dont il n'est pas étonnant que l'on retrouve les séquelles dans les distorsions et les fractures sociales qui apparaissent maintenant.

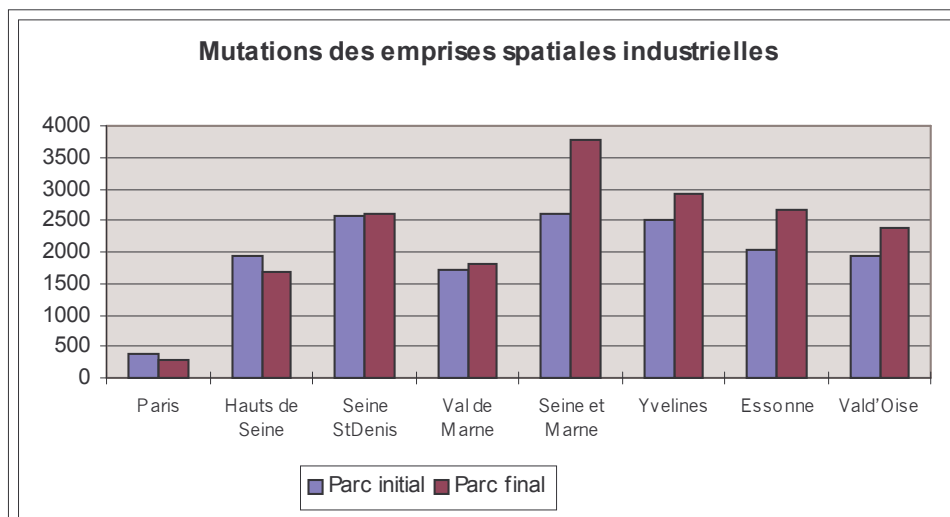
4-1-2 Répartition départementale des mutations

L'laurif a poussé plus loin l'analyse départementale des mutations des emprises industrielles, de la période 1982 - 1994.

Hectares	Surfaces occupées en 1982	Surfaces désaffectées de 82 à 94	Surfaces créées de 82 à 94	Solde des mouvements	Surfaces occupées en 1994
Paris	381	-150	46	-104	277
Hauts de Seine	1952	-662	388	-274	1678
Seine St Denis	2568	-640	671	31	2599
Val de Marne	1703	-301	392	91	1795
Pr.Couronne	6223	-1603	1451	-152	6071
Seine et Marne	2612	-494	1645	1151	3763
Yvelines	2502	-572	975	403	2905
Essonne	2028	-335	989	654	2682

Vald'Oise	1950	-376	798	422	2372
Gde Couronne	9092	-1777	4407	2630	11722
IdF	15696	-3530	5904	2374	18070

(Source MOS Ile de France laurif 1996)



Il peut paraître paradoxal d'assister à une diminution de l'emploi industriel et à une augmentation simultanée des emprises foncières. Celle-ci est due en réalité :

- à l'évolution historique des COS vers des valeurs moins élevées,
- à des mouvements de desserrement des entreprises en fonction de stratégies liées à l'évolution de leurs activités fortes consommatrices d'espace, et à une propension à créer un meilleur environnement de travail. Les surcoûts liés aux implantations en zone centrale ont accéléré ces mouvements vers la grande couronne.
- mais aussi à la nature de l'offre nouvelle : il y a eu création de nouvelles ZAE en fonction de nouvelles exigences en matière d'urbanisme et d'environnement, et peu d'essais de reconquête de zones d'activités obsolètes ou de patrimoines industriels vieillissants (à l'exception de cas exemplaires comme à Noisiel).

La répartition spatiale s'est faite autour des axes majeurs de circulation, mais aussi de façon plus dispersée en fonction de la création de ZAE et de la réaffectation du foncier industriel vers d'autres utilisations, bureaux, logements, espaces à vocations diverses, commerciales par exemple ou liées au loisirs.

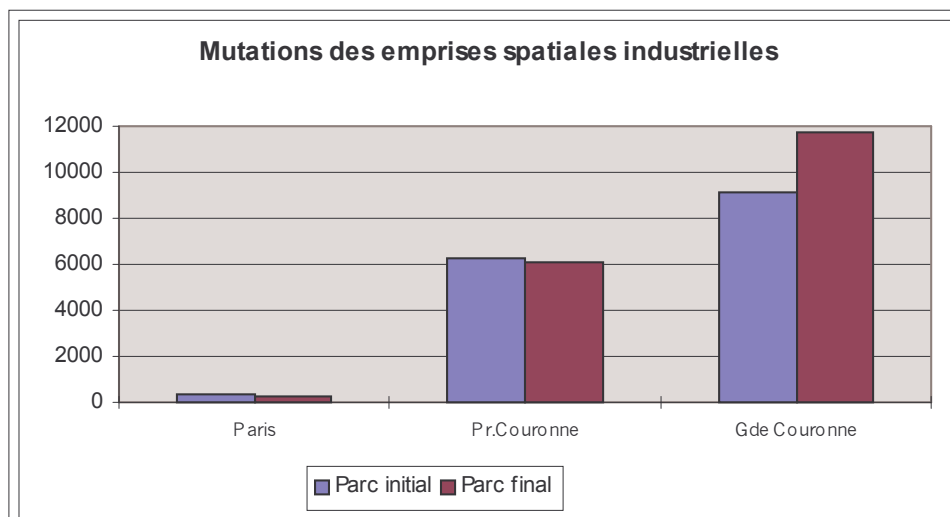
Les emprises secondaires ont régressé à Paris de 27% en 12 ans. Ce phénomène traduit le desserrement, mais aussi la disparition de nombre d'ateliers et de petites entreprises, le terrain étant réutilisé pour des bureaux et des logements.

La proche couronne a subi les effets de la crise, mais aussi les effets des délocalisations qui ont concerné de grands établissements établis au début du siècle et les a conduits à s'installer en grande couronne ou en province. De même, de nombreux établissements classés (une trentaine entre 1990 et 1996) ont disparu ou ont été déplacés. Le déclin de ces activités s'accompagnant de création de friches internes a même pu pousser certaines collectivités locales à accélérer le processus de désengagement industriel dans l'espoir de valoriser le foncier ainsi libéré. La balance des mutations s'établissait ainsi à -151 ha fin 1994, pour un solde de 6071 ha..

Ce n'est qu'en grande couronne, que la consommation d'espace est devenue positive, avec 18000 ha occupés pour les raisons expliquées plus haut. La création de

350 ZAE, couvrant les 2/3 du parc a créé une offre importante au total, mais différenciée en termes d'attractivité (localisation, desserte, superficie utilisable).

L'augmentation de la consommation d'espace pourrait être freinée par le recyclage des friches industrielles et du parc obsolète, l'une des priorités qui s'impose en petite couronne et devrait être retenue dans le cadre de la politique foncière.



4-1-3 Classification des mutations

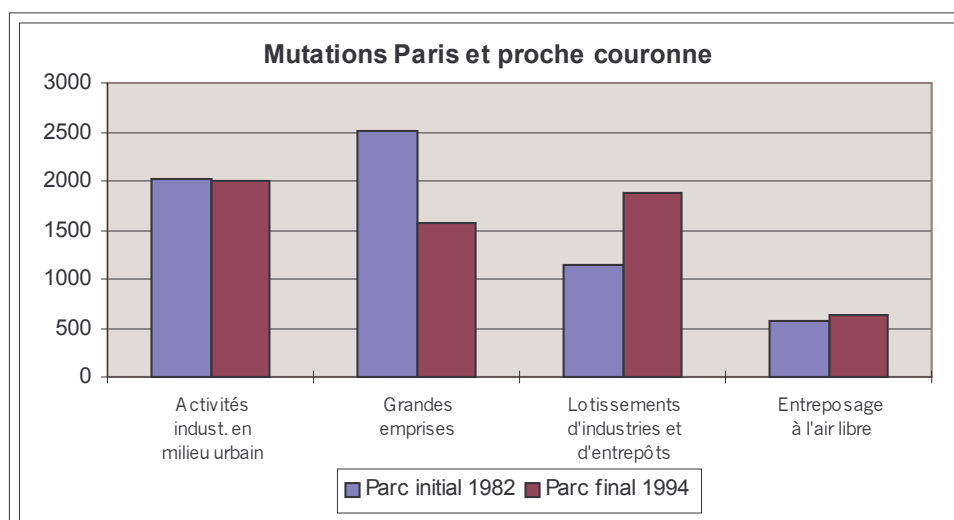
Une analyse plus fine des mutations va maintenant être conduite en fonction des quatre critères de classement utilisés précédemment

- Activités industrielles en tissu urbain mixte
- Grandes emprises industrielles
- Lotissements d'industries et d'entrepôts
- Entreposage à l'air libre

Elle montre une diminution des grandes emprises industrielles entre 1982 et 1994 qui atteint 38 % à Paris et en proche couronne et 39 % en grande couronne, diminution très révélatrice de la fermeture ou du départ des grands établissements de production vers la grande couronne ou vers la province.

La progression des emprises des lotissements montre bien où se sont faites les implantations d'entreprises. Mais ce ne sont ni les mêmes tailles, ni la même nature d'entreprises. Les grands établissements industriels fournisseurs d'emplois nombreux et de tous types de qualification sont, peu à peu, et partiellement, remplacés sur le territoire par la distribution et les locaux de stockage (cf. première partie) ce qui a profondément remis en cause la répartition des emplois telle qu'elle existait.

4-1-3-1 Mutations à Paris et en proche couronne



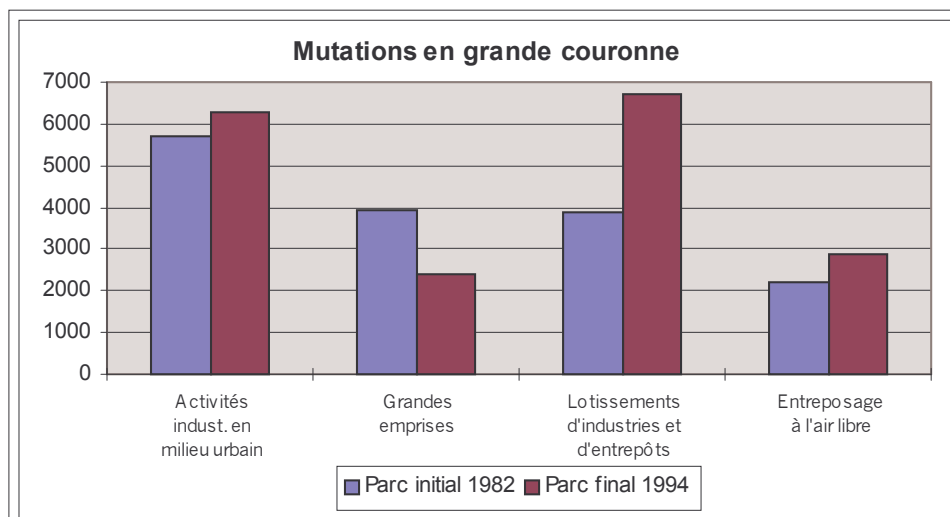
Hectares	Surfaces occupées en 1982	Surfaces désaffectées de 82 à 94	Surfaces créées de 82 à 94	Solde des mouvements	Surfaces occupées en 1994
Act.ind.m.urbain	2013	-350	332	-18	1995
Gr.emprises	2512	-971	25	-945	1567
Lotissements	1133	-96	850	754	1886
Entrep.air libre	564	-186	244	58	623
Total	6222	-1603	1451	-151	6071

(Source MOS Ile de France laurif 1996)

4-1-3-2 Mutations en grande couronne

Hectares	Surfaces occupées en 1982	Surfaces désaffectées de 82 à 94	Surfaces créées de 82 à 94	Solde des mouvements	Surfaces occupées en 1994
Act.ind.m.urbain	5700	-984	1575	590	6290
Gr.emprises	3934	-1578	36	-1542	2392
Lotissements	3862	-311	3177	2867	6729
Entrep.air libre	2200	-658	1325	667	2867
Total	15696	-3531	+6113	2582	18278

(Source MOS Ile de France laurif 1996)



On aura noté que le rapport entre les surfaces (ha) consacrées aux emprises industrielles en grande et en proche couronne est de 3 à 1.

Enfin ce n'est pas parce que des lotissements présentent de grandes emprises que celles-ci sont occupées ou ne peuvent être densifiées, et c'est le danger des raisonnements en hectares.

Tout ceci justifie une analyse des zones d'activités économiques (ZAE), qui représentaient en 94 un peu plus de 55% de la surface affectée aux activités secondaires dans le MOS. Ne sont pas prises en compte dans cette analyse des ZAE : les grandes emprises industrielles hors ZAE, les espaces industriels de fait diffus dans le tissu urbain et mal structurés, les friches industrielles, les zones ayant une vocation spécifique (MIN de Rungis, activités exclusivement commerciales comme la ZA d'Orgeval), les entrepôts à l'air libre hors ZAE, les zones d'activité des entreprises publiques telle la SNCF, les espaces affectés à des activités de bureaux, les espaces affectés à locaux d'activités "en blanc" hors ZAE. Il n'est pas non plus tenu compte des aérodromes d'affaires, des darses fluviales ni des emprises ferroviaires développées au sein des ces ZAE.

4-2 Les zones d'activité économique (ZAE)

On reprendra ici pour l'essentiel une étude consacrée à ce sujet par l'IAURIF en Janvier 1998 (*Quelles perspectives pour l'industrie en Ile de France*, pp.102-106), complétée par des éléments plus récents fournis par l'IAURIF en Novembre 1999 dans le cadre d'une étude à paraître début 2.000 et concernant l'inventaire de ces sites.

4-2-1 Le développement des ZAE

Différentes phases ont marqué l'évolution de l'activité industrielle en Ile de France. A l'origine, elle s'est appuyée sur la proximité de Paris et il en est résulté les trois types d'occupation de l'espace vus plus haut, caractérisés par des emprises foncières conséquentes, et qui ont évolué avec la progression de l'urbanisation.

La période de l'après-guerre, correspondant au redémarrage économique de la région, a vu se réaliser une prolifération de zones industrielles à l'extérieur de la zone agglomérée centrale et également dans des secteurs périphériques.

Ce phénomène a été général, les communes étant à la recherche du potentiel d'emploi et de ressources financières que leur procurerait l'installation des entreprises.

Les **zones d'activités économiques** de droit sont apparues vers 1960-1965, sans correspondre d'ailleurs à un document d'urbanisme ou à une procédure d'urbanisme opérationnel. La congestion du centre, le besoin d'espace pour des activités nouvelles et la pression foncière, poussèrent l'industrie à se desserrer dans les ZAE

proposées. C'est ainsi que se développent des pôles de banlieue proche comme Vélizy, Rungis, Thiais/Orly, Aulnay sous Bois, le Blanc Mesnil, Bonneuil sur Marne, Créteil. Beaucoup de ces opérations se localisent spontanément le long des grands axes de communication ou au sein des villes nouvelles. On retrouve trace de l'occupation de ces ZAE dans les mises en chantier qui montrent les signes d'une bonne activité à cette époque, milieu ou fin de cycle de construction.

La période 1960/1975 est ainsi marquée par la réalisation de ZAE importantes présentant des superficies supérieures à 100 hectares. Le desserrement industriel qui a marqué cette époque s'est effectué, lorsque le lieu d'accueil était en Ile de France, au profit des franges extérieures de la proche couronne puis dans toute l'épaisseur de la grande couronne. Les zones industrielles initiales et ces grandes ZAE constituaient des espaces particuliers destinés à l'implantation d'activités de production

A partir de 1975 le nombre de ZAE ne cesse de s'accroître, mais il s'agit d'opérations de petite ou de moyenne taille entraînant une localisation de plus en plus dispersée en zone périphérique de grande couronne tout en essayant de maintenir des activités de production en zone centrale, de réutiliser les emprises désaffectées et de mieux intégrer l'industrie aux autres fonctions urbaines. Cependant un certain nombre de contraintes affectent ces opérations ; contraintes économiques démontrées par les cycles observés sur les mises en chantier, contraintes réglementaires dues au renforcement de l'agrément et à ses réformes successives.

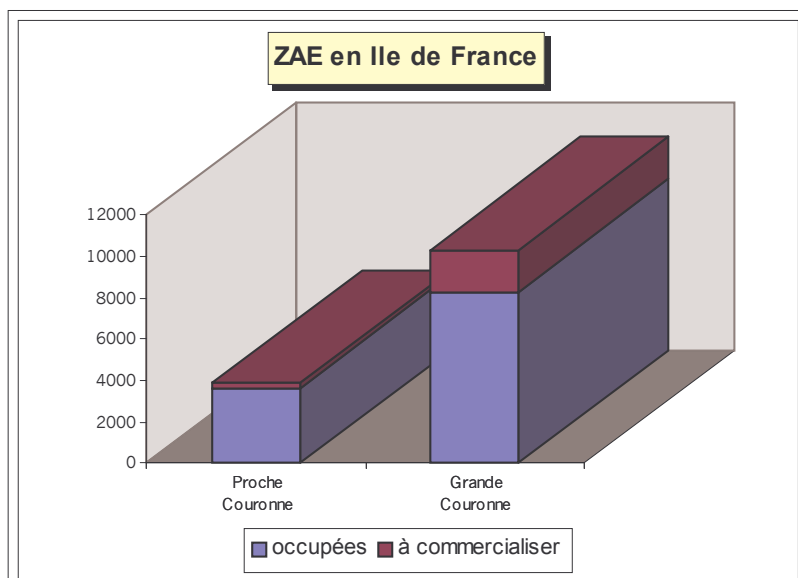
Ce ne sont plus aujourd'hui les grandes activités de production qui s'implantent dans ces ZAE, mais des activités diverses, permettant une plus grande mixité des fonctions, et notamment beaucoup d'implantations d'entreprises de haute technologie, de logistique, de distribution et de services. Certaines ZAE se sont spécialisées dans un type d'activité bien précis, zones portuaires, parc de haute technologie, plates-formes logistiques: mais c'est la mixité d'activités qui devient prédominante, avec de très rares exceptions d'implantation de grands établissements comme le technocentre de Renault à Guyancourt.

Suivant les données fournies par l'IAURIF en Novembre 1999 plus de 800 ZAE sont réparties sur le territoire régional et représentent une surface totale brute de 17.595 hectares dont 14.300 hectares cessibles.

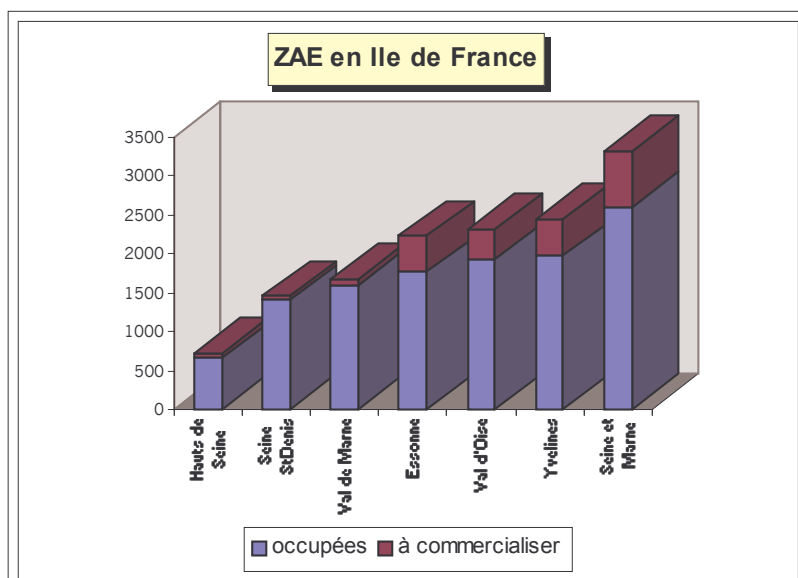
C'est donc un ensemble structurant pour l'aménagement du territoire de la région, tant par les réalisations passées que pour la façon dont ces ZAE évolueront.

Hectares	Surfaces affectées	Surfaces cessibles	Surfaces occupées		Surfaces à commercialiser	
Hauts de Seine	835	730	655	5,5%	75	3,3%
Seine StDenis	1770	1460	1400	11,8%	55	2,4%
Val de Marne	2050	1690	1590	13,4%	90	4,0%
Proche Couronne	4655	3880	3645	30,6%	220	9,8%
Yvelines	2880	2460	1970	16,5%	465	20,7%
Val d'Oise	2940	2340	1925	16,2%	385	17,1%
Essonne	2910	2230	1765	14,8%	460	20,5%
Seine et Marne	4210	3390	2600	21,8%	715	31,8%
Grande Couronne	12940	10420	8260	69,4%	2025	90,2%
Ile de France	17595	14300	11905	100,0%	2245	100,0%

Source IAURIF Novembre 1999



Les surfaces affectées (colonne 2) prennent en compte les surfaces totales brutes en hectares attribuées aux ZAE en IdF hors Paris au 1/04/99. En déduisant de ces surfaces brutes la voirie et les équipements divers, on obtient les surfaces cessibles, ou commercialisables. Les surfaces occupées correspondent aux surfaces effectivement commercialisées.



Les ZAE occupées sont donc réparties pour 30% en proche couronne, à 70% en grande couronne. Les surfaces disponibles sont à 90% situées en grande couronne.

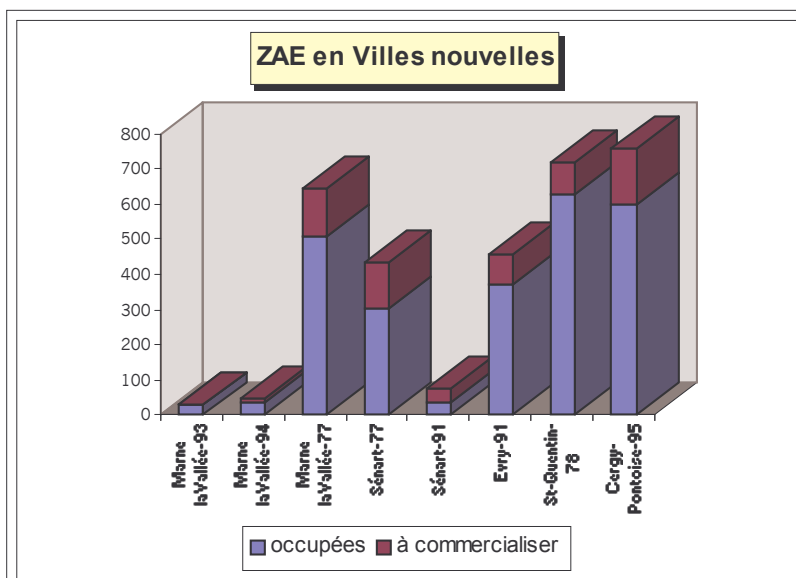
La répartition des surfaces occupées et disponibles dans les départements montre leur localisation dominante d'abord en Seine et Marne, puis, et pratiquement à égalité entre eux, dans les trois

autres départements de grande couronne.

Passons à l'examen des surfaces des ZAE en villes nouvelles.

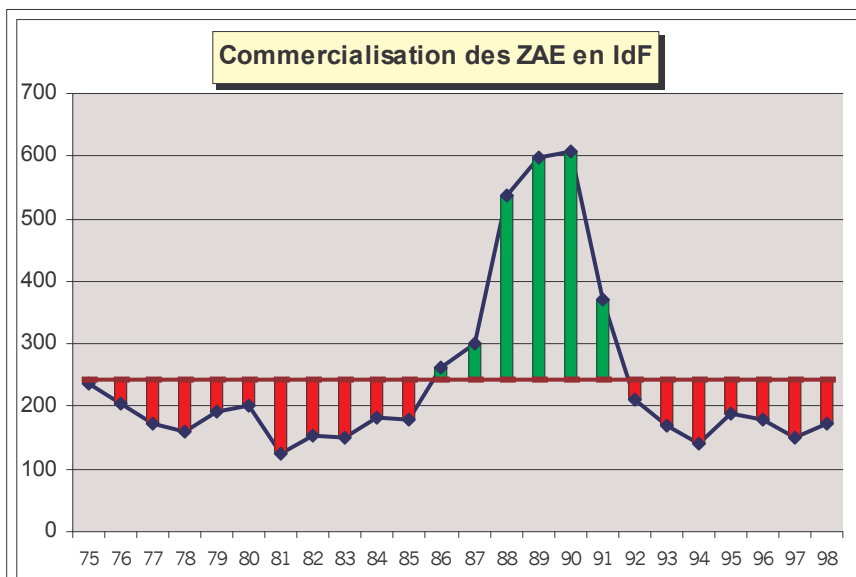
Hectares	Surfaces affectées	Surfaces cessibles	Surfaces occupées	Surfaces à commercialiser
Marne laVallée-93	35	30	30 1,2%	0,0%
Marne laVallée-94	60	50	35 1,4%	15 2,3%
Marne laVallée-77	970	695	510 20,3%	135 20,6%
Total Marne laVallée	1065	775	575 22,9%	150 22,9%
Sénart-77	610	445	305 12,2%	130 19,8%
Sénart-91	110	75	35 1,4%	40 6,1%
Total Sénart	720	520	340 13,5%	170 26,0%
Evry-91	670	450	370 14,7%	85 13,0%
St-Quentin-78	820	715	625 24,9%	90 13,7%
Cergy-Pontoise-95	990	760	600 23,9%	160 24,4%
Total V.N.	4265	3220	2510 100,0 %	655 100,0 %

Source IAURIF Novembre 1999



Les villes nouvelles ont concentré une part importante des ZAE d'Ile de France. Les surfaces occupées représentent 21% du total IdF et les surfaces disponibles 29%. Le graphique montre que ce sont les parties de Marne la Vallée et de Sénart situées en Seine et Marne, ainsi qu'Evry et Cergy-Pontoise qui sont les plus concernées.

Les **rythmes de commercialisation** sont connus année par année depuis 1975 et repris dans le tableau ci-dessous et le graphique qui l'accompagne, mettant en évidence la notion de cycle de commercialisation, évidemment liée elle-même aux cycles économiques.



Sur les 24 années considérées, la moyenne annuelle s'est établie à 240 ha/an en incluant la pointe de commercialisation des années 1986 à 1991. Celle-ci est mise en évidence sur le graphique, toutes les autres années se trouvant en dessous de 200 ha/an. De 1992 à 1998 la moyenne s'établit à 173 ha/an, valeur

également observée en 1998).

Rythme annuel de commercialisation																							
75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98
235	205	173	159	190	201	125	154	149	182	178	262	299	536	598	608	369	212	168	140	190	179	151	173

Source IAURIF Novembre 1999

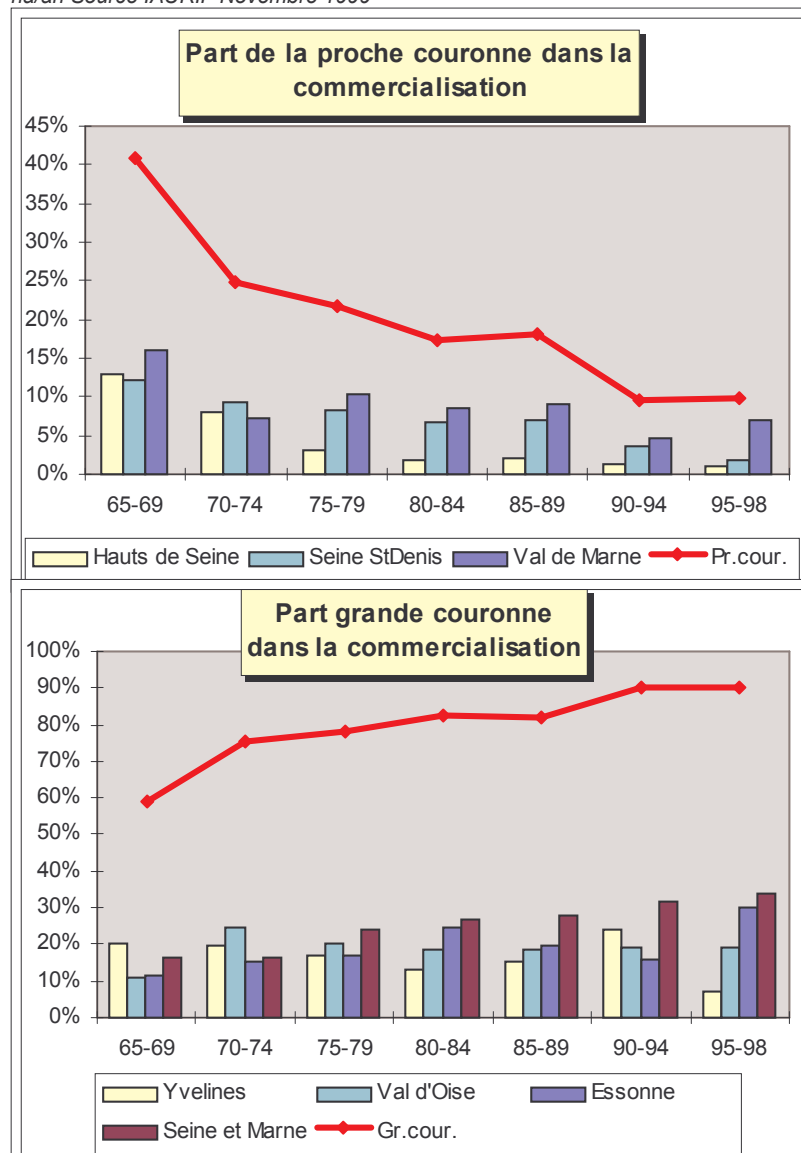
Le SDRIF avait envisagé une consommation d'espace moyenne d'espace de 360 ha bruts, soit 230 ha cessibles totalement situés en grande couronne. La moyenne des années 1990-1998 se situe à 244 ha en IdF et 220 ha en grande couronne.

On trouvera ci-dessous les rythmes de commercialisation annuels par département, regroupées par périodes de 5 ans (sauf la dernière 4 ans)

	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-98	moy. 90-98
Hauts de Seine	34	31	6	3	8	4	2	3
Seine StDenis	32	36	16	11	26	11	3	7
Val de Marne	42	28	20	14	34	14	12	13
Pr.couronne	108	95	42	28	68	29	17	24

Yvelines	53	75	33	21	58	73	12	46
Val d'Oise	29	94	39	30	69	57	33	46
Essonne	30	58	33	40	74	47	52	49
Seine et Marne	44	62	46	43	105	95	59	79
Gr.couronne	156	289	151	134	306	272	156	220
Total	264	384	193	162	374	301	173	244

ha/an Source IAURIF Novembre 1999



On peut déduire du tableau précédent les parts de commercialisation de chaque secteur géographique pour chaque période, exprimées en pourcentages. Les graphiques montrent la variation dans le temps de ces parts de commercialisation, ou parts de marché. L'érosion de cette part de marché en proche couronne est montrée par l'allure de la ligne brisée.

Inversement la part de marché de la grande couronne ne cesse de s'accroître, les Yvelines étant le seul département à montrer un certain affaiblissement en fin de période.

4-2-2 Le marché

des ZAE

Le stock de terrains équipés et disponibles en Ile de France totalisait en 1998 2.250 hectares. Ce stock, qui atteignait 1650 ha en 1989, est donc en forte progression, alimenté par des entrées massives sur certains secteurs géographiques, 1.000 ha en 1989, 1.650 ha en 1993. Cette offre est localisée à 90 % en grande couronne, notamment aux abords de la Francilienne Sud, aux environs de l'aéroport de Roissy, dans la vallée de la Seine-Aval et dans les petites et moyennes agglomérations situées en milieu rural.

Les villes nouvelles concentrent 29% du stock de terrains équipés et disponibles, environ 650 hectares. Après avoir connu des rythmes de commercialisation élevés, 195,5 ha en 1989 et 270,4 ha en 1990, ceux-ci sont passés à 35/40 ha/an entre 1993 et 1995, et n'enregistrent qu'une faible progression depuis,

46,3 en 1996, 43,3 en 1997 et 68,1 en 1998. Les villes nouvelles constituent moins que par le passé les pôles de développement privilégiés des ZAE en raison de la progression de l'offre de terrains en zones d'activités dans d'autres secteurs

Le poids financier de ces stocks, appelé coût de portage peut peser lourdement sur les collectivités qui ont créé des ZAE, et se retrouve dans la fiscalité locale. Or un niveau de taxes élevé, nécessaire pour faire face au coût de portage n'est pas un élément d'attractivité pour l'implantation des entreprises, vocation normale des ZAE. On retrouve là le dilemme fondamental, à savoir que le transfert aux collectivités locales par la loi de décentralisation de 1982 de compétences concernant la détermination des charges fiscales et le développement économique peut avoir des difficultés de compatibilité avec une politique régionale d'aménagement du territoire.

La demande est très loin de pouvoir absorber rapidement ce stock. Sur la période 1975-1995 elle a absorbé 7.500 ha, soit une moyenne de 250 ha par an avec de fortes fluctuations autour de cette moyenne dues aux cycles économiques. Depuis 1992 cette demande tourne autour d'une fourchette de 150 à 200 ha par an. Les stocks existants représenteraient donc au rythme actuel plus de 13 ans de demande.

Il faut ajouter à cela que la vocation des ZAE est de vendre en bout de chaîne du terrain équipé à des utilisateurs recherchant des possibilités d'acquisition foncière. Mais l'évolution pousse les entreprises à la mobilité et donc davantage vers la location, surtout pour les locaux de stockage. Ce sont donc des investisseurs qui sont devenus les acquéreurs potentiels probables, et ils ne sont insensibles ni au prix du foncier ni à la fiscalité qu'ils ne peuvent répercuter que dans les loyers.. La demande de terrains se portera donc d'abord sur les zones les plus attractives, avec le risque de voir apparaître un marché à deux vitesses.

Les projets continuent néanmoins de s'accumuler: ils représentaient en 1992 plus de 12.000 ha répartis dans 600 ZAE potentielles concernant des projets compatibles ou non avec le SDRIF de 1994 et donc soumises à non-réévaluation ou à diminution de programmes. De telles perspectives, remarque l'aurif, soulignent le contexte concurrentiel dans lequel se développeront à terme les zones d'activité. Ces projets s'intègrent parfois dans un cadre séduisant d'intercommunalité que la réalité ne vérifie pas toujours: SDAU Deux Morins 400 ha ; SDAU Armainvilliers 120 ha à Châtres ; SDAU de Dammartin 150 ha ; SDAU Seine Mauldre Vaucouleurs 80 ha à Bouafles/les Mureaux ; SDAU de Rambouillet 56 ha aux Essarts.

Si l'hypothèse d'un tel développement se confirmait, les 12.000 ha de projets s'ajoutant aux 2.250 ha de stock disponible et aux 11.900 ha occupés conduiraient l'Île de France à disposer à l'horizon 2015 de 1.500 ZAE totalisant 26.000 ha de terrain. Ces chiffres ne tiennent pas compte de 4.000 ha occupés en dehors des ZAE ni des opérations en blanc qui se réaliseraient dans le tissu urbain de la première couronne. Ces perspectives, si elles se réalisaient, accroîtraient les risques "d'immanageabilité" ou plutôt de non-maîtrise de l'aménagement du territoire, de consommation exagérée d'espaces agricoles et naturels avec l'image doublement négative de gaspillage d'espace et de pléthore de ZAE, de concurrence exacerbée entre collectivités locales,

Cette augmentation excessive des surfaces disponibles pourrait beaucoup plus conduire, en plus de taux de vacance élevés, de coûts de portage démesurés à des relocalisations et des desserrements d'entreprises qu'à une augmentation du potentiel industriel réel de l'Île de France. Elle risquerait aussi d'aboutir à une véritable désertification industrielle de la proche couronne, dont on a vu que l'état actuel justifiait au contraire des actions cohérentes de revitalisation.

De même cette augmentation des surfaces disponibles diminuerait par un simple effet mécanique les possibilités et les capacités de développement des villes nouvelles, alors que celles-ci sont à ce point de vue, et à des degrés divers, dans une situation qui n'est pas définitivement stabilisée.

Cette extension à 26.000 ha sous la pression de certaines collectivités locales serait contraire à la politique d'aménagement du territoire de l'Ile de France préconisée par le Schéma Directeur, et même au simple bon sens quand on pense aux infrastructures qu'il faudrait souvent créer pour leur desserte dans le domaine des transports.

Il faut aussi mettre en perspective de tels projets les possibilités qu'offre à son tour le Bassin Parisien: celles-ci commencent en effet à être exploitées par des entreprises d'origine francilienne, ou pour de nouvelles implantations, pour des raisons de moindre coût du foncier, de commodité environnementale, de fiscalité, de loyers moins élevés, d'absence de contraintes réglementaires spécifiques comme l'agrément, et d'aides parfois significatives de la part de collectivités locales dynamiques. De source IAURIF 1997, il existerait dans les 10 départements limitrophes de l'Ile de France 933 ZAE disponibles, d'état d'aménagement variable, dont les 9300 hectares s'ajouteraient aux 18720 hectares occupés et à 17540 hectares de projets recensés.

La politique d'aménagement du territoire de la région pourrait trouver un terrain d'application en restaurant une certaine cohérence dans ce domaine. Mais il convient d'abord d'examiner la situation des ZAC et de leurs capacités résiduelles.

4-3 Les zones d'aménagement concerté (ZAC)

Cette partie du rapport est basée sur les données de l'étude DREIF/ORF Bilan Régional et répertoire au 1^{er} Janvier 1998, 10^{ème} édition Novembre 1999.

4-3-1 Les ZAC en Ile de France

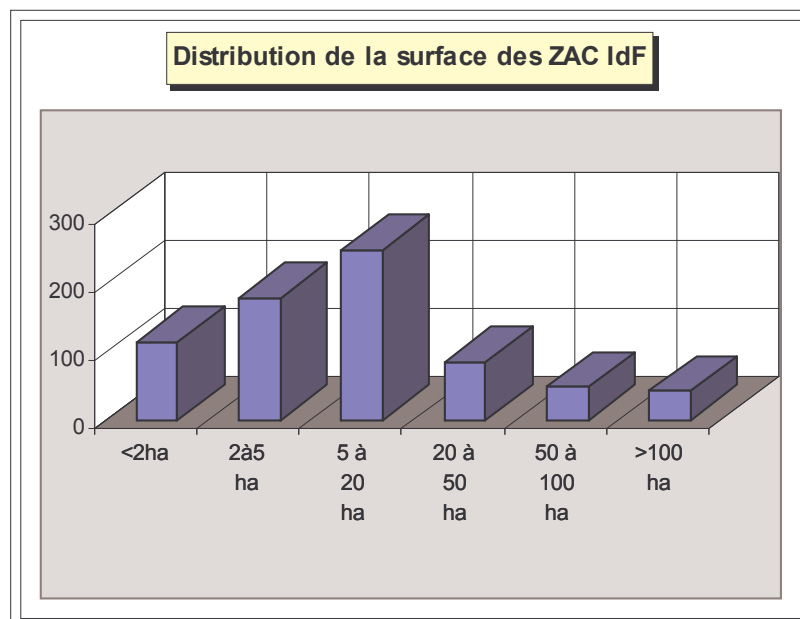
La procédure de ZAC est une procédure d'urbanisme opérationnel créée en 1967 et décentralisée au niveau des communes en 1985 qui permet d'engager l'urbanisation de nouveaux quartiers, la restructuration ou le renouvellement du tissu urbain existant sur la base d'un plan d'aménagement de zone se substituant au POS et pouvant en être dérogatoire, et d'un bilan financier prévisionnel préalable.

Une ZAC, qui comprend des équipements collectifs ainsi que des programmes de logements, de bureaux, d'activités et de commerces, peut être créée par une délibération du conseil municipal de la commune support, ou par un établissement public de coopération intercommunale ou par arrêté préfectoral.

Sur les 1091 ZAC juridiquement en vigueur en Ile de France, on **compte 730 ZAC en cours de commercialisation** sur 308 communes, qui seront seules retenues ici : les autres, trop récentes, ou attendant leur clôture juridique n'offraient pas de possibilités d'implantation à la date de l'étude DREIF/ORF en référence.

La distribution des surfaces est connue pour 719 des 730 ZAC "en cours".

Superficie	<2ha	2à5 ha	5 à 20 ha	20 à 50 ha	50 à 100 ha	>100 ha
Nombre de ZAC	115	179	251	84	48	42
%	16%	25%	34%	12%	7%	6%



Les 730 ZAC "en cours" représentent 18.586 ha.

Leur surface dépend de leur localisation, la superficie moyenne de ces ZAC étant de :

- 16,4 ha à Paris
- 10,1 ha en proche couronne,
- 15,15 ha en grande couronne hors villes nouvelles,
- 81,6 ha en villes nouvelles.

Compte tenu du fait que les ZAC sont généralement des ensembles de programmes liés, les programmes de logements et de commerce apparaîtront dans ces tableaux pour information bien qu'ils ne fassent pas explicitement l'objet du rapport.

Il y a 25 ZAC à Paris, 295 ZAC en proche couronne et 410 ZAC en grande couronne, réparties sur un total de 308 communes. En rapprochant ces chiffres du nombre de communes, 123 en proche couronne et 1157 en grande couronnes, on voit qu'il y a - en nombre - beaucoup plus de ZAC en zone centrale qu'en grande couronne.

4-3-1-2 Les programmes

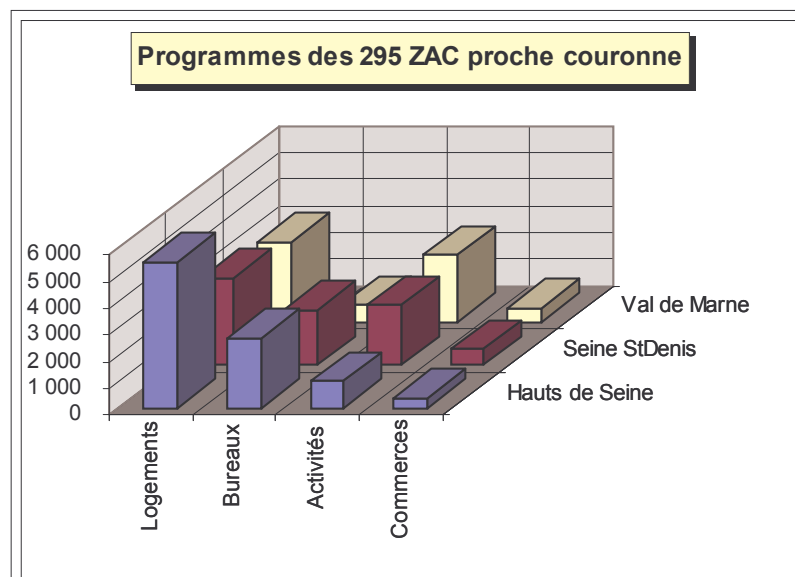
Les programmes sont détaillés ci-dessous en SHON hors équipements collectifs ; ceux-ci figurent dans le programme global initial sans faire ensuite l'objet d'un suivi déclaratif par les aménageurs lors de l'enquête. :

.000 m²

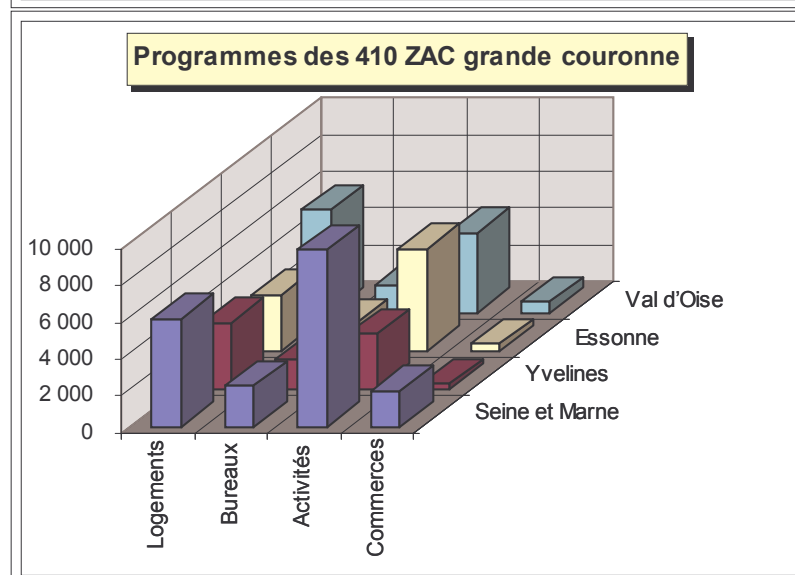
	Nombre	Logements	Bureaux	Activités	Commerces	SHON
Paris	25	2 503	1 328	486	285	4 602
Hauts de Seine	100	5 483	2 617	1 011	377	9 488
Seine St Denis	82	3 274	2 063	2 233	615	8 185
Val de Marne	113	2 986	628	2 511	506	6 631
Proche Couronne	295	11 744	5 307	5 754	1 498	24 304

Seine et Marne	132	5 845	2 217	9 582	1 948	19 591
Yvelines	85	3 596	1 552	2 994	254	8 396
Essonne	101	3 072	1 445	5 558	407	10 481
Val d'Oise	92	5 635	1 540	4 363	621	12 158
Grande Couronne	410	18 147	6 754	22 495	3 230	50 627
Total IdF	730	32 394	13 390	28 736	5 013	79 533

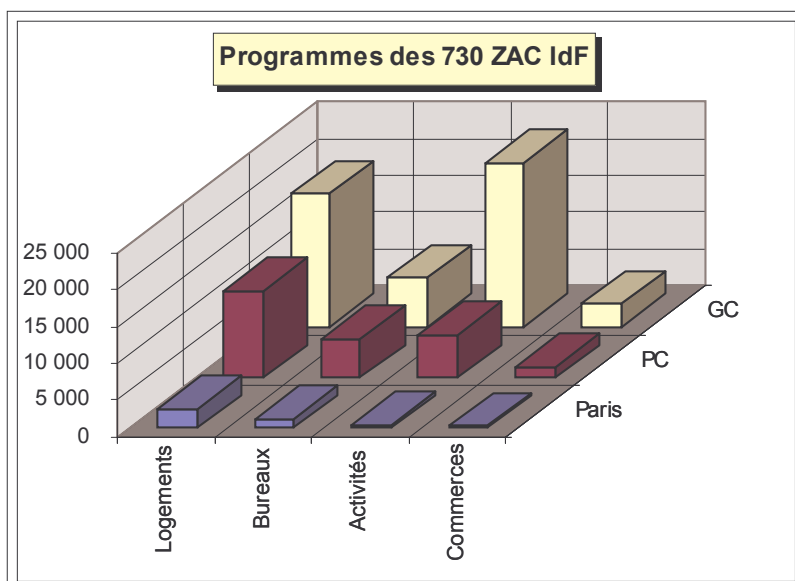
Source Les ZAC en IdF Bilan régional et répertoire au 1^{er} Janvier 1998 10^{ème} édition Novembre.1999



En ce qui concerne les bureaux et les activités (industrie et stockage confondus), leur répartition en petite couronne montre nettement la préférence accordée dans les programmes des ZAC aux bureaux dans les Hauts de Seine et aux activités en Val de Marne, la Seine Saint- Denis étant pratiquement équilibrée



Au contraire en grande couronne, l'accent est fortement mis sur les activités, et l'on verra plus loin la part prépondérante que les ZAC en villes nouvelles jouent, soit 73% des surfaces programmées en grande couronne et 46% des surfaces programmées en Ile de France



Au total de l'IdF, le graphique montre l'ampleur de la part programmée en grande couronne pour les logements et les activités : en proche couronne la part la plus importante concerne le logement, puis les bureaux et les activités au même niveau.

4-3-1-3 Les

ouvertures de chantier

Le tableau suivant fait le point sur les ouvertures de chantier au 1^{er} Janvier 1998 dans les 730 ZAC "en cours" en Ile de France.

Il détaille pour chaque programme les surfaces SHON commencées ainsi que leurs taux de réalisation à la date donnée.

.000 m²

	Logements		Bureaux		Activités		Commerces		Total	
Paris	1 609	64%	363	27%	269	55%	134	47%	2375	52%
Hauts de Seine	2 034	37%	1 033	39%	245	24%	94	25%	3406	36%
Seine StDenis	2 010	61%	1 050	51%	684	31%	217	35%	3961	48%
Val de Marne	1 607	54%	241	38%	703	28%	156	31%	2708	41%
Proche Cour.	5 651	48%	2 325	44%	1 632	28%	468	31%	10075	41%
Seine et Marne	3 234	55%	510	23%	4 375	46%	241	12%	8360	43%
Yvelines	2 535	70%	1 258	81%	1 014	34%	203	80%	5010	60%
Essonne	2 135	70%	527	36%	1 891	34%	180	44%	4732	45%
Val d'Oise	4 176	74%	924	60%	2 095	48%	299	48%	7494	62%
Grande C	12 080	67%	3 219	48%	9 375	42%	923	29%	25596	51%
IdF	19 340	60%	5 906	44%	11 275	39%	1 525	30%	38046	48%

Source Les ZAC en IdF Bilan régional et répertoire au 1^{er} Janvier 1998 10^{ème} édition Novembre.1999

On note ,pour l'ensemble des programmes, des taux de réalisation assez variables, que la dernière ligne du tableau chiffre à 60% pour les logements, 44% pour les bureaux, 39% pour les activités et 30 % pour les commerces.

Les ZAC d'activités pures sont généralement moins avancées que les opérations comprenant d'autres catégories de programmes. Par ailleurs 41% des surfaces d'activités (1,12Mm²) se situent dans des ZAC datant de la période 90-95.

4-3-1-4 Capacités résiduelles

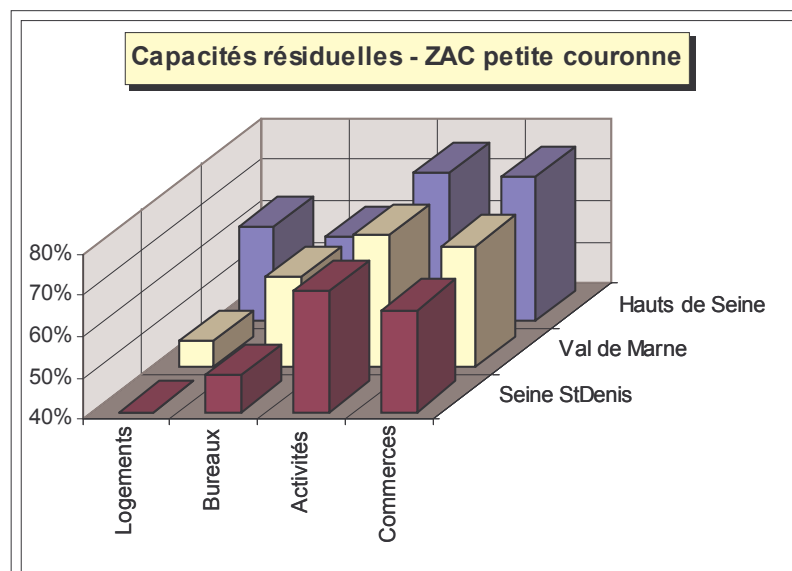
Le complément naturel du tableau des ouvertures de chantier va montrer les **capacités résiduelles**, que les graphiques traduiront plus clairement en ce qui concerne les bureaux , les activités et les autres programmes pour information.

Les capacités résiduelles évaluées en termes de réalisations potentielles sont considérables, 7,5 Mm² de bureaux et 17,5 Mm² d'activités, sans parler des chiffres concernant les logements et les commerces.

.000 m²

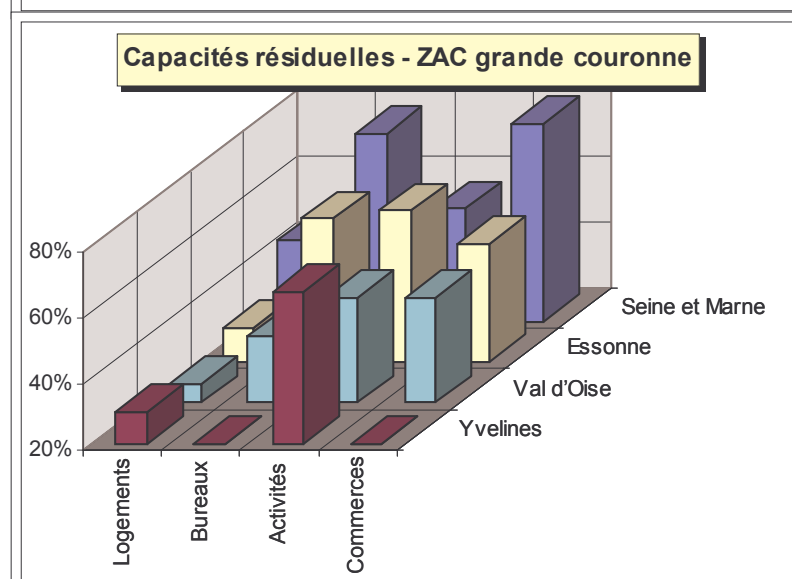
	Logements		Bureaux		Activités		Commerces		Total	
Paris	894	36%	965	73%	218	45%	151	53%	2227	48%
Hauts de Seine	3 449	63%	1 584	61%	766	76%	282	75%	6082	64%
Seine StDenis	1 264	39%	1 013	49%	1 549	69%	398	65%	4224	52%
Val de Marne	1 379	46%	386	62%	1 808	72%	350	69%	3923	59%
PC	6 093	52%	2 983	56%	4 123	72%	1 030	69%	14228	59%
Seine et Marne	2 611	45%	1 707	77%	5 207	54%	1 707	88%	11232	57%
Yvelines	1 061	30%	294	19%	1 980	66%	51	20%	3386	40%
Essonne	937	30%	919	64%	3 667	66%	227	56%	5749	55%
Val d'Oise	1 459	26%	617	40%	2 267	52%	322	52%	4664	38%
GC	6 067	33%	3 536	52%	13 121	58%	2 307	71%	25031	49%
IdF	13 054	40%	7 483	56%	17 461	61%	3 488	70%	41486	52%

Source Les ZAC en IdF Bilan régional et répertoire au 1^{er} Janvier 1998 10^{ème} édition Novembre.1999



Pour faciliter l'interprétation de ces graphiques, il suffit de noter que la hauteur des parallélépipèdes représente les capacités résiduelles évaluées en pourcentage des programmes initiaux.

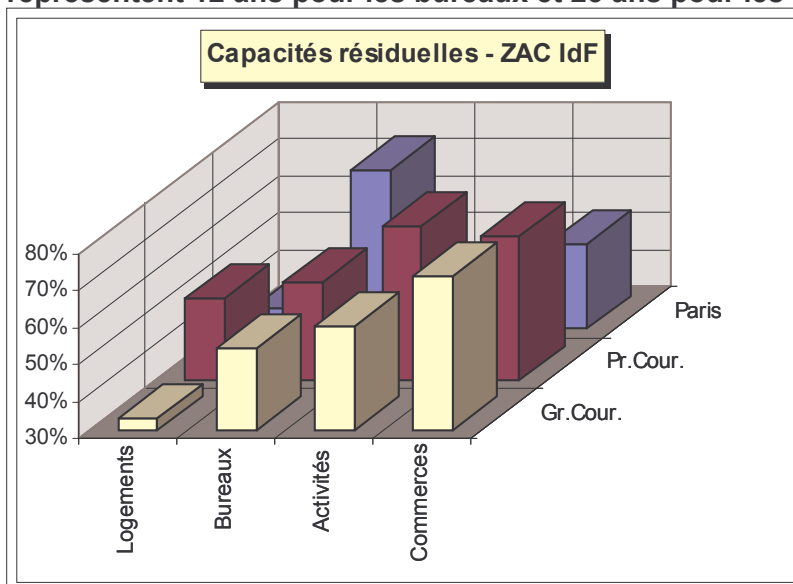
On retrouve dans les ZAC de proche couronne une constante de ce rapport, à savoir la faiblesse des taux de construction de locaux d'entreprise par rapport aux prévisions. Les capacités résiduelles sont 56% pour les bureaux et 72 % pour les activités.



En grande couronne ces mêmes capacités résiduelles sont inférieures : 52% pour les bureaux et 58% pour les activités. On les trouve surtout en Seine et Marne et en Essonne.

L'analyse en grande couronne dépend fortement de la situation des villes nouvelles qui sera examinée plus loin en raison de leur poids dans ce secteur géographique.

Au rythme actuel des autorisations de construire, les capacités résiduelles représentent 12 ans pour les bureaux et 25 ans pour les activités.



On notera aussi pour information à propos du futur des ZAC et des possibilités de redistribution des programmes que c'est à Paris et en grande couronne que les capacités résiduelles en logements sont les plus faibles, et que la situation est inversée en proche couronne.

4-3-2 Les ZAC

ralenties (en difficulté)

L'analyse précédente, globale, plaçait les 730 ZAC en cours au même niveau d'attractivité et considérait implicitement qu'elles se remplissaient toutes au même rythme. Une analyse plus fine, et plus stratégique en ce qui concerne l'aménagement du territoire et l'évolution des ZAC, consiste à **considérer deux hypothèses de rythme de remplissage et à classer les ZAC en cours suivant ce critère**:

- la situation la plus couramment rencontrée dans les ZAC avant la crise immobilière correspondait à un rythme de remplissage annuel moyen - et donc de commercialisation- de 15%, soit une durée de vie opérationnelle de 7 ans. De nombreuses ZAC, environ 265, poursuivent encore une évolution "normale" qui relève de ce modèle, et leur situation n'inspire donc pas d'inquiétude particulière, notamment au niveau des frais de portage des terrains acquis.
- de nombreuses ZAC doivent maintenant être considérées comme ralenties car leur rythme de commercialisation est pratiquement au moins deux fois plus lent. C'est le cas des 466 autres ZAC, ce qui prouve, comme le dit l'ORF, que de trop nombreuses opérations ont une offre en produit et/ou en localisation décalée par rapport à la demande. L'enquête ORF fait varier le pourcentage de ZAC ralenties de 56% au 1^{er} Janvier 1995 à 73% au 1/1/1996 et 64% au 1/1/97.

Il convient donc de regarder **quelle part des capacités résiduelles qui ont été chiffrées plus haut se trouve dans cette catégorie de ZAC**, ce qui conduit à tenter de visualiser quelle est la part de ce stock qui risque de se retrouver en état de vacance durable, d'où une source de difficultés financières considérables pour les municipalités engagées dans ce type de processus, un risque d'image négative et une problématique de reconversion.

En termes de programmes prévus les ZAC dites "ralenties" dont le rythme de commercialisation tourne à 8% et en-dessous représenteraient un total de programmes d'environ 60 Mm², dont 23 Mm² de logements (244.000 en nombre), 10 Mm² de bureaux, 23 Mm² d'activités et 4 Mm² de commerces.

Elles sont situées à hauteur de 3% à Paris, de 11% dans les Yvelines, 13% en Seine St-Denis, et dans le Val d'Oise, et de 15% dans les 4 autres départements.

Une partie des programmes a déjà été réalisée, mais les capacités résiduelles étaient élevées au 1/1 1998, date de l'étude en référence.

Il faut donc admettre qu'environ 64% des ZAC en cours, dites "ralenties", (on parle aussi dans la presse de ZAC "plantées") sont plus ou moins en difficulté et qu'elles représentaient à cette date en termes de capacités résiduelles en ZAC :

- **10 Mm², soit 111.000 logements (79% de la capacité résiduelle régionale),**
- **6,5 Mm² de bureaux (87% de la capacité résiduelle régionale),**
- **14,7 Mm² d'activités industrielles et logistiques (84% de la capacité résiduelle régionale),**
- **3,1 Mm² de commerces (88% de la capacité résiduelle régionale),**

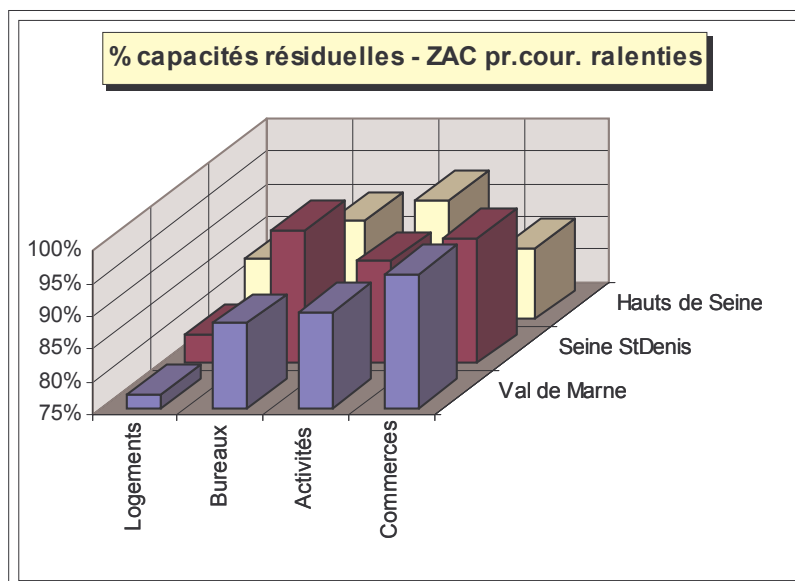
(Une étude partielle faite depuis 1998 par l'IAURIF auprès de 61 ZAC en zone centrale montre une évolution intéressante : la prise en compte réaliste des conditions du marché a entraîné pour 28 d'entre elles une révision des programmes, allant de reprogrammations à la baisse à des abandons.)

Le tableau ci-dessous donne les indications concernant les **capacités résiduelles dans les ZAC ralenties**, étant entendu que les pourcentages indiquent la part des capacités résiduelles régionales qui se trouvaient situées au 1/1/98 dans cette catégorie de ZAC.

.000 m²

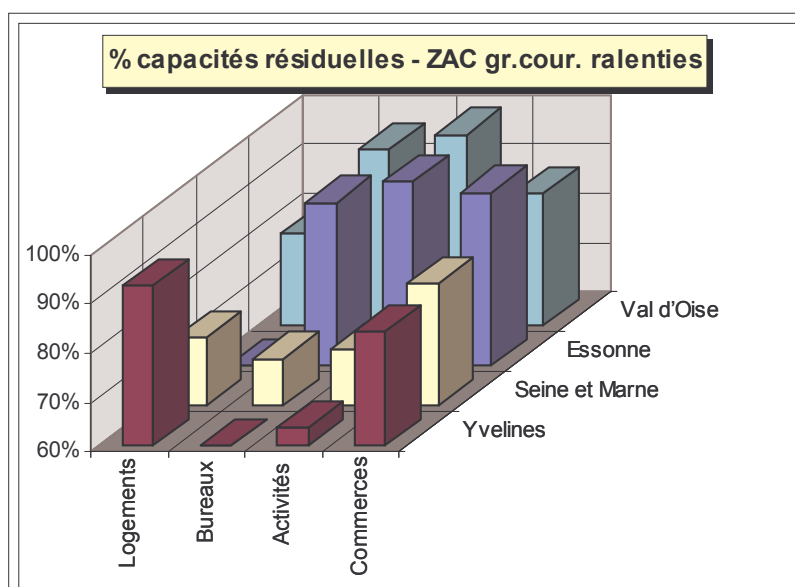
	Logements		Bureaux		Activités		Commerces		Total	
Paris	767	86%	956	99%	180	83%	148	98%	2051	92%
Hauts de Seine	2901	84%	1423	90%	714	93%	242	86%	5280	87%
Seine StDenis	1003	79%	964	95%	1403	91%	374	94%	3745	89%
Val de Marne	1063	77%	339	88%	1619	90%	334	95%	3354	86%
PC	4967	82%	2726	91%	3736	91%	951	92%	12379	87%
Seine et Marne	1926	74%	1186	70%	3710	71%	1447	85%	8269	74%
Yvelines	978	92%	172	58%	1258	64%	42	83%	2450	72%
Essonne	563	60%	854	93%	3561	97%	216	95%	5193	90%
Val d'Oise	1147	79%	590	96%	2237	99%	279	87%	4253	91%
GC	4614	76%	2802	79%	10766	82%	1984	86%	20166	81%
IdF	10347	79%	6484	87%	14683	84%	3083	88%	34596	83%

Source Les ZAC en IdF Bilan régional et répertoire au 1^{er} Janvier 1998 10^{ème} édition Novembre. 1999



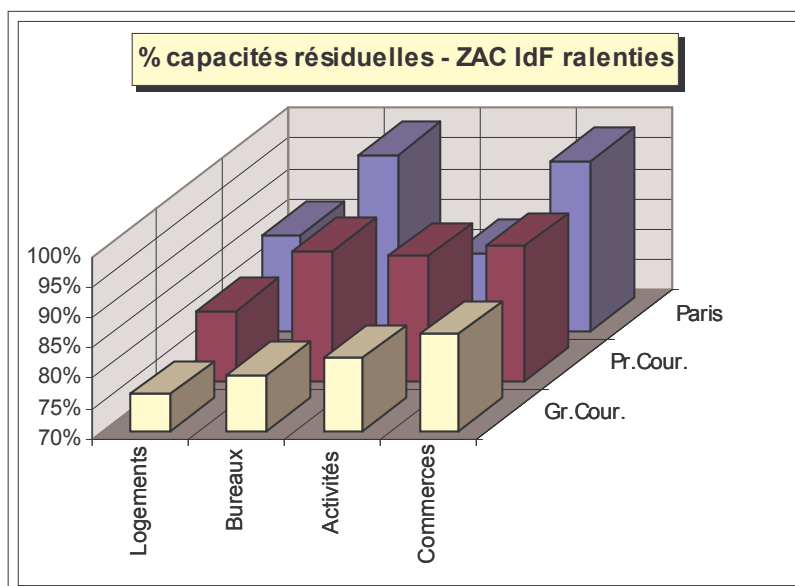
Ainsi en proche couronne, 91% des capacités résiduelles des programmes bureaux sont situées dans des ZAC ralenties. La situation pour les activités est

- Val de Marne 90%,
- Seine St-Denis 91%.
- Hauts de Seine 93%.



La situation en grande couronne est moins grave pour les locaux d'entreprise dans les Yvelines et en Seine et Marne ; par contre Essonne et Val d'Oise voient entre 97% et 99% des capacités résiduelles de ce type de locaux situées dans des ZAC plus ou moins en difficulté. Les volumes en jeu sont négligeables pour les bureaux dans les Yvelines mais atteignent 3,6 Mm² en Essonne et 2,2

Mm² dans le Val d'Oise.



En Ile de France, ce sont au total 6,5 Mm² de bureaux (87% des capacités résiduelles en ZAC) et 14,7 Mm² (84%) qui sont situés dans les ZAC ralenties

Il s'agit là d'une situation très préoccupante, due à un ensemble de facteurs tels que localisation peu attractive, conception inadaptée et coûts trop élevés de programmes souvent élaborés au pic de la période spéculative..

La distribution des ZAC ralenties en termes d'emprise au sol montre que

- 34 % ont moins de 5 ha
- 36 % entre 5 et 20 ha (soit 60% des opérations en difficulté ont une surface inférieure à 20 ha)
- 22 % entre 20 et 100 ha
- 8 % plus de 100 ha.

En termes de programmes prévisionnels,

- 8 % ont moins de 10.000 m² de SHON
- 8 % entre 10.000 et 20.000 m² de SHON
- **49 % entre 20.000 et 100.000 m² de SHON**
- 29 % entre 100.000 et 500.000 m² de SHON
- 6 % plus de 500.000 m².

En termes d'âge,

- 9 % sont antérieures à 1980
- 8 % datent de la période 1980-1985
- 27 % datent de 1986-1989
- 47 % datent de 1990-1994
- 9 % ont été créées depuis 1995

On ne peut que constater l'importance de ces ZAC ralenties dans la période 1990-1994, sur la lancée de l'euphorie immobilière de 1990 : elles représentent 47 % du total de ZAC en difficulté, ce qui est significatif.

Le détail des méthodes recommandées généralement pour résoudre les difficultés de ces ZAC sort du cadre de ce rapport : on peut citer brièvement

- un audit au cas par cas, suivant des méthodes élaborées par la DREIF,
- une redistribution et/ou un allègement des programmes
- une expertise et une redistribution des frais de portage

- une analyse des moyens permettant l'amélioration de l'attractivité et de la gestion, une limitation des mises sur le marché et une meilleure cohérence géographique.

Elles ont toutes pour but de remédier à l'endettement massif de celles des collectivités locales qui se heurtent à des difficultés pour la commercialisation de leurs ZAC. L'ORF cite parmi les difficultés les plus fréquentes, souvent décelées trop tard :

- un périmètre trop vaste et trop coûteux, un programme trop ambitieux en SHON pour la commune ou offrant des produits inadaptés à l'environnement local ;
- un coût d'acquisition des terrains trop élevé au regard de l'équilibre financier de la ZAC et facteur d'emprunts importants et de charges foncières trop élevés ;
- un rythme de collecte des terrains, puis de commercialisation, trop lent ;
- une politique de marketing inadéquate ;
- une localisation inadaptée dans la mesure où les professionnels de la commercialisation recherchent aujourd'hui l'accessibilité en moyens de transports, la visibilité (à partir d'une autoroute par exemple) la notoriété en qualité et considèrent comme hors marché beaucoup de sites au-delà de la Francilienne.

Enfin l'ORF note que sur l'ensemble des ZAC en cours, 268 (37%) ont de 2 à 8 ans de retard, et 52 (7%) plus de 8 ans. Sur l'ensemble des ZAC ralenties, 58% ont un retard de 2 à 8 ans, et 11% un retard de plus de 8 ans.

4-3-3 Les ZAC situées dans les secteurs stratégiques du SDRIF

Le SDRIF oriente une partie de l'urbanisation future vers les "sites stratégiques" à vocation spécifique, qui font l'objet d'un suivi permanent selon des périmètres d'études définis par la DRE, les "secteurs stratégiques" (cf. chapitre SDRIF). Le tableau suivant donne la situation des ZAC situées dans ces "secteurs stratégiques" pour les bureaux et les activités, au 1^{er} Janvier 1998.

On se rend compte à son examen de la diversité de la taille des programmes (bureaux allant de 1.000 m² à Massy à 566.310 m² en Seine St-Denis N-E, activités allant de 4.250 m² dans le Compav des Yvelines à 1.452.860 m² dans la partie septentrionale du SIEP Marne-Nord), et des capacités résiduelle, de 100% dans le SIEVO du Val d'Oise à 27% pour les programmes de bureaux du secteur Confluent Marne.

m²

N°	Secteur	Programmes Bureaux				Programmes activités			
		Prévus	Lancés	Solde	%.	Prévu	Lancés	Solde	%.
	Roissy								
7712	SIEP Dammartin en Goele	0	0	0		10540	10540	0	
7713	P.S. SIEP Marne-Nord	48986	10586	38400	78%	1452860	1081527	371333	26%

9301	Seine St-Denis Nord-Est	566310	312135	254175	45%	808690	442173	366517	45%
9501	Val d'Oise SIEVO	115000	0	115000	100%	200000	0	200000	100%
St-Denis									
9306	Plaine st-Denis	228385	41471	186914	82%	293740	41833	251907	86%
9307	Pôle des Universités	29600	7788	21812	74%	325600	65086	260514	80%
9308	Pôle du Bourget	11900	4132	7768	65%	11200	860	10340	92%
Seine Amont									
9410	Seine Amont Nord	66500	21500	45000	68%	70891	15019	55872	79%
9411	Seine Amont Sud	13800	1900	11900	86%	432261	53561	378700	88%
9412	Confluent Marne	220500	160602	59898	27%	17000	0	17000	100%
Massy-Saclay									
7810	Plateau de Saclay	0	0	0		45000	27620	17380	39%
9108	SIEP Nord-Centre Essonne	85800	13800	72000	84%	281740	50372	231368	82%
9110	SECAM	1000	0	1000	100%	212210	34199	178011	84%
N-O Yvelines									
7801	Boucle de Moisson	0	0	0		0	0	0	
7803	SIEP du Mantois	0	0	0		30000	0	30000	100%
7804	Vexin-Yvelinois	0	0	0		150000	43500	106500	71%
7805	ASEMAV et Les Mureaux	4800	700	4100	85%	27300	3200	24100	88%
N-E Yvelines									
7816	SIEP Boucle de Montesson	38100	0	38100	100%	182900	38478	144422	79%
7818	SIEP du COMPAV	0	0	0		4250	0	4250	100%
7819	SIEP Boucle de Chanteloup	0	0	0		177076	53294	123782	70%
S-O Hauts de Seine									
9201	Val de Seine	562890	193641	369249	66%	189077	43362	145715	26%
TOTAL		1993571	768255	1225316	61%	4922335	2004624	2917711	59%

Source Les ZAC en IdF Bilan régional et répertoire au 1^{er} Janvier 1998 10^{ème} édition Novembre. 1999

Au total les ZAC situées dans les secteurs stratégiques du SDRIF représentent :

- environ 2 Mm² de programmes de bureaux prévus dont 61% restaient à construire au 1/1/1998,
- environ 4,9 Mm² (17% du total ZAC IdF, 16% du total des capacités résiduelles) de programmes d'activités prévus, dont 59 % restaient à construire à la même date.

Transcrites en mises en chantier au rythme moyen de la période 1997-1998 hors Paris, 350.000 m² pour les bureaux et 583.000 m² pour les activités, ces capacités résiduelles dans les secteurs stratégiques représentent 5,7 années pour les bureaux et 8,4 années pour les activités.

4-3-4 Les ZAC en villes nouvelles

La procédure de ZAC a été largement utilisée pour développer les villes nouvelles, et il est intéressant de montrer la place de ces ZAC toutes situées en grande couronne dans l'ensemble des ZAC de l'Île de France.

Le tableau suivant indique le nombre de ZAC existantes (de leur création à leur clôture juridique) et de ZAC en cours de commercialisation (de leur création à la vente complète des droits à construire) : la grande couronne est présentée ici hors villes nouvelles pour bien mettre leur importance en évidence.

	Villes nouvelles	Paris	Proche Couronne	Gr.Cour.hors Villes Nouv.	IdF
Nombre de ZAC existantes	183	25	393	490	1091
%	17%	2%	36%	45%	
Nombre de ZAC en cours	135	25	295	275	730
%	18%	3%	40%	38%	

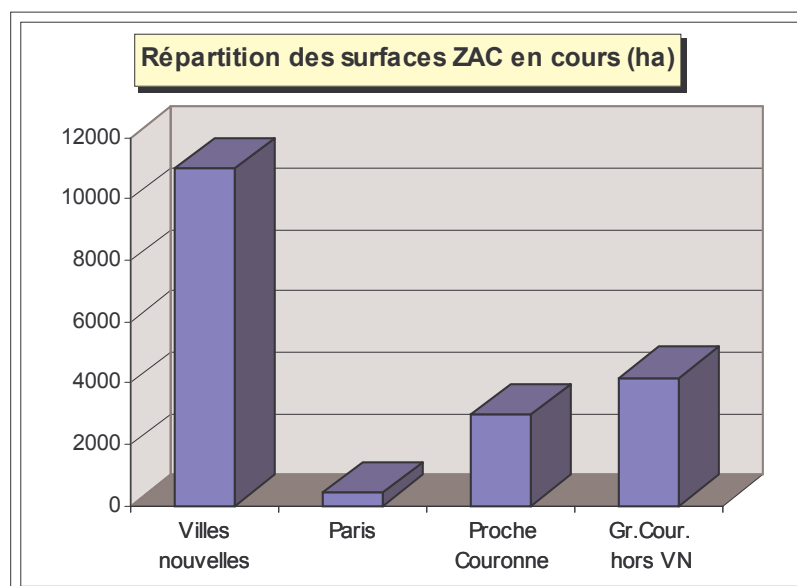
Source Les ZAC en IdF Bilan régional et répertoire au 1^{er} Janvier 1998 10^{ème} édition Novembre. 1999

La surface moyenne des ZAC dans les différents secteurs et la répartition des surfaces occupées par les ZAC en cours s'analysent ainsi:

Hectares

	Villes nouvelles	Paris	Proche Couronne	Gr.Cour.hors Villes Nouv.	IdF.
Surface moyenne des ZAC	81,60	16,40	10,10	15,15	12,7(hVN*)
Surface occupée par les ZAC	11016	410	2980	4166	18572
% du total Ile de France	59%	2%	16%	22%	100%

Source Les ZAC en IdF Bilan régional et répertoire au 1^{er} Janvier 1998 10^{ème} édition Novembre.1999



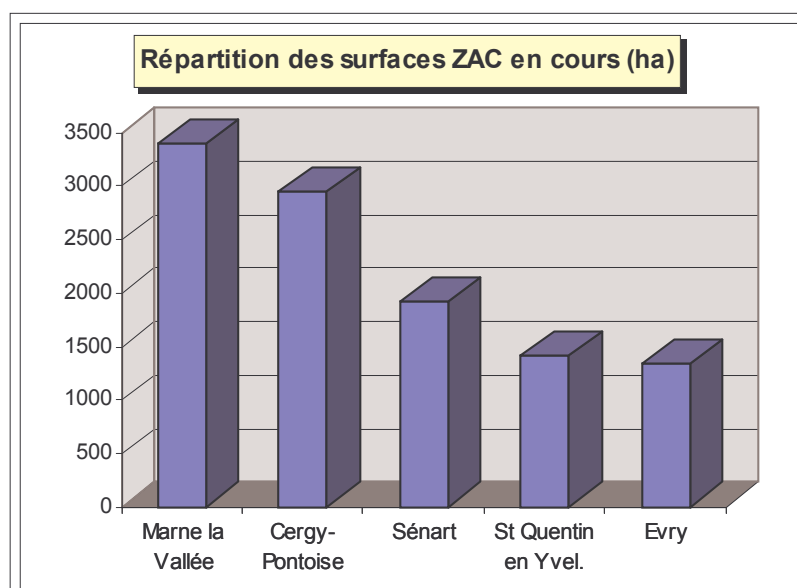
La surface moyenne des ZAC en cours en IdF hors villes nouvelles est de 12,7 ha, contre près de 82 ha en villes nouvelles

Le tableau suivant analyse la répartition des ZAC dans les villes nouvelles, et on notera qu'à elles deux, Marne la Vallée et Cergy-Pontoise concentrent 57,6% de la surface des ZAC en cours.

Nombre et Hectares

	Marne la Vallée	Cergy-Pontoise	Sénart	St Quentin en Yvel.	Evry	Villes Nouvelles
Nb de ZAC existantes	67	27	46	14	29	183
Nb de ZAC en cours	48	23	32	11	21	135
Surfaces ZAC en cours	3394	2946	1920	1415	1342	11016
surface moyenne	70,7	128,1	60,0	128,6	63,9	81,6

Source Les ZAC en IdF Bilan régional et répertoire au 1^{er} Janvier 1998 10^{ème} édition Novembre.1999

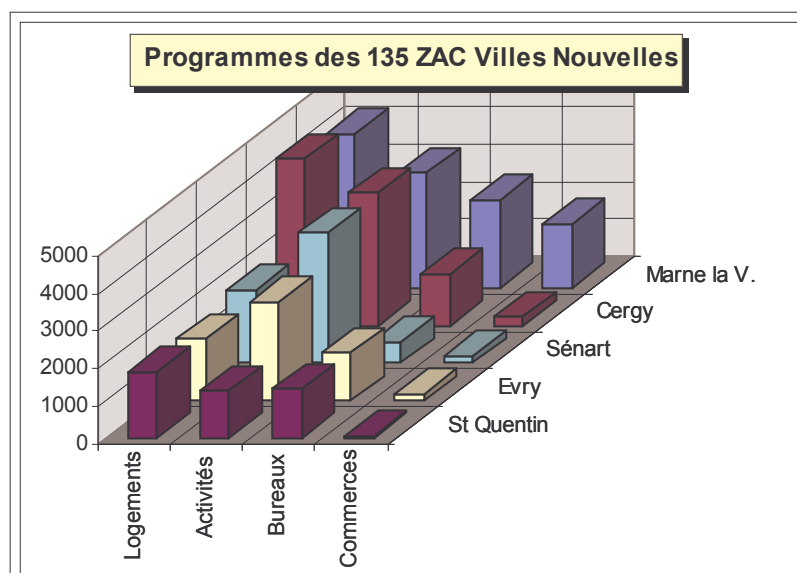


Le graphique montre les emprises constituées par les ZAC en Villes Nouvelles, dans l'ordre de leur importance.

Nombre et .000 m²

	Nombre	Logements	Activités	Bureaux	Commerces	Total
Marne la Vallée	48	4099	3045	2332	1703	11178
Cergy-Pontoise	23	4421	3514	1360	231	9526
Sénart	32	1943	3462	556	191	6151
Evry	21	1643	2622	1270	165	5701
St Quentin	11	1763	1253	1300	64	4380
Villes Nouvelles	135	13869	13895	6817	2355	36936

Source Les ZAC en IdF Bilan régional et répertoire au 1^{er} Janvier 1998 10^{ème} édition Novembre.1999



Le tableau ci-dessus et le graphique ci-contre indiquent l'ensemble des **programmes prévus** dans les ZAC en villes nouvelles.

On peut rappeler que les programmes totaux de bureaux en ZAC IdF prévoient 28,7 Mm² d'activités et 13,4 Mm² de bureaux.

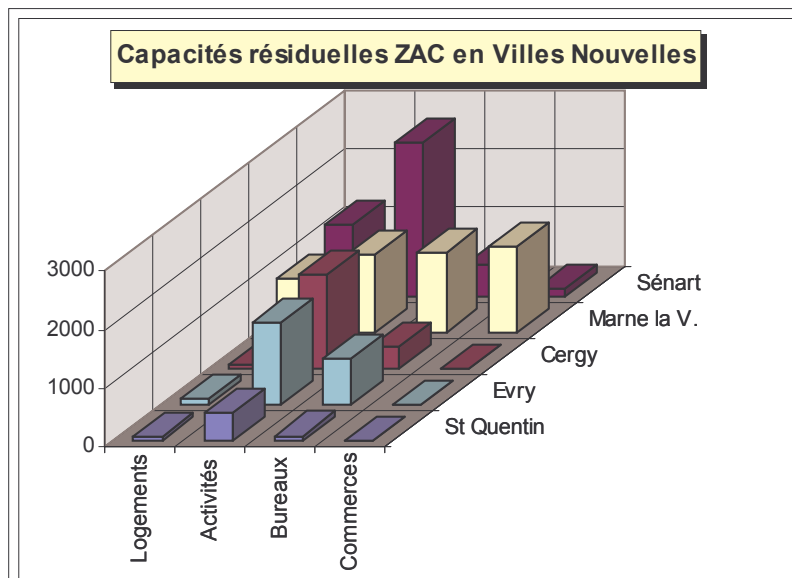
Les programmes prévus dans les ZAC des villes nouvelles représentent donc 48% des surfaces d'activités et 51% des surfaces de bureaux des programmes prévus dans les ZAC de l'Île de France. C'est dire l'importance des villes nouvelles pour la réalisation de ces programmes.

A titre indicatif, la part des villes nouvelles en logements est de 43% et en commerces de 47%

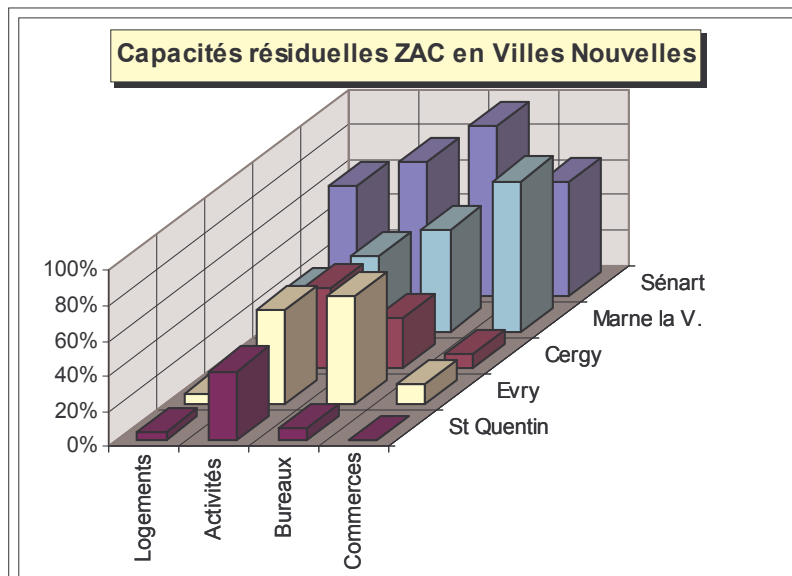
Les capacités résiduelles en m² sont indiquées dans le tableau suivant

.000 m²

	Logements		Bureaux		Activités		Commerces		Total	
Sénart	1215	63%	2605	75%	531	96%	123	64%	4474	73%
Marne la Vallée	913	22%	1310	43%	1354	58%	1457	86%	5035	45%
Cergy-Pontoise	82	2%	1599	45%	386	28%	20	9%	2087	22%
Evry	107	7%	1410	54%	781	62%	19	11%	2317	41%
St Quentin	91	5%	495	40%	100	8%	0	0%	686	16%
Villes Nouvelles	2409	17%	7419	53%	3153	46%	1618	69%	14598	40%



Le premier graphique indique pour les différents programmes les capacités résiduelles exprimées en .milliers de m²: on voit leur importance pour les activités à Sénart, ainsi que l'abondance des réserves à Marne la Vallée. A noter que 23% de ces capacités résiduelles sont situées dans des ZAC datant d'avant 1980 et 39% dans des ZAC datant de la période 1980-90



Le second graphique indique les capacités résiduelles exprimées en pourcentage des programmes initiaux. C'est une indication du taux d'avancement de ces programmes, et l'on voit que c'est à Sénart que ces programmes sont le moins avancés.

On peut donc dire à

propos des ZAC en villes nouvelles que :

- leur nombre est relativement faible et leurs surfaces importantes, 82 ha en moyenne, le total atteignant 11.016 hectares.
- les programmes sont conséquents, 37 Mm², soit 46% du total ZAC Ile de France, (pour les activités 13,9 Mm², soit 48% des ZAC IdF)
- les capacités résiduelles représentent 14,6 Mm², (dont seulement 3,2Mm² pour les activités) soit 40% des programmes, proportion moindre que dans le reste des ZAC de l'IdF : hors villes nouvelles 27 Mm² de capacités résiduelles - dont 14,3 Mm² d'activités- sur 42,6 Mm² de programmes, soit 63%.

4-4 Les friches industrielles

L'IAURIF vient de publier une note rapide sur l'économie (n°176 Novembre 1999) dont on reprendra les éléments essentiels pour ce rapport.

Une friche industrielle est définie comme un espace qui a eu une affectation industrielle et n'a plus d'affectation depuis plus d'un an. L'apparition de ces friches est la conséquence du départ d'entreprises industrielles pour toutes les raisons exposées au chapitre 2 de ce rapport. Il s'agit donc d'un phénomène de vacance durable dont les conséquences sur les finances des collectivités locales, sur l'aspect, la sécurité et l'environnement des territoires concernés sont souvent négatives.

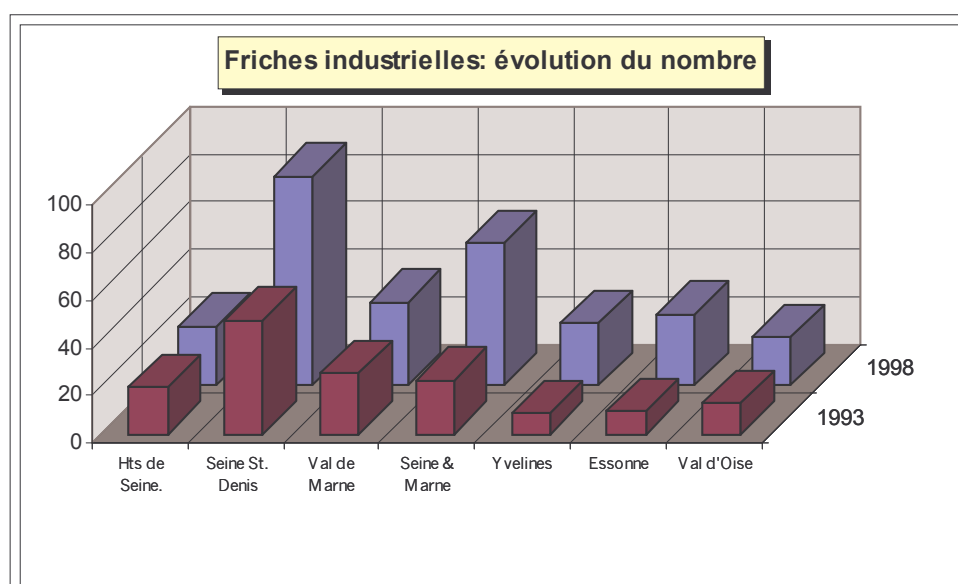
Par ailleurs, ces terrains vacants ne représentent "que" 4,5% de l'ensemble des emprises industrielles en Ile de France, ce qui est peut-être la raison pour laquelle leur incidence sur le marché foncier est relativement faible. Une autre raison de la faible mobilité de ce type de foncier est liée aux incertitudes sur la pollution -ou la réalité de la pollution- des sols concernés, et sur les recherches de responsabilité correspondantes.

Bien des causes conduisent à l'augmentation de la surface de ces friches, que l'on peut quantifier ainsi de 1993 à 1998 département par département :

- **le nombre des friches industrielles** est passé de 149 en 1993 à 284 en 1998 par l'addition de 135 friches, soit une augmentation de 90%. Les départements les plus touchés sont la Seine St-Denis et la Seine et Marne

Nombre	Hts de Seine.	Seine St. Denis	Val de Marne	Seine & Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise	Total
1993	20	48	26	23	9	10	13	149
1998	25	88	35	60	26	30	20	284
Augmentation	5	40	9	37	17	20	7	135

Source : laurif Note rapide sur l'économie n°176 Novembre 1999



- la surface moyenne des friches a diminué dans tous les départements, traduisant la poursuite de l'érosion du tissu des PME. A noter en effet que si la surface moyenne diminue de la sorte, cela signifie que, toutes choses égales par ailleurs, les nouvelles friches ont une surface moyenne inférieure à la nouvelle moyenne,. Ce signe est très révélateur de la réalité industrielle des années actuelles.

hectares

Surface moyenne	Hts de Seine.	Seine St. Denis	Val de Marne	Seine & Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
1993	5,5	2,9	1,9	3,6	4,4	2,7	2,6
1998	3,1	2,1	2,1	2,4	2,9	1,9	2,1

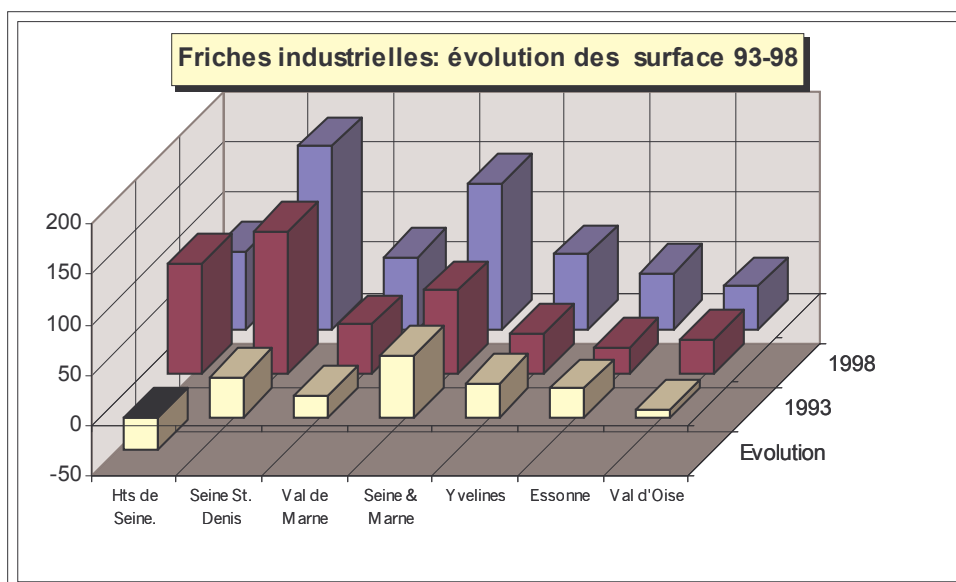
Source : laurif Note rapide sur l'économie n°176 Novembre 1999

- la surface totale des friches industrielles a progressé dans tous les départements à l'exception des Hauts de Seine (-28%). Si la Seine St-Denis et la Seine et Marne détiennent le plus gros "stock" de friches industrielles, - ce qui montre que la reconstruction de la ville sur la ville pourrait et devrait avoir un sens -, la progression est très forte en grande couronne, sauf dans le Val d'Oise.

hectares

Surface	Hts de Seine.	Seine St. Denis	Val de Marne	Seine & Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise	Total
1993	109,6	141,5	49,0	83,1	40,0	27,0	34,0	484,2
1998	78,4	182,3	71,9	145,7	75,0	56,5	42,9	652,7
Evolution	-31,2	40,8	22,9	62,6	35,0	29,5	8,9	168,5
%	-28%	29%	47%	75%	88%	109%	26%	35%

Source : laurif Note rapide sur l'économie n°176 Novembre 1999



L'existence de friches ne concerne plus seulement le secteur économique secondaire : on commence en effet à connaître l'importance et la localisation des friches commerciales et tertiaires,

- 646.000 m² de bureaux situés pour les 2/3 en proche couronne
- 147.500 m² de commerces situés aux 3/4 en grande couronne.

Il s'agit là d'une question dont la solution, nécessaire à la mise en œuvre de la politique de reconstruction de la ville sur la ville, passe probablement par la définition d'une politique foncière adéquate, notamment dans les quartiers prioritaires que sont les secteurs stratégiques du SDRIF et les territoires éligibles aux fonds européens de l'Objectif 2.

4-5 LES emprises libérées par les restructurations militaires

La loi de programmation militaire de 1997 portant sur la professionnalisation des armées et la suppression du service militaire prévoyait des réorganisations de structure importantes dont on va analyser la traduction en termes de vente ou de cession de foncier ou de bâtiments situés en Ile de France.

Ces décisions de restructuration doivent prendre en compte les besoins propres de réutilisation ou de réaffectation des terrains par l'Etat.

Il peut donc y avoir sur certains sites des restructurations et des redistributions d'effectifs sans conséquences foncières ou immobilières.

C'est la MRAI (mission pour la réalisation des actifs immobiliers du ministère de la défense) qui est en charge de traiter avec des acquéreurs la vente de terrains et de bâtiment, à un prix fixé par l'administration des domaines, après décision de cession prise par le ministère de la défense si aucun de ses services n'est demandeur. Les acquéreurs peuvent être d'autres ministères, des collectivités locales ou des organismes privés.

La décision de cession s'accompagne d'une décision de déclassement du domaine public puis d'une transmission aux services fiscaux pour la réalisation de la cession.

Les évaluations des domaines ont souvent pour référence les données des jugements d'expropriation antérieurs et peuvent parfois accuser un certain retard sur le marché.

En ce qui concerne le personnel, la délégation régionale aux restructurations militaires, la mission pour le reclassement du personnel et la mission pour la réalisation des actifs immobiliers ont indiqué l'absence de perspectives générales de licenciement, grâce à un ensemble de mesures appropriées, volontariat, étalement dans le temps, plan d'accompagnement, transferts, reclassements.

L'impact direct sur les effectifs militaires des décisions de restructuration couvrant la période du 1^{er} Janvier 1997 au 31 Décembre 2002, détaillé plus loin par département, se présenterait ainsi :

	Effectifs
Paris	-1785
Proche couronne	-279
Grande couronne	681
IdF	-1383

D'après les informations recueillies auprès de la MRAI en 1998, et mises à jour en Décembre 1999, l'impact des restructurations militaires sur la mise à disposition de terrains serait finalement assez limité dans les départements d'Ile de France, notamment pour les emprises réutilisables pour l'installation de locaux industriels ou logistiques.

Paris

Emprises concernées: les locaux de la caserne Bessières devraient passer au Ministère de l'Intérieur, le siège de la Gendarmerie Nationale rue St-Didier resterait dans le domaine public.

Personnel	01/01/97	31/12/02	Solde
Paris	23088	21303	-1785

Hauts de Seine

Emprises concernées :

- le fort de Malakoff (15 ha), que l'Etat-Major aurait tendance à conserver dans le domaine militaire,
- le fort de Suresnes ; ignorance de son devenir,
- le fort d'Issy les Moulineaux (15 ha) : demande communale forte, mais décision en attente, en raison de la densité élevée de personnel militaire pour services sensibles (télécoms, informatique, électronique) et du caractère historique des archives conservées (Service Cinématographique des Armées)
- à Issy, 1 ha (deux terrains) en bord de Seine, occupés par des hangars anciens mis à disposition d'associations et demandés pour une ZAC de la commune.
- la caserne de gendarmerie de St-Cloud, avenue de la République, dont la transformation en logements sociaux est envisagée par la ville.

Personnel	01/01/97	31/12/02	Solde
Malakoff	507	112	-395
Suresnes	464	297	-167
Clamart	1040	1344	304
Issy			-77
Vanves			-6
St-Cloud	713	392	-321
Nanterre	258	258	0
Total			-1785

Seine St Denis

Emprises concernées :

- Dugny le Bourget : 2 parcelles de 0,5 ha chacune évaluées par les domaines à 2 MF/parcelle, que la commune voudrait voir céder gracieusement en compensation des besoins en équipements publics générés par la présence de la gendarmerie.
- Rosny-sous-Bois : 1 parcelle (1200m², 140KF) vendue à la commune pour être conservée en espaces verts non constructibles, sinon prix à réviser.
- Saint-Denis : 1 parcelle d'un ha vendue au syndicat d'assainissement des eaux, et 1 parcelle d'1,6 ha dont la vente à la Sonacotra est envisagée pour créer un foyer.

Personnel	01/01/97	31/12/02	Solde
Le Bourget	109	92	-17
Rosny	1052	847	-205
La Courneuve	78	32	-46
Aubervilliers	360	360	0
Bobigny	238	238	0
Total			-268

Val de Marne

Emprises concernées : Aucune vente de foncier n'est envisagée, notamment à Vincennes.

Personnel	01/01/97	31/12/02	Solde
Vincennes	417	770	353
Nogent	4	0	-4
Arcueil	901	897	-4
Maisons-Alfort			38
Créteil	239	239	0
St-Mandé			168
Bicêtre			100
Total			651

Yvelines

Emprises concernées :

- Maisons-Lafitte / St Germain en Laye : le camp Galliéni serait conservé par l'armée.
- St Germain en Laye : le camp Gramont, en pleine ville, serait conservé par l'armée pour des logements militaires. Un bâtiment servirait de musée communal.
- Versailles-Satory : le site le plus important, 60 ha très bien placés en bordure de la RN 186. Terrain d'exposition et de démonstration de matériel militaire, considéré par le SDRIF comme constructible à terme. La Mairie suit. Ce sera vraisemblablement une opération long terme en plusieurs phases. Etude menée avec le concours de l'AFTRP.
- Les Mureaux : les discussions portent sur 130 ha, dont une partie demandée par l'Aérospatiale à titre d'extension du périmètre de sécurité (essais de moteurs de fusées). La zone militaire proprement dite comprend 10 ha. Le reste relève de l'aviation civile et d'un aéroclub. Le gestionnaire du terrain reste à trouver, l'imbrication des propriétés ne facilitant pas le découpage.
- Beynes : la propriété du camp de Frileuse serait transférée à la Gendarmerie.
- Villacoublay : il s'agit de deux bandes de terrain (2,5 ha et 0,25 ha) en bordure de la RN186, dont une partie est déjà louée à des industriels (Dassault, Messier, Sextant). Ces terrains, enclavés et dotés de servitudes particulières pourraient faire l'objet de propositions d'achat.
- Saint-Cyr-l'Ecole : 3 ou 4 ha pourraient être libérés et intéresser la mairie pour la construction de logements.

Personnel	01/01/97	31/12/02	Solde
St-Germain	899	998	99
Satory	5068	4973	-95
Maisons-Lafitte	376	39	-337
Les Mureaux	81	0	-81
Beynes	269	0	-269
Houilles			239
Villacoublay			369
Rambouillet			67
St-Cyr			21
Toussus			225
Total			238

Val d'Oise**Emprises concernées :**

Pontoise : la grande caserne Bossut a été vendue à l'établissement public d'aménagement de Cergy-Pontoise (62 Mf) pour réaliser un quartier urbain de 13 ha.

Cergy : 5 ha seraient libérés en 2001, et seraient rachetés par l'EPA VN, la Préfecture ou la Gendarmerie.

Personnel	01/01/97	31/12/02	Solde
Pontoise	274	0	-274
Cergy	485	485	0
Taverny			413
Total			139

Essonne**Emprises concernées :**

Monthléry : pourparlers en cours avec la commune de St-Germain-les-Arpajon qui acquerrait une dernière parcelle de 2,5 ha maintenue en zone boisée inconstructible.

Pussay : décision à prendre concernant 1 à 2 ha en pleine campagne.

Palaiseau : la « Batterie de la Pointe » (5ha) est vendue à la ville comme espace vert.

Massy-Palaiseau : discussions à propos d'une bande de 3 ha le long d'une ancienne voie ferrée, intéressant la SNCF et des industriels.

Evry. Terrain et locaux loués à la SNECMA, achat improbable.

Personnel	01/01/97	31/12/02	Solde
Monthléry	428	1504	1076
Brétigny	2442	2115	-327
Pussay	60	0	-60
Palaiseau			11
Evry	542	542	0
Le Bouchet			-105
Orsay			-159
Total			436

Seine et Marne

Emprises concernées :

Fontainebleau : 90 ha disponibles , comprenant de nombreux logements, des espaces et équipements sportifs, des ateliers et des hangars. L'AFTRP a été mandatée pour une étude de reconversion qui prévoit de "mixer" (*sic*) gendarmerie, pôle de formation, pôle de développement économique au S-E du château sur une partie de l'espace et de poursuivre l'étude sur le reste. Pas de solution définitive court terme.

Melun : le Centre d'essais en vol de Villaroche serait transféré à Brétigny, l'aérodrome militaire étant conservé en tant que tel.

Personnel	01/01/97	31/12/02	Solde
Fontainebleau	1002	228	-774
Melun	1603	1564	-39
Montereau	38	81	43
Monthyon			-10
Sourdun			648
Total			-132

D'autres informations (1998) complètent ce qui a été dit précédemment à propos des sites de restructuration militaire proprement dits, et concernent des sites liés aux industries de défense.

Sur des terrains militaires

Etablissement du CEA à Vaujours-Courtry (93 et 77) : 45 ha à céder par adjudication publique. La ville veut élaborer un projet avec les aménageurs, et le gypse du sous-sol présente de l'intérêt pour la fabrication de plâtre.

Etablissement du CEA à Limeil-Brévannes (94) : laboratoires de recherche et bureaux fermés depuis fin 1998, s'étendant sur 15 ha. L'étude de découpage menée avec l'AFTRP, et la recherche de clients sont en cours. Le terrain est assez mal desservi, à l'écart de la route nationale, et situé dans la périmètre du plan d'exposition au bruit d'Orly. Pas de solution encore dégagée, risque de portage sur longue période

Sur des terrains civils

Etablissement des Gatines (Aérospatiale) à Verrières-le-Buisson (91) : enclavé dans le bois de Verrières, d'accès difficile, et faisant l'objet d'un refus par la commune de son périmètre constructible (6 ha). Le coût d'entretien et de gardiennage et l'âge des bâtiments pourraient conduire à une démolition.

11 ha à Magny-les-Hameaux, comprenant des bâtiments neufs et libres.

Perspectives concernant des terrains Thomson dans le secteur Courbevoie/Gennevilliers/ Colombes, occupés par des locaux industriels vétustes.

Autres bâtiments vides Thomson (bureaux et entrepôts sur 2,5 ha) à Arcueil, en train d'être cédés à la société d'aménagement et de développement du Val de Marne.

4-6 Conclusion

La position constante du CESR est de recommander une économie de la consommation d'espaces naturels et agricoles en Ile de France et d'appliquer en ce domaine les prescriptions du Schéma Directeur.

Cette partie de notre rapport a donc été consacrée à l'utilisation actuelle et future de l'espace par les locaux d'activité.

Les conclusions et les recommandations que l'on peut proposer à la suite de notre étude sont les suivantes :

- Le Mode d'Occupation des Sols, développé par l'IAURIF, est un outil extrêmement utile dont la prochaine actualisation rendra de grands services, notamment pour l'inventaire complet des hectares dévolus aux activités industrielles et logistiques et son suivi,
- Il faut bien distinguer les Zones d'activités Economiques (ZAE), lotissements destinés à l'implantation d'activités en général, qui peuvent être communales ou intercommunales et les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : celles-ci sont des zones régies par des documents d'urbanisme communaux qui définissent les droits à construire et les programmes de logements, de bureaux, d'activités et de commerces que les communes prévoient d'implanter dans ces zones,
- En termes de consommation d'espace, la plupart des ZAC récentes sont définies dans le périmètre des ZAE,
- On a vu l'importance des capacités résiduelles en termes de programmes dans les 730 ZAC en cours d'Ile de France et notamment dans les ZAC situées dans les secteurs stratégiques du SDRIF. Il est donc nécessaire, et c'est le sens de la politique de territorialisation, de déterminer les territoires prioritaires et d'orienter les efforts vers l'amélioration de leur attractivité et vers une meilleure utilisation des espaces aménagés ou aménageables dans ces territoires,
- Il est notamment nécessaire de mettre l'accent sur la restructuration des ZAC ralenties situées dans ces territoires prioritaires,
- Plusieurs types de méthodes ont été développées pour analyser les difficultés des ZAC "ralenties" et tenter d'y remédier. On peut proposer qu'une certification basée sur des critères généraux de viabilité soit créée et utilisée pour mettre en évidence les qualités des ZAC ainsi certifiées.
- Les villes nouvelles sont dans des situations différentes les unes des autres. Elles ont très largement justifié les espoirs mis en elles, le taux de remplissage de leurs ZAC étant supérieur à celui des autres secteurs géographiques de la grande couronne. Il reste cependant de larges capacités résiduelles en programmes d'activités, notamment à Sénart, à Cergy-Pontoise et à Marne la Vallée.
- La compétition économique à laquelle bien des municipalités se sont livrées, a conduit au montage d'un très grand nombre de ZAE et de ZAC et donc à une consommation d'espace qui paraît excessive par rapport aux besoins réels. On a vu qu'à une commercialisation annuelle moyenne de 250 ha de ZAE sur la période 1975-1995 et de 173 ha sur la période 1992-1998 correspondait un stock actuel de 2.250 ha, auquel viennent s'ajouter 12.000 ha de projets en cours en Ile de France sans oublier 18.000 ha de projets dans les départements limitrophes du Bassin Parisien. Une grande prudence paraît donc être de mise vis-à-vis de projets nouveaux.

- A part les grandes emprises libérables à Satory et à Fontainebleau, il y a finalement peu de surfaces disponibles à attendre des restructurations militaires directes.
- La reprise du marché sous l'effet de la croissance actuelle s'opérera de façon prudente et sera gouvernée par les critères de sélection des zones les plus attractives, tels que l'environnement urbain, l'existence de services aux entreprises liés à l'externalisation, la qualité des services urbains et de la desserte, et la densité urbaine.
- L'évaluation permanente des ZAE et des ZAC devrait faire l'objet d'un tableau de bord qui pourrait par exemple être élaboré en commun par l'IAURIF, l'ORF et la DREIF.
- La nécessité d'un bilan de la consommation d'espace correspond bien au besoin plus général d'un bilan du SDRIF en 2003 demandé régulièrement par le CESR.
- La cohérence de l'implantation des ZAE et des ZAC avec les objectifs PDU, (réduire l'impact des transports routiers, lier la localisation et la disponibilité des transports). doit être recherchée, de même que l'amélioration de l'accessibilité de certaines ZAC qui sont ralenties pour cette raison. Cette implantation doit également se faire dans une perspective de développement durable, où les préoccupations de développement économique et de protection de la qualité de vie et de l'environnement sont systématiquement prises en compte.
- Une action foncière énergique et ambitieuse est nécessaire pour résorber les friches industrielles et en tirer parti dans la politique générale de restauration des sols et de reconstruction de la ville sur la ville en zone dense.

CINQUIEME PARTIE

L'ENVIRONNEMENT TERRITORIAL :

LE SCHEMA DIRECTEUR REGIONAL D'ILE DE FRANCE

ET LES LOCAUX D'ACTIVITE

CINQUIEME PARTIE : L'ENVIRONNEMENT TERRITORIAL. LE SDRIF ET LES LOCAUX D'ENTREPRISE 255

5-1 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE. RAPPELS256

5-1-1 Généralités sur les rythmes de construction annuels envisagés.....257

5-1-2 Rythmes de construction annuels départementalisés259

5-1-3 Cumul sur la période de 25 ans.....259

5-2 LOCAUX D'ACTIVITE. RYTHMES DE CONSTRUCTION ANNUELS DU SDRIF ET AUTORISATIONS DE MISE EN CHANTIER261

5-2-1 Situation à Paris262

5-2-2 Situation en proche couronne.....262

5-2-2-1 Hauts de Seine.....263

5-2-2-2 Seine Saint-Denis.....263

5-2-2-3 Val de Marne264

5-2-3 Situation en grande couronne265

5-2-3-1 Yvelines265

5-2-3-2 Essonne.....266

5-2-3-3 Val d'Oise266

5-2-4 Seine et Marne267

5-2-5 Situation pour l'ensemble de l'Ile de France.....267

5-2-6 Eléments de prospective à moyen terme269

5-2-7 Situation dans les "sites stratégiques" d'IdF271

5-2-7-1 Les secteurs du site stratégique de Roissy :272

5-2-7-2 Les secteurs du site stratégique "Plaine Saint-Denis"274

5-2-7-3 Les secteurs du site stratégique Seine-Amont275

5-2-7-4 Les secteurs du site stratégique Massy-Saclay277

5-2-7-5 Les secteurs du site stratégique Yvelines Nord Ouest:278

5-2-7-6 Les secteurs du site stratégique Yvelines Nord-Est280

5-2-7-7 Val-de-Seine.....282

5-2-7-8 Ensemble des secteurs des sites stratégiques.....283

5-2-7-9 Les "secteurs stratégiques" des villes nouvelles284

5-2-7-10 Poids des secteurs stratégiques du SDRIF dans les départements.292

5-3 BUREAUX. RYTHMES DE CONSTRUCTION ANNUELS DU SDRIF ET AUTORISATIONS294

5-3-1 Bureaux à Paris294

5-3-2 Bureaux en proche couronne295

5-3-2-1 Bureaux dans les Hauts de Seine.....295

5-3-2-2 Bureaux en Seine Saint-Denis296

5-3-2-3 Bureaux en Val de Marne.....296

5-3-3 Bureaux en grande couronne297

5-3-3-1 Bureaux dans les Yvelines.....297

5-3-3-2 Bureaux en Essonne298

5-3-3-3 Bureaux dans le Val d'Oise298

5-3-3-4 Bureaux en Seine et Marne299

5-3-4 Bureaux en IdF299

5-4 EVOLUTION DE LA POPULATION. COMPARAISON AVEC LE SDRIF.....301

5-5 CONCLUSION305

CINQUIEME PARTIE : L'ENVIRONNEMENT TERRITORIAL. LE SDRIF ET LES LOCAUX D'ENTREPRISE

5-1 Le schéma directeur de la région Ile de France. Rappels

Avant d'entamer la comparaison entre les réalisations de locaux d'activité au 1^{er} Janvier 2000 et ce que le schéma directeur de la région Ile de France indique à leur propos, il est utile de rappeler le rôle et les caractéristiques du schéma directeur.

Au titre du code de l'urbanisme (L-122-1) un Schéma directeur "fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire intéressé, compte tenu de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation des sites et paysages naturels ou urbains. Il prend en considération l'existence des risques naturels prévisibles et des risques technologiques".

"Il détermine la destination générale des sols et, en tant que de besoin, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructures en particulier de transports, la localisation des services et activités les plus importants".

"Au regard des prévisions en matière d'habitat, d'emplois et d'équipements, il fixe les orientations générales de l'extension, de l'urbanisation et de la restructuration des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens des transports et de la gestion des eaux."

Il prend en compte les programmes de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics. Il oriente et harmonise pour l'organisation de l'espace les programmes et les prévisions mentionnées ci-dessus.

Il s'agit, de façon générale comme en Ile-de-France, d'un document de planification territoriale et non de programmation. Il donne des orientations stratégiques et des objectifs généraux et édicte certaines règles prescriptives destinées à assurer la réalisation des objectifs avec lesquelles les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles

Le SDRIF de 1994 s'appuie au départ sur des hypothèses démographiques, dans un objectif de maîtrise à long terme de la croissance démographique, sur des perspectives d'emplois, de construction de logements et de locaux destinés à l'accueil des nouveaux emplois : ces perspectives restent indicatives y compris dans leurs propositions de répartitions spatiales, mais demeurent importantes puisqu'elles peuvent servir de cadrages théoriques, au niveau départemental voire infradépartemental, pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux.

Citons, parmi les objectifs majeurs à long terme du SDRIF, la maîtrise de la croissance démographique, l'économie d'espace, l'équilibre habitat/emploi, la nécessité d'accueillir logements et activités de façon équilibrée, la préservation des espaces boisés et paysagers, la conservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels. Pour le sujet qui nous occupe ici, il présente des perspectives de construction de locaux d'activité reposant sur des programmes indicatifs sur 25 ans chiffrés à partir des hypothèses de croissance de population et d'emplois à l'horizon 2015 retenues au moment de son élaboration.

Le SDRIF est donc un document stratégique de référence, dont les orientations et la réalisation progressive en 25 ans sont destinées à établir en Ile de France les équilibres territoriaux correspondant aux objectifs recherchés. Ceci veut dire que des écarts significatifs non homothétiques sur une longue période entre les hypothèses

chiffrées qui ont été retenues et la réalité pourraient se traduire par des tendances préjudiciables à l'obtention de ces équilibres.

Il ne s'agira donc pas ici de remettre en cause tout ou partie du SDRIF, mais de mesurer les écarts éventuels relevés début 2000 par rapport à ses programmes indicatifs sur 25 ans et à leur distribution spatiale, de façon à déterminer les territoires sur lesquels il pourrait être souhaitable de mettre en œuvre des actions prioritaires.

5-1-1 Généralités sur les rythmes de construction annuels envisagés

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France envisage (p.89) les besoins d'emplois "à loger" d'ici 2015 en fonction *"d'emplois nouveaux (+ 709.000 emplois), d'emplois provenant d'un parc dégradé à reloger (+ 645.000 emplois), d'emplois provenant d'une recherche de plus grand confort en matière d'espace (+ 705 000)"*. Il répartit ces 2.060.000 emplois à loger d'ici 2015 entre activités dites industrielles qui nous occupent ici pour 33,5 Mm² SHON de planchers de surfaces, soit 1 340 000 m²/an, bureaux (28,5 Mm²), commerces-équipements-services (37 Mm²)

Le SDRIF traite sous le nom de locaux d'activités les surfaces destinées à des locaux d'artisanat, d'industrie et de stockage, à l'exclusion des activités de commerce et de service qui ne seront donc pas étudiées dans ce rapport. Il ne fait pas de distinction entre les différentes catégories de locaux d'activités et place sous la même rubrique ("activités industrielles et assimilées") les locaux d'activités industrielles, artisanales et de stockage (entrepôts), ne donnant par conséquent aucune estimation chiffrée des 3 composants industrie, artisanat, stockage.

Il distingue, toutefois, différents types de localisations pour ces activités:

- A Paris et proche couronne *"où le maintien des entreprises, de certaines activités de production et des artisans devra être favorisé, la demande annuelle, de surfaces d'activités est estimée à 570 000 m² de planchers/an", soit 14 250 000 m² sur l'ensemble de la période dont 1 250 000 m² pour Paris.*
- En grande couronne *"où le stock de terrains disponibles dans les zones d'activités commence à s'épuiser, une capacité d'accueil d'environ 9.000 ha de zones d'activités nouvelles semble nécessaire (360 ha brut aménagés par an en moyenne dont 230 ha cessibles) sur lesquels pourront s'implanter 770.000 m² de planchers par an ". Soit, sur l'ensemble de la période 1990-2015, 9000 ha bruts - dont 6000 ha cessibles - correspondant à 19.250.000 m² de planchers (3208 m² de planchers/ha cessible),*

Le stockage, compris dans les chiffres précédents, fait l'objet de certaines références géographiques particulières (p 165) concernant le développement des grandes plates-formes multimodales de marchandises telles Gennevilliers, Bonneuil, Limay, le maintien "vital" d'un chapelet de ports de stockage - distribution réparti le long des rivières ; il est fait mention des *"activités nombreuses associées à la logistique" au sein de parcs d'activités rassemblant jusqu'à 65 emplois/ha, les besoins futurs impliquant, outre le maintien des sites existants, la réalisation de parcs d'activités à vocation logistique et technologique bien situés à proximité de grands axes de transports, dont l'identification relève des documents d'urbanisme locaux, devant principalement s'appuyer sur la francilienne, et complétant les parcs actuellement en service (Paris Est à Marne-la-Vallée - port de Limay) ; des ports routiers devraient être développés ainsi que de nouvelles plates-formes fer-route (secteur de Dammartin) et de nouveaux ports fluviaux (plate-forme intermodale de*

Vigneux, port de stockage-distribution à Triel (78), Dammarie-les-Lys (77), La Ferté-sous-Jouarre (77)".

On pourrait noter, en complément de ces données "logistiques" du SDRIF, quelques recommandations d'Avril 1990 du CALIF (Comité d'aménagement logistique en Ile-de-France): relative spécialisation des plates-formes, focalisation de quelques opérations structurantes correspondant à des besoins en surface de l'ordre de 50 ha/an sur 20 ans, soit la moitié d'une demande totale estimée à 2.000 ha, nécessité de ne pas se laisser créer de pôles d'activités importants avant d'avoir prévu des voies de dessertes adaptées, importance de la vision/concertation interrégionale.

Les "*perspectives de construction de locaux d'activité*" indiquées dans sa page 90 font état de "*programmes indicatifs sur 25 ans portant sur des surfaces de locaux d'activité susceptibles d'être construits au cours de la période 1990-2015*". Ces surfaces sont "*exprimées en milliers de m² SHON d'artisanat, d'industrie et de stockage correspondant aux permis de construire délivrés après le 1/1/90 suivis d'une mise en chantier effective, au sens de la nomenclature SICLONE, sans déduction des surfaces correspondant aux permis de démolir*".

Les surfaces par emploi retenues pour évaluer le rythme de construction en termes de m² SHON sans distinction entre les différentes catégories, artisanat, industrie, logistique, correspondent à des moyennes pondérées suivant leur implantation en zone plus ou moins dense.

Département	75	92	93 & 94	91	77,78 & 95
m ² par emploi	35	39	65	70	80

Source DREIF

Au contraire de ce qui s'était passé pour les bureaux, les sondages effectués sur des implantations industrielles et logistiques récentes (1990 et ultérieures) lors des travaux d'élaboration de ce rapport ne vont pas dans le sens d'une baisse de ces surfaces par emploi, en raison notamment du poids acquis par la logistique.

Le SDRIF retient en conséquence un "*rythme de construction annuel*" de 1.340.000 m² SHON de locaux d'activités à comparer à la moyenne des constructions de la période 1981-1990, soit 1.330.000 m². Il maintient 50.000 m² à Paris pour assurer la diversité de l'emploi, porte le "*rythme de construction annuel* en proche couronne de 480.000 m² à 520.000 m² (+ 40.000 m² annuels, "*pour soutenir le développement des activités*") et le réduit en Grande Couronne de 800.000 m² à 770.000 m² (-30.000 m² annuels "*tassement à l'Ouest et accélération à l'Est pour améliorer l'équilibre régional entre habitat et emploi*") en se proposant de concentrer la construction dans "*une capacité d'accueil d'environ 9.000 ha de zones d'activités nouvelles*", citant à ce propos notamment les villes nouvelles et également la Seine Aval.

m²SHON

	1981-1990	1990-2015
Paris et Proche Couronne	530.000	570.000
Grande Couronne	800.000	770.000
Total Ile de France	1.330.000	1.340.000

Source: SDRIF pp.90-91

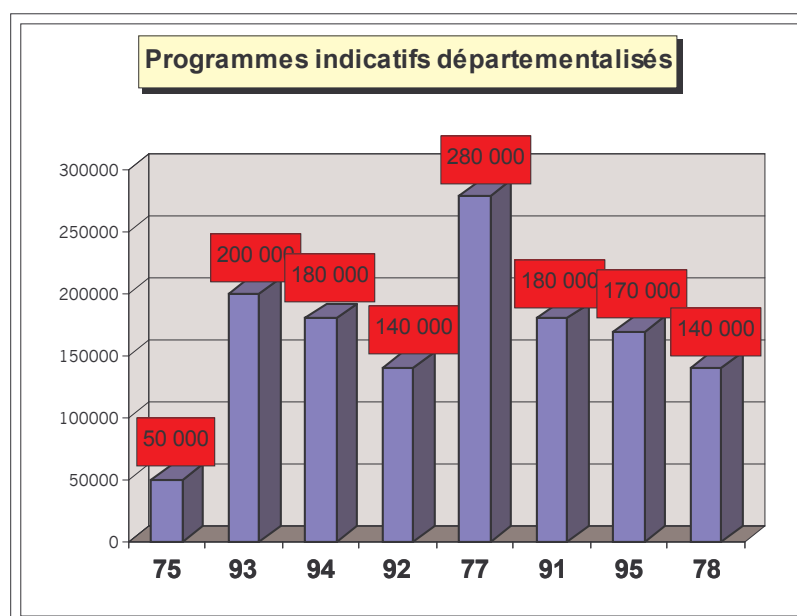
Ces rythmes de construction sont déduits des hypothèses concernant le nombre d'emplois envisagés et les surfaces par emploi compte tenu des nouvelles conditions de son exercice.

5-1-2 Rythmes de construction annuels départementalisés

m²

Paris	S.St Denis	Val de M.	Hts de S.	Seine & M.	Essonne	Val d'Oise	Yvelines
50.000	200.000	180.000	140.000	280.000	180.000	170.000	140.000
4%	15%	13%	10%	21%	13%	13%	10%

Source: SDRIF pp.90-91



A l'appui de ces chiffres, le Schéma Directeur précise: "Paris et la Proche Couronne représentent un marché important, et un lieu d'accueil particulièrement adapté à certaines activités. Le maintien des entreprises et des artisans souvent menacés par la tertiairisation et le montée des prix du foncier devra être favorisé."

C'est ainsi que le SDRIF donne en zone dense la priorité à la Seine Saint-Denis et au Val de Marne.

En grande couronne, la priorité est donnée à la Seine et Marne, à l'Essonne et au Val d'Oise, et une mention particulière est faite sur l'effort à poursuivre dans les villes nouvelles.

Le Schéma Directeur met l'accent sur le renouveau de l'industrie, le rééquilibrage habitat - emploi et "la nécessité de maintenir en Ile de France une industrie puissante, innovante et compétitive, capable de s'adapter aux besoins et aux contraintes d'une organisation urbaine complexe et exigeante.

5-1-3 Cumul sur la période de 25 ans

Les deux tableaux ci-dessous donnent la répartition par département :

m²

Paris	S.St Denis	Val de M.	Hts de S.	Seine & M.	Essonne	Val d'Oise	Yvelines
1.250.000	5.000.000	4.500.000	3.500.000	7.000.000	4.500.000	4.250.000	3.500.000

Source: SDRIF pp.90-91

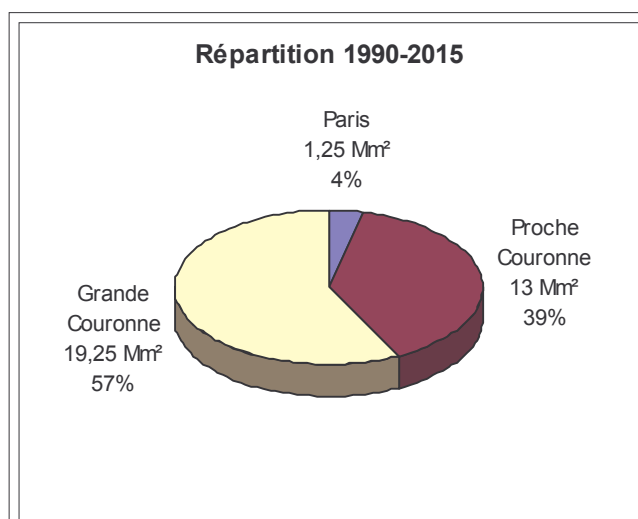
et la répartition entre Paris et les deux couronnes des surfaces totales envisagées.

m²

Paris	Proche Couronne	Grande Couronne	Total Ile de France
1.250.000	13.000.000	19.250.000	33.500.000

Source: SDRIF pp.90-91

Les programmes indicatifs du SDRIF, établis à partir des hypothèses retenues pour la croissance de la population et de l'emploi, portent donc au total sur 33.500.000 m² répartis comme le montrent les tableaux et le graphique présentés ici. Il s'agit, rappelons-le, de m² SHON correspondant aux permis de construire délivrés après le 1.1.1990, suivis d'une mise en chantier effective, "*sans déduction des surfaces correspondant aux permis de démolir*", c'est à dire en prenant en compte les surfaces reconstruites en renouvellement de surfaces obsolètes démolies. On notera que ces surfaces ne sont connues qu'à Paris et pas dans le reste de l'Ile de France. Elles avaient représenté entre 1989 et 1997 à Paris 680.000 m² de bureaux et 420.000 m² de locaux de stockage, essentiellement dans l'Est parisien, soit un total de 1,1 Mm²



On peut souligner que les chiffres retenus pour les programmes indicatifs du SDRIF sont en forte cohérence avec les réalisations de la décennie précédente: ils correspondent sensiblement à une extrapolation linéaire de la moyenne relevée sur cette période, qui comporte le poids des années particulièrement actives 1985-1989 ; la poursuite de cette activité forte de 1990 à 1992 chargera d'ailleurs les réalisations des premières années de la période couverte par le SDRIF.

Enfin il convient de rappeler ici les positions adoptées par le CESR dans le rapport et l'avis du 19/1/1993 sur le Projet de SDRIF à propos des implantations tertiaires et industrielles

Le rapport (p.40-42) situe les besoins immobiliers en zones et locaux d'activités comme en bureaux du Projet de SDRIF par rapport aux estimations de l'Avant-Projet et du Livre Blanc qui l'avaient précédé et s'interroge sur les raisons de l'augmentation relevée sur les hypothèses du Projet aux perspectives d'accroissement des emplois enregistrées entre l'Avant-Projet et le Projet.

Il indique les questions posées dès cette époque, et en particulier:

- *"la distinction entre surfaces de bureaux et locaux d'activités, entre industrie de haute technologie et tertiaire paraît devoir s'estomper et devenir plus floue : s'estompe parfois lorsqu'il s'agit d'industrie de très haute technologie. Cette perspective d'évolution ne devrait-elle pas être prise davantage en compte ? "* (on peut, à cet égard, noter que les "conventions agrément" de la loi Pasqua de 1995 visant à un meilleur équilibre entre habitat et emploi parlent d'équilibre entre constructions de logements et d'activités sans distinction formelle entre bureaux et autres types d'activités),
- *"ne faut-il pas intégrer dans la réflexion immobilier une vision prospective sur les évolutions possibles de l'organisation du travail ?"*
- *"faut-il établir le Schéma Directeur sur une théorie exponentielle à partir d'une tendance sur quelques années ou intégrer l'hypothèse d'une évolution cyclique alternant crises et reprises ? "* sans pour autant sous-estimer la difficulté de leur prévision et de leur prise en compte dans un document de planification,
- il propose de réfléchir à des *"bureaux ou locaux d'activités à loyers modérés exonérés de taxes dans le cadre du patrimoine de certains organismes HLM pour faire revenir l'emploi dans les cités et les grands ensembles"*;
- il souligne que *"la qualité de la localisation, d'équipement, de services offerts semble aussi importante que la quantité, et que la création anarchique de zones et de locaux de stockage est forte consommatrice d'espace et peu créatrice d'emplois"*, appuyant les réserves des partisans d'une consommation réduite d'espaces naturels et agricoles et que la notion d'hôtels industriels permet d'intégrer certaines activités en zone dense sous une forme économe d'espaces et bien intégrée dans le tissu urbain.

L'Avis indique dans son article 5:

5.2 - *Le CESR rappelle que le volume des emplois futurs ne dépend pas directement d'une croissance exponentielle du parc de locaux mais est avant tout lié à de nombreux autres facteurs : amélioration de l'accueil aux entreprises, politiques volontaristes de formation professionnelle, de recherche et de transferts de technologie, capacités des infrastructures de transport, prise en compte de conditions économiques durablement modifiées, adaptation des réglementations pour faciliter l'accueil des sièges sociaux étrangers. La seule référence au progrès, à la croissance ne suffisant plus à créer la masse d'emplois nécessaires : cela suppose de nouvelles méthodes, de nouvelles approches, de nouveaux comportements quant à l'organisation du travail et de ses rapports avec le social.*

5.3 - *Il souligne l'imbrication étroite entre entreprises de production et entreprises de services, les besoins de l'industrie conduisant à des créations d'entreprises de services et réciproquement. Il insiste pour que le mot d'ordre du "renouveau de l'industrie" proclamé dans le Projet soit explicité et renforcé par l'énoncé des conditions et moyens concrets permettant la réindustrialisation de l'Île de France, le développement de nouvelles filières, la restructuration de certains secteurs en crise.*

5-2 Locaux d'activité. Rythmes de construction annuels du SDRIF et autorisations de mise en chantier

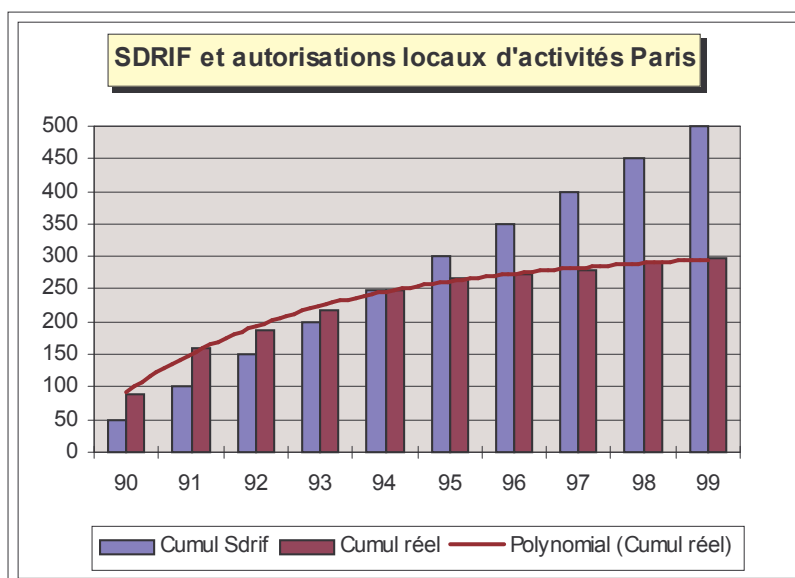
Les tableaux suivants rappelleront les rythmes de construction annuels envisagés pour les programmes indicatifs du SDRIF établis à partir des hypothèses retenues pour la croissance de la population et de l'emploi, leur cumul, ainsi que le niveau atteint chaque année par les autorisations depuis le 1^{er} Janvier 1990, date de référence initiale du Schéma Directeur et leur cumul d'année en année.

5-2-1 Situation à Paris

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1250
Cumul Sdrif	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	
Paris	90	68	30	30	31	17	8	6	11	6	
Cumul réel	90	159	188	218	249	266	274	280	290	296	

Source: DREIF/ORIE hors BNF 1/12/1999



Le niveau annuel envisagé par le SDRIF représente 50.000 m² et on ne peut qu'approuver les arguments qui l'étayent. Les autorisations de l'époque précédente étaient supérieures à ce niveau et ont appelé une maîtrise de la croissance. Mais l'avance prise en 90 s'est annulée en 1994. La tendance actuelle est faible, et il manquera au cumul 204.000 m² au 1/1/2000 pour atteindre le niveau envisagé par le SDRIF.

Il ne se construit que très peu d'entrepôts à Paris, pour des raisons évidentes de coût de foncier et de desserte: il s'agit le plus souvent de locaux de stockage de relais. Il subsiste encore un peu de mise en chantier de locaux industriels et artisanaux - la distinction n'est pas faite dans les statistiques.

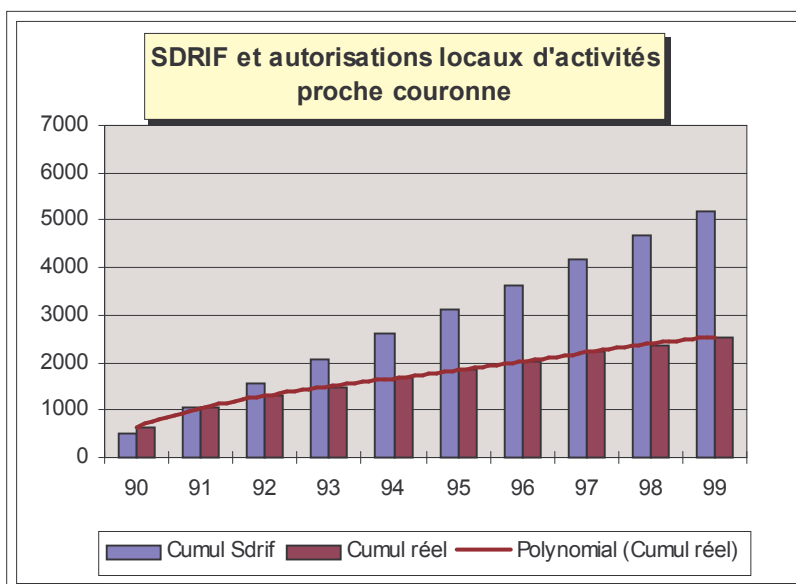
Le décalage négatif de 204.000 m² pris au cumul au 1/1/2000 par rapport au niveau envisagé par SDRIF représente un peu plus de 4 ans et on ne voit pas actuellement de raison pour inverser cette tendance, que l'on va retrouver en proche couronne et qui touche donc toute l'agglomération centrale de l'IdF.

5-2-2 Situation en proche couronne

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
SDRIF	520	520	520	520	520	520	520	520	520	520	13000
Cumul Sdrif	520	1040	1560	2080	2600	3120	3640	4160	4680	5200	
Proche Couronne	636	429	229	187	188	189	150	222	144	175	
Cumul réel	636	1066	1295	1482	1669	1858	2008	2230	2374	2549	

Source: DREIF/ORIE 1/12/1999



La situation en proche couronne est préoccupante : à 255.000 m²/an la moyenne est très loin des 520.000 m² annuels envisagés par le SDRIF. Le décalage cumulé est négatif, et il atteint ici 2,651 Mm², soit plus de 5 ans. Au rythme actuel cet écart ne cesse d'augmenter sans que des raisons de correction apparaissent.

Les tableaux et graphiques suivants illustrent la situation

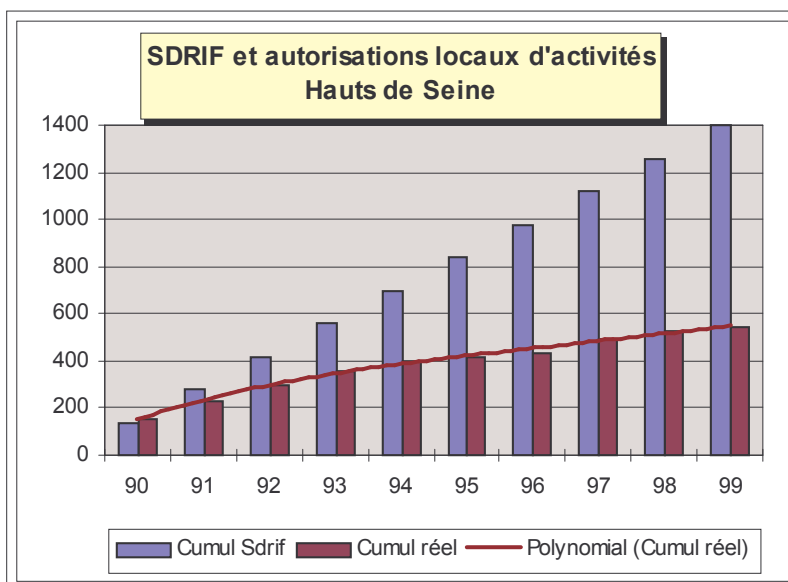
dans les trois départements de la proche couronne.

5-2-2-1 Hauts de Seine

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
SDRIF	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	
Cumul Sdrif	140	280	420	560	700	840	980	1120	1260	1400	3500
Hauts de Seine	156	72	65	63	39	23	18	54	34	18	
Cumul réel	156	228	293	356	396	419	437	491	525	543	

Source: DREIF/ORIE 1/12/1999



Moyenne annuelle réelle sur 10 ans: 54.300 m² pour un niveau annuel envisagé: 140.000 m²,

Décalage négatif au 1/1/2000 : 857.000 m², soit: un peu plus de 6 ans.

On a vu l'évolution des Hauts de Seine vers la tertiairisation qui compense en un sens ce déficit.

5-2-2-2 Seine Saint-

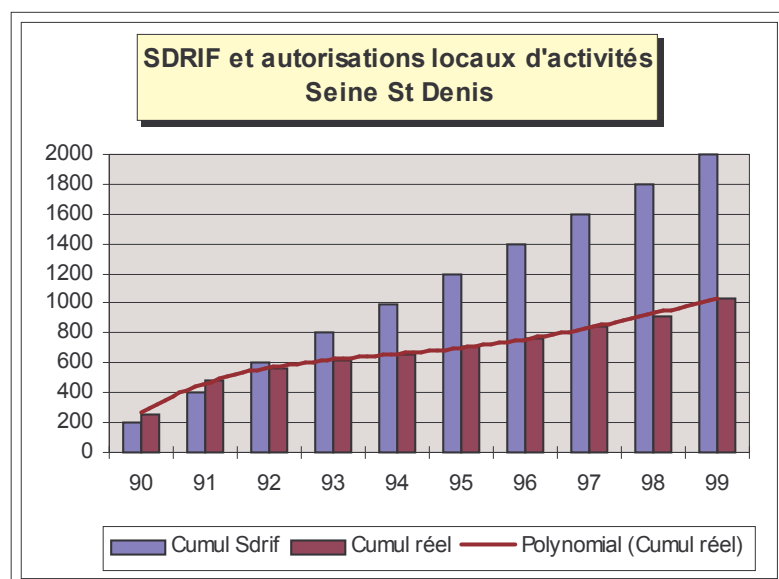
Denis

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
SDRIF	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	5000
Cumul Sdrif	200	400	600	800	1000	1200	1400	1600	1800	2000	
Seine St Denis	255	232	73	51	43	60	50	86	57	131	

Cumul réel	255	487	560	611	654	715	765	850	907	1038	
-------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------	--

Source: DREIF/ORIE 1/12/1999



Moyenne annuelle réelle sur 10 ans: 104.000 m² pour un niveau annuel envisagé: 200.000 m².

Décalage négatif au 1/1/2000: 962.000 m², soit 4,8 ans

C'est en Seine St-Denis que la situation est la plus préoccupante : elle traduit un faible taux de renouvellement ou de rénovation du patrimoine industriel traditionnel.

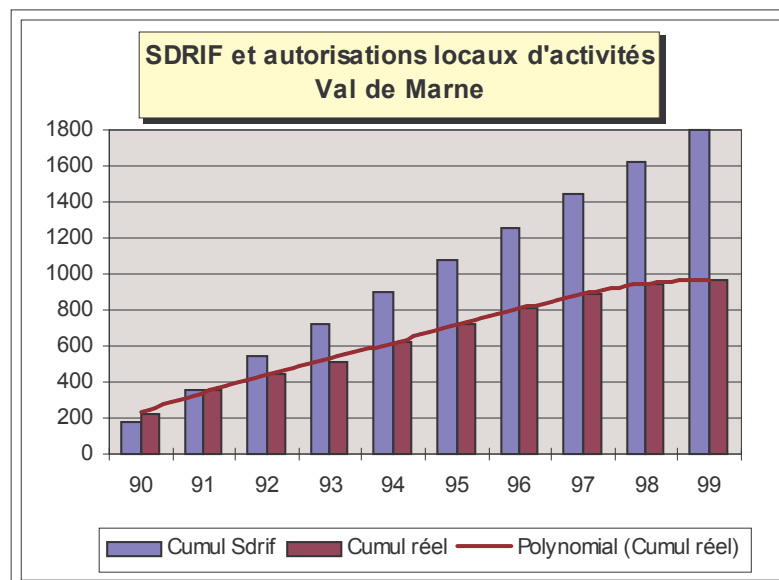
5-2-2-3 Val de

Marne

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99°	1990-2015
SDRIF	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2015
Cumul Sdrif	180	360	540	720	900	1080	1260	1440	1620	1800	4500
Val de Marne	226	125	91	72	105	105	82	83	53	25	
Cumul réel	226	351	442	514	619	725	807	889	942	967	

Source: DREIF/ORIE 1/12/1999



Moyenne réelle sur 10 ans: 96.700 m² pour un niveau annuel envisagé: 180.000 m²,

Décalage négatif au 1/1/2000: 833.000 m², soit 4,6 ans

Le Val de Marne est, comme la Seine St-Denis un département où l'on est très loin des niveaux envisagés par le Schéma Directeur.

Tout ce qui a été dit aux chapitre 1 et 2 à propos de la désindustrialisation de la Seine Saint-Denis et du Val de Marne, de l'accumulation des friches industrielles et de l'obsolescence de nombreux locaux trouve ici une confirmation forte.

On a vu que la compensation par le tertiaire n'a joué que partiellement, et on sait que les emplois offerts par l'industrie et la logistique sont différents par nature des emplois offerts par le secteur tertiaire et nécessitent des formations de base différentes.

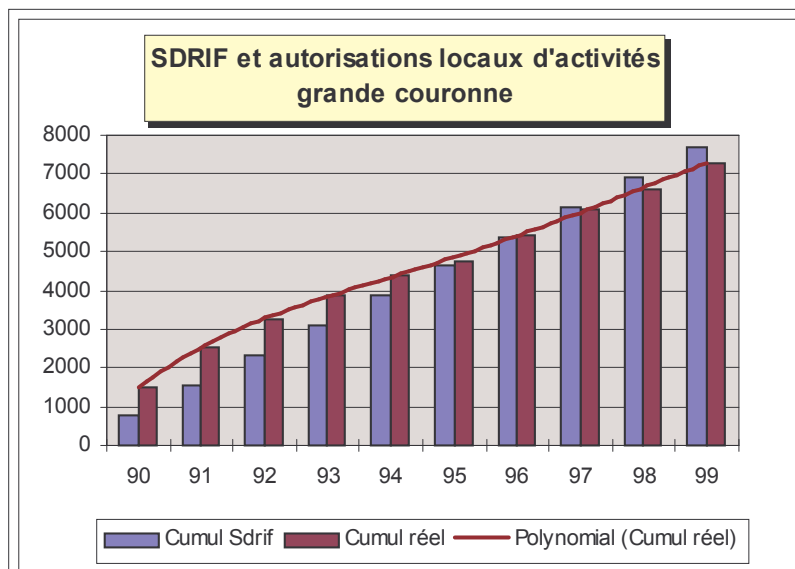
De plus ces départements n'ont pas bénéficié de l'essor de la logistique qui, pour des raisons d'espace et de coût du foncier s'est concentrée en grande couronne. La fracture sociale créée par le chômage, les difficultés d'intégration d'une population exposée à l'accumulation des difficultés auxquelles la politique de la ville a pour mission de remédier ne sera pas résorbée sans une action puissante de la part des pouvoirs publics dans cette partie de l'Ile de France pour y recréer l'attractivité indispensable à sa revitalisation économique.

5-2-3 Situation en grande couronne

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770	19250
Cumul Sdrif	770	1540	2310	3080	3850	4620	5390	6160	6930	7700	
Grande Couronne	1486	1034	736	633	481	387	684	649	502	693	
7.300 m ²	1486	2520	3256	3889	4369	4757	5440	6090	6592	7285	

Source: DREIF/ORIE 1/12/1999



Avec une moyenne annuelle de 729.000 m² pour un niveau envisagé de 770.000 m², la grande couronne est apparemment plus favorisée. L'avance prise en 90 et 91 n'a été comblée qu'en 1996, et l'estimation de 1999 indique un décalage négatif de 415.000 m², seulement, soit 6 mois

La grande couronne a attiré les entreprises (notamment logistiques) grâce à l'existence d'espaces adaptés, et bien desservis, notamment par la route, et à l'attractivité des villes nouvelles qui auront concentré plus de 2,45 Mm² de locaux d'activité construits entre 1990 et fin 1999 (23,9% des autorisations IdF).

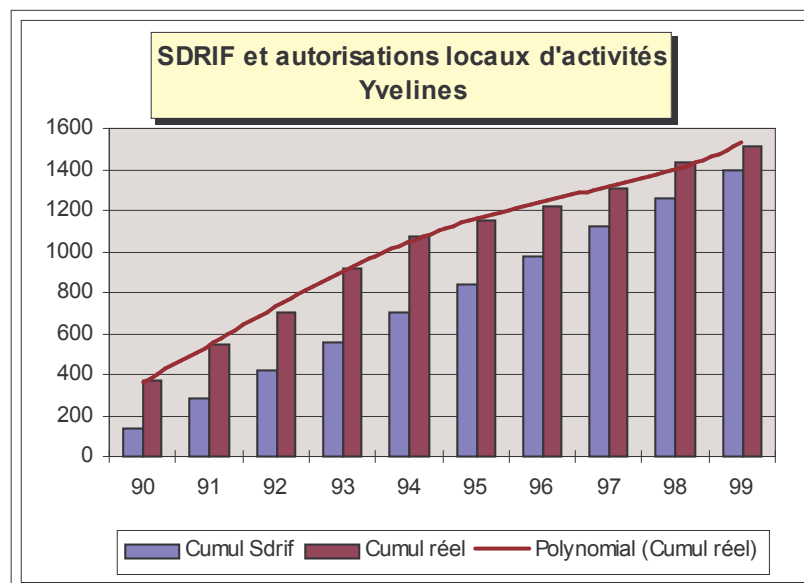
5-2-3-1 Yvelines

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	3500
Cumul Sdrif	140	280	420	560	700	840	980	1120	1260	1400	
Yvelines	368	177	159	212	156	75	75	80	132	81	

Cumul réel	368	545	705	917	1073	1148	1223	1303	1435	1516	
------------	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	--

Source: DREIF/ORIE 1/12/1999



Moyenne réelle sur 10 ans: 151.600 m² pour un niveau annuel envisagé: 140.000 m²,

Le décalage estimé au 1/1/2000 est ici positif, 116.000 m², soit 10 mois.

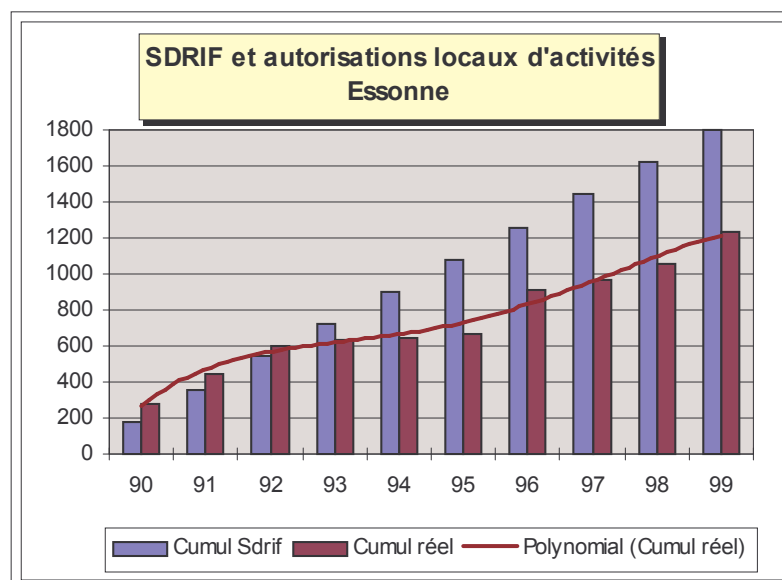
Ce décalage est dû aux autorisations en début de période - le Techno-centre de Renault à Guyancourt - et à un essor récent de la logistique.

5-2-3-2 Essonne

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2015
Cumul Sdrif	180	360	540	720	900	1080	1260	1440	1620	1800	4500
Essonne	275	172	149	34	18	22	238	56	97	169	
Cumul réel	275	447	596	630	648	670	908	964	1061	1230	

Source: DREIF/ORIE 1/12/1999



Moyenne réelle sur 10 ans: 123.000 m² pour un niveau annuel envisagé: 180.000 m²,

Décalage négatif au 1/1/2000: 570.000 m², soit 3,2 ans

L'Essonne, qui avait stagné de 1992 à 1995 voit son développement relancé notamment en raison d'implantations logistiques

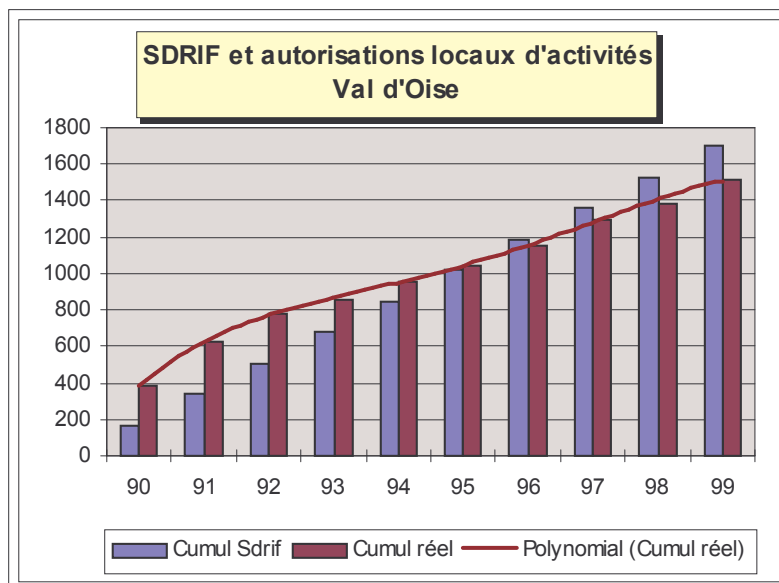
5-2-3-3 Val d'Oise

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	2015
Cumul Sdrif	170	340	510	680	850	1020	1190	1360	1530	1700	4250
Val d'Oise	381	250	145	81	101	83	111	148	88	127	

Cumul réel	381	631	776	857	958	1041	1152	1300	1388	1515	
------------	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	--

Source: DREIF/ORIE 1/12/1999



Moyenne réelle sur 10 ans: 151.500 m² pour un niveau annuel envisagé: 170.000 m²,

Décalage négatif au 1/1/2000 : 185.000 m² soit 1,1 ans

A noter de très nombreux projets d'implantations logistiques sur ce territoire.

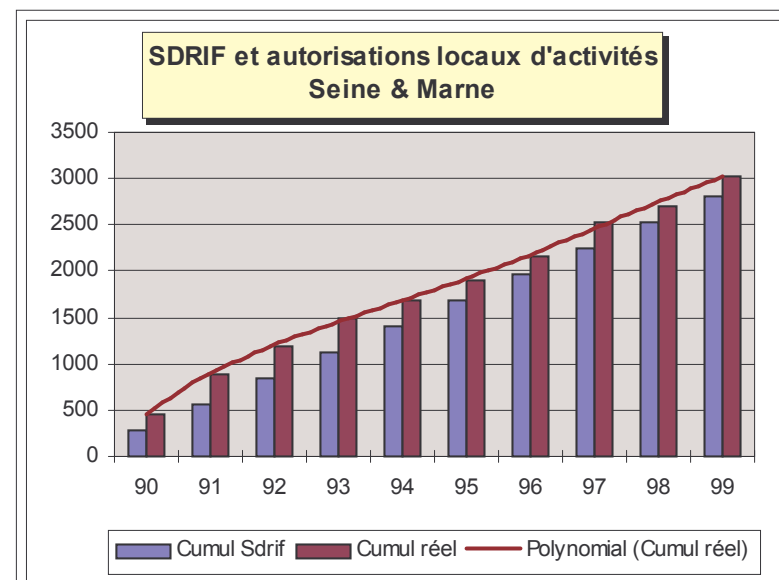
5-2-4-4 Seine et

Marne

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99 ^e	1990-2015
SDRIF	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
Cumul Sdrif	280	560	840	1120	1400	1680	1960	2240	2520	2800	7000
S.&Marne	462	435	283	305	206	207	259	366	186	316	
Cumul réel	462	897	1179	1484	1690	1898	2157	2523	2708	3025	

Source: DREIF/ORIE 1/12/1999



Moyenne réelle sur 10 ans: 302.500 m² pour un niveau annuel envisagé de 280.000 m², d'où une avance de 225.000 m² soit 0,8 ans

La Seine et Marne bénéficie d'une attractivité évidente, due à sa situation géographique, à sa desserte, à l'existence d'espaces adaptés à une vocation logistique et industrielle et à la présence de la ville nouvelle très active de Marne la Vallée.

5-2-5 Situation pour l'ensemble de l'Île de France

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
SDRIF	1340	1340	1340	1340	1340	1340	1340	1340	1340	1340	1340
Cumul Sdrif	1340	2680	4020	5360	6700	8040	9380	1072	1206	1340	33500

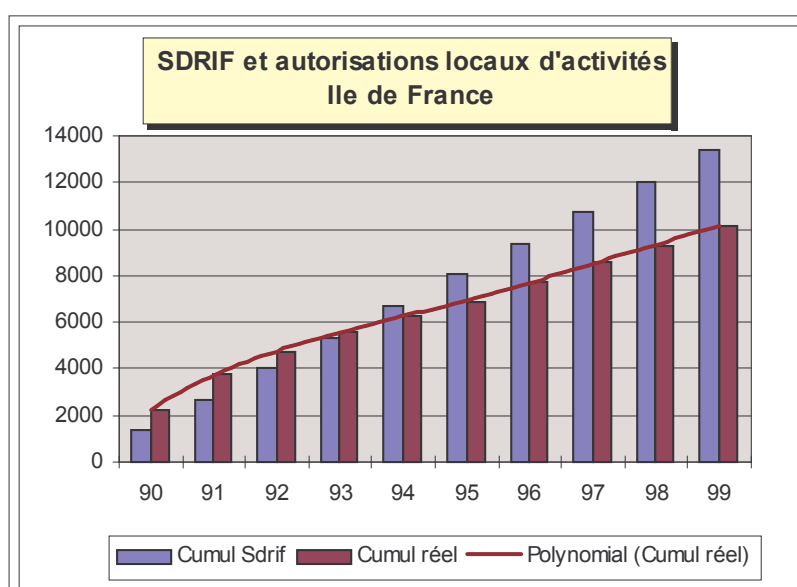
								0	0	0	
Total IdF	2213	1531	995	850	699	593	842	877	657	874	
Cumul réel	2213	3744	4739	5589	6288	6881	7723	8600	9256	10130	

Source: DREIF/ORIE hors BNF 1/12/1999

Les autorisations de construire de 1990 à 1991, soit à la fin du cycle commencé en 1985, ont excédé les niveaux envisagés par le SDRIF de 873.000 m² en 1990 et encore de 191.000 m² en 1991. Cette avance a permis lors de la promulgation du SDRIF en 1994 de voir les niveaux cumulés s'équilibrer vers le milieu de l'année 1994. Mais la situation a évolué ; en tenant compte de l'avance prise de 1990 à 1992 les niveaux annuels moyens des autorisations sur la période 1990-1999 se comparent ainsi aux niveaux envisagés par le SDRIF :

30.000 m² annuels en moyenne à Paris au lieu de 50.000 m²,
255.000 m² annuels en moyenne en Proche Couronne au lieu de 520.000 m²
729.000 m² annuels en moyenne en Grande Couronne au lieu de 770.000 m²

Il se sera donc accumulé fin 1999 en Ile de France un déficit des autorisations de construire par rapport aux niveaux envisagés d'environ 3,27 millions de m², soit l'équivalent de 2,4 années. Sur 10 ans, la moyenne des autorisations est de 1,013 Mm², pour un niveau envisagé de 1,34 Mm², soit 76%.



On a vu que toute cette étude a été conduite en partant des autorisations de construire : la DREIF considère en effet à propos de l'utilisation des statistiques Siclone pour le suivi du SDRIF que « *les hypothèses de 2015 ont été calculées pour être comparées avec les permis de construire autorisés qui sont réputés être plus prospectifs.* »

Le texte du SDRIF précise cependant p.90 à propos des programmes indicatifs sur 25 ans que ceux-ci sont chiffrés en milliers de m² SHON d'artisanat, d'industrie et de stockage correspondant aux permis de construire délivrés après le 1/1/90 suivis d'une mise en chantier effective au sens de la nomenclature Siclone.

Cette notion de mise en chantier effective renvoie à ce qui a été démontré dans la première partie, (cf. 1-8) à savoir qu'indépendamment des délais dans la mise en chantier, il existait une « perte en ligne » entre le niveau des autorisations et celui des mises en chantier due à l'abandon de certains projets, les autorisations n'étant pas

suivies de mise en chantier. Cette «perte en ligne» se chiffre sur la période 1990-1999 à ~9% (hors BNF: autorisations 10,130 Mm², mises en chantier 9,245 Mm²).

On doit donc supposer qu'il a été tenu compte de cette perte lors de l'élaboration des programmes indicatifs du SDRIF. Si ce n'était pas le cas, la même étude faite sur les mises en chantier réelles (9,245 Mm² fin 1999) montrerait que le déficit avec le SDRIF atteindrait 4,155 Mm² et donc 3,1 ans sur la période considérée.

La situation réelle au 1/1/2000, marquée par un différentiel de 3,27 Mm² et un décalage de 2,4 années en travaillant sur les autorisations, ne laisse pas d'être préoccupante, car elle résulte d'un manque d'activité, d'un manque d'offre d'emploi et d'un manque de développement industriel et logistique par rapport à une référence située elle-même au niveau moyen des dix années précédentes. Retard dans le développement industriel, vieillissement et obsolescence grandissante du parc de locaux d'activité, ce sont des handicaps lourds dans la compétition internationale à laquelle la Région Ile de France est exposée.

Les conséquences de la désindustrialisation continuent ainsi à se faire sentir au moment où il faudrait revitaliser le tissu artisanal industriel et logistique de la région pour faire face une perte de substance économique essentielle. Beaucoup de grandes entreprises industrielles ont en effet quitté leurs sites de production d'Ile de France, avec les conséquences que l'on connaît sur le tissu de PME sous-traitantes. Les mises en chantier en proche couronne n'ont pas remplacé les départs massifs en province au temps de la croissance. L'existence et l'extension du nombre de friches industrielles et de leur surface globale démontre à l'évidence les difficultés qu'ont les entreprises du secteur secondaire à se maintenir ou à s'installer en proche couronne alors que paradoxalement l'extension de surface des friches industrielles ne contribue guère à rendre le foncier plus liquide ou moins coûteux.

La situation n'est relativement satisfaisante qu'en grande couronne, mais elle crée des coûts et des besoins de transport en commun pas toujours satisfaits pour les déplacements du personnel et des besoins de services collectifs et d'infrastructures et de desserte impératifs pour les activités liées à la logistique.

5-2-6 Eléments de prospective à moyen terme

On peut considérer que les niveaux annuels envisagés par le SDRIF sont élevés, mais qu'ils ne sont pas exagérés par rapport aux besoins d'emploi de la région, et que la surface par emploi retenue dans les hypothèses n'est pas surévaluée. L'expérience récente en ce domaine montre qu'il s'agit plutôt d'une limite basse, la surface nécessaire par emploi dans divers secteurs de l'industrie et de la logistique modernes ne cessant de croître.

Pour l'avenir à moyen terme, on peut s'appuyer sur les évolutions de la logistique évoquées dans ce rapport et sur les perspectives 2003 présentées par le Cahier de la Cellule Economique n°49 d'Août 1999 :

- pour les locaux industriels :

⇒ *depuis 1995 250.000 m² par an seulement de locaux industriels ont été mis en chantier,*

⇒ *le stock de locaux vacants approche 2 Mm² (source Bourdais) et se compose aux ¾ de surfaces ayant plus de 10 ans.*

⇒ *une croissance économique plus régulière et plus soutenue que ces dernières années pourrait porter les mises en chantier autour de 400.000 m² à l'horizon 2003, ce qui conduirait à accroître la vacance de la partie du parc la plus vétuste. A l'inverse, dans un contexte moins favorable, les mises en chantier pourraient se limiter au même niveau qu'actuellement, autour de 250.000 m²."*

- Pour les locaux de stockage :

⇒ "la logistique continuera à se développer dans les prochaines années. D'où un besoin d'entrepôts bien adaptés et performants

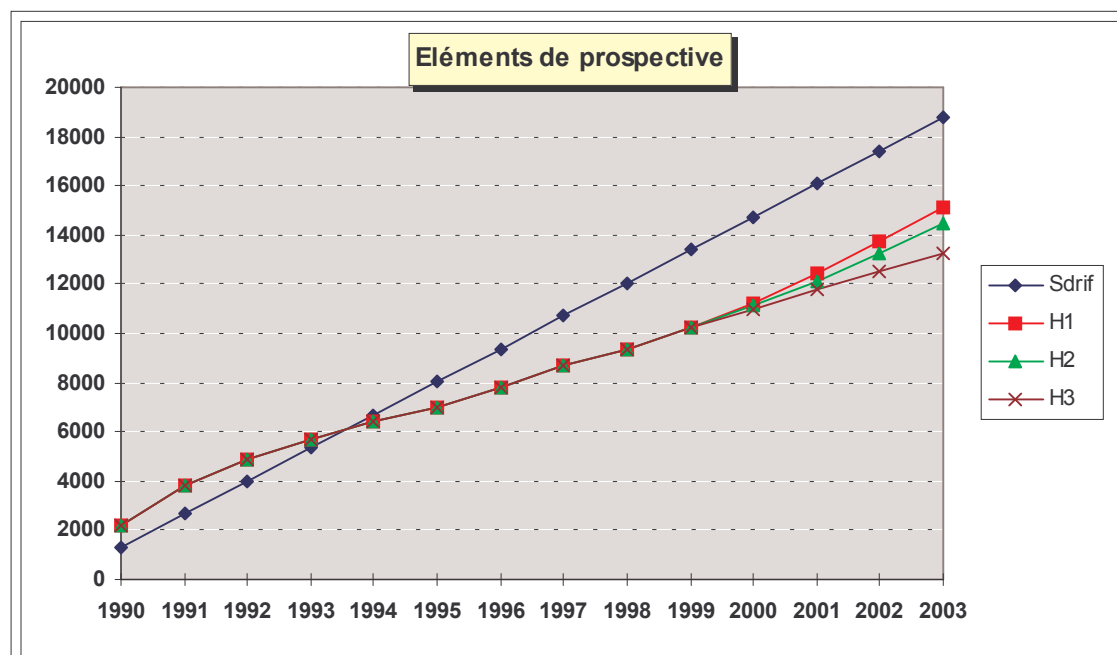
⇒ au total, à moyen terme, les mises en chantier pourraient soit se maintenir au niveau actuel déjà élevé de 600.000 m², soit atteindre les 7 à 800.000 m², ces deux alternatives dépendent pour l'essentiel de la plus ou moins grande vigueur de la croissance économique générale".

Ces fourchettes indicatives, datant d'Août 1999, vont donc au total d'une hypothèse basse de 850.000 m² à une hypothèse haute de 1,2 Mm² de mises en chantier en 2003 correspondant, compte-tenu de la perte en ligne statistique de 10%, sensiblement au niveau moyen d'autorisations envisagé par le SDRIF.

On peut dans ces conditions bâtir trois hypothèses d'autorisations, H1 très optimiste qui consisterait à rejoindre les niveaux annuels du SDRIF dès 2002 sous l'impulsion d'une "explosion" de la logistique, H2 qui reprend un niveau d'autorisations de 1,2 Mm² à atteindre en 2003, H3 qui consiste à rester au niveau actuel (moyenne 98-99).

.000 m²

	1999	2000	2001	2002	2003
H1	874	1000	1170	1340	1340
H2	874	900	1000	1100	1200
H3	874	760	760	760	760



Cumu I	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Sdrif	1340	2680	4020	5360	6700	8040	9380	10720	12060	13400	14740	16080	17420	18760
H1	2213	3857	4852	5702	6401	6994	7836	8713	9369	10243	11243	12413	13753	15093
H2	2213	3857	4852	5702	6401	6994	7836	8713	9369	10243	11143	12143	13243	14443
H3	2213	3857	4852	5702	6401	6994	7836	8713	9369	10243	11003	11763	12523	13283

On voit sur le graphique en cumul le dépassement de 1990 à 1993, l'évolution jusqu'en 1999, et où peuvent mener les trois prolongements divergents correspondant aux trois hypothèses, par rapport à la droite du SDRIF.

Ceci veut dire à notre sens qu'en termes de prospective à moyen terme :

- il est très peu probable qu'il y ait rattrapage d'ici 2003 de l'écart enregistré au 1^{er} Janvier 2000 entre les niveaux envisagés au cumul 1990-1999 par le SDRIF et le cumul des autorisations réelles sur cette période
- si la croissance économique se maintient, et si l'orientation logistique se poursuit, on pourrait retrouver vers 2003 au mieux un niveau annuel d'autorisations peu différent de celui qu'a envisagé le SDRIF
- un dépassement significatif par les autorisations des niveaux annuels du SDRIF n'est actuellement envisagé par personne à ce terme,
- un point d'étape en 2003, souvent demandé par le CESR, s'impose dans ce domaine. Il sera utile de faire la différence entre les niveaux à envisager pour les locaux industriels et les locaux logistiques que l'on ne peut plus assimiler dans une même catégorie.
- ce sont ces niveaux spécifiques révisés qui devraient être utilisés dans les "porter à connaissance", en raison de leur influence sur la consommation d'espace.

Tout ceci démontre l'intérêt qu'il y aurait à mener une politique de requalification industrielle au sens large de la Région Ile de France en général et de la proche couronne en particulier et l'impérieux devoir de placer l'emploi industriel et logistique et la politique foncière correspondante au cœur de la politique d'aménagement du territoire régional.

5-2-7 Situation dans les "sites stratégiques" d'IdF

La DREIF a défini des périmètres d'études pour suivre avec précision l'évolution des "secteurs de redéveloppement de la proche couronne " où le SDRIF voit *"l'opportunité d'un véritable redéveloppement économique et urbain"* et des villes nouvelles. Il est intéressant de voir où en sont ces secteurs d'études importants pour

le futur des sites stratégiques de l'IdF. Les niveaux réels d'autorisations de construire (1^{er} semestre 99 seul connu, extrapolé sur l'année 1999) vont ainsi être comparés pour ces secteurs d'étude avec les niveaux envisagés (source DREIF Septembre 1999) à propos des locaux d'activités dans leur ensemble, industrie et stockage.

5-2-7-1 Les secteurs du site stratégique de Roissy :

Ce site représente, dans le SDRIF, un "centre d'envergure européenne". Les secteurs intéresseraient 3 départements et 73 communes. Ils comprennent

- sur le Val d'Oise, les 33 communes du **SIEVO** dont Garges-les-Gonesses, Goussainville, Roissy en France, Sarcelles, Villiers le Bel.
- sur la Seine-Saint-Denis, les 5 communes du "**secteur Seine-Saint-Denis Nord Est**" (Aulnay-sous-Bois, Sevran, Tremblay en France, Vaujours, Villepinte).
- sur la Seine-et-Marne, la partie septentrionale du **SIEP de Marne-Nord** (12 communes dont Mitry - Mory et Villeparisis).et le **SIEP de Dammartin en Goële** (23 communes dont Dammartin en Goële et le Mesnil-Amelot),

.000 m²

Roissy: SIEVO

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-
SDRIF	71,2	71,2	71,2	71,2	71,2	71,2	71,2	71,2	71,2	71,2	2015
Cumul Sdrif	71,2	142,4	213,6	284,8	356,0	427,2	498,4	569,6	640,8	712,0	1780
Val d'O.SIEVO	130,7	82,3	30,4	23,7	25,8	25,2	42,0	40,3	16,8	1,7	
Cumul Sdrif	130,7	213,0	243,4	267,1	292,9	318,1	360,1	400,4	417,2	418,9	

écart fin 99e: **-41,2%**. Total envisagé en 2015 1.780.000 m²

.000 m²

Roissy: St-Denis Nord-Est

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-
SDRIF	45,6	45,6	45,6	45,6	45,6	45,6	45,6	45,6	45,6	45,6	2015
Cumul Sdrif	45,6	91,2	136,8	182,4	228,0	273,6	319,2	364,8	410,4	456,0	1140
St-Denis N-E	24,0	0,1	0,8	0,2	0,0	0,0	1,3	7,0	27,2	32,4	
Cumul secteur	24,0	24,1	24,9	25,1	25,1	25,1	26,4	33,4	60,6	93,0	

écart fin 99e: **-79,6 %**

.000 m²

Roissy: Partie septentrionale du SIEP Marne-Nord

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-
SDRIF	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	20,4	2015
Cumul Sdrif	20,4	40,8	61,2	81,6	102,0	122,4	142,8	163,2	183,6	204,0	510
Marne-Nord	21,4	23,6	35,0	13,7	14,5	31,8	61,9	23,0	48,9	64,8	
Cumul secteur	21,4	45,0	80,0	93,7	108,2	140,0	201,9	224,9	273,8	338,7	

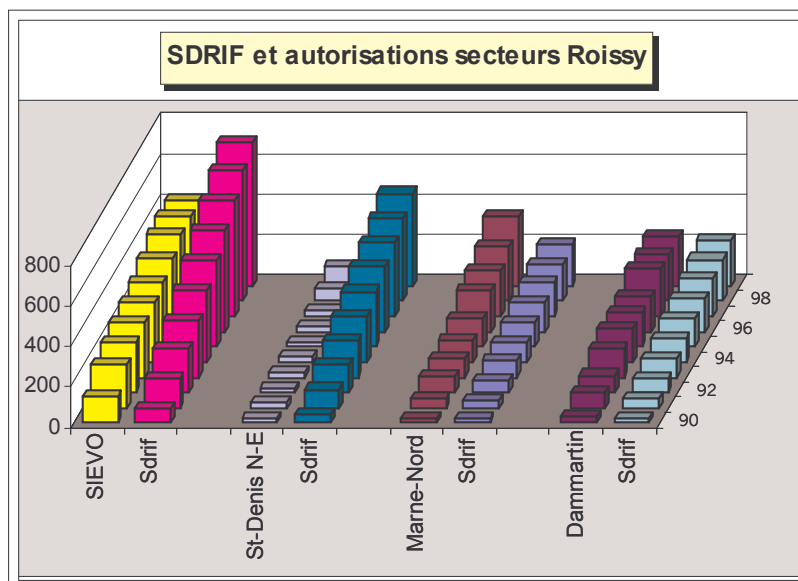
écart fin 99e: **+66,0%**

.000 m²

Roissy: SIEP de Dammartin

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-
SDRIF	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8	2015
Cumul Sdrif	22,8	45,7	68,5	91,4	114,2	137,0	159,9	182,7	205,6	228,4	570
Dammartin	30,5	44,8	9,8	56,1	22,8	6,0	2,4	60,9	0,5	10,8	
Cumul secteur	30,5	75,3	85,1	141,2	163,9	170,0	172,4	233,2	233,7	244,6	

écart fin 99e: **+7,1%**

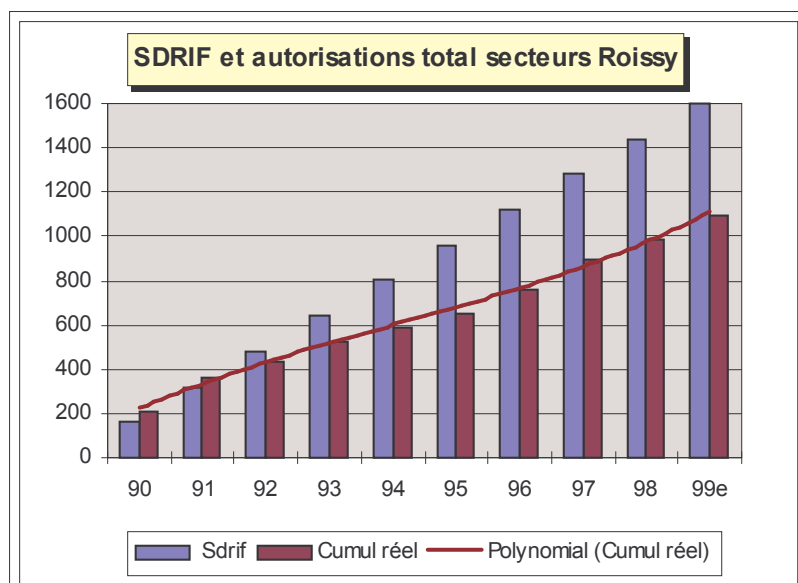


.000 m²

Roissy: total secteurs

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	160,0	160,0	160,0	160,0	160,0	160,0	160,0	160,0	160,0	160,0	2015
Cumul Sdrif	160,0	320,1	480,1	640,2	800,2	960,2	1120,3	1280,3	1440,4	1600,4	4000
Total site	206,6	150,7	76,1	93,7	63,0	63,1	107,6	131,3	93,3	109,7	
Cumul réel	206,6	357,4	433,4	527,1	590,1	653,2	760,7	892,0	985,4	1095,1	

écart fin 99e: **-31,6%**



A noter que le remontée apparente en 1999 dépend de la justesse de l'extrapolation à 11 mois des résultats des autorisations du 1^{er} semestre, seuls connus à la date de rédaction. Cette observation est valable pour tous les secteurs des sites stratégiques.

Les secteurs de Roissy disposent d'un potentiel de développement considérable en raison de la proximité de l'aéroport, de la variété des activités générées par la plate-forme, et d'une situation géographique et d'une desserte particulièrement favorables aux implantations logistiques. L'écart des réalisations avec les niveaux envisagés par le SDRIF sera cependant de l'ordre de -32% fin 99.

5-2-7-2 Les secteurs du site stratégique "Plaine Saint-Denis"

3 secteurs concernant au total 13 communes appartiendraient à ce site stratégique qui constitue, au titre du SDRIF, le "secteur de redéveloppement Plaine Saint-Denis - Gennevilliers - Le Bourget":

- 4 communes de **"Plaine Saint-Denis"** (Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen, Ile Saint-Denis),
- 5 communes du **"Pôle du Bourget"** (Le Blanc Mesnil, le Bourget, La Courneuve, Drancy, Dugny),
- et 4 communes du **"Pôle des universités"** (Epinay s/Seine, Pierrefitte, Stains, Villetaneuse).

.000 m²

Plaine Saint Denis: Saint -Denis

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-
SDRIF	44,0	44,0	44,0	44,0	44,0	44,0	44,0	44,0	44,0	44,0	2015
Cumul Sdrif	44,0	88,0	132,0	176,0	220,0	264,0	308,0	352,0	396,0	440,0	1100
St-Denis	114,1	59,0	23,0	23,8	21,9	21,6	29,1	12,0	25,1	30,8	
Cumul secteur	114,1	173,1	196,1	219,9	241,8	263,4	292,4	304,4	329,5	360,3	

écart fin 99e: **-18,9%**

.000 m²

Plaine Saint Denis: Pôle du Bourget

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-
SDRIF	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0	2015
Cumul Sdrif	18,0	36,0	54,0	72,0	90,0	108,0	126,0	144,0	162,0	180,0	450
Pôle Bourget	41,7	63,7	6,3	3,1	2,6	9,0	7,9	16,3	0,3	8,0	
Cumul secteur	41,7	105,4	111,7	114,8	117,3	126,3	134,2	150,5	150,8	158,8	

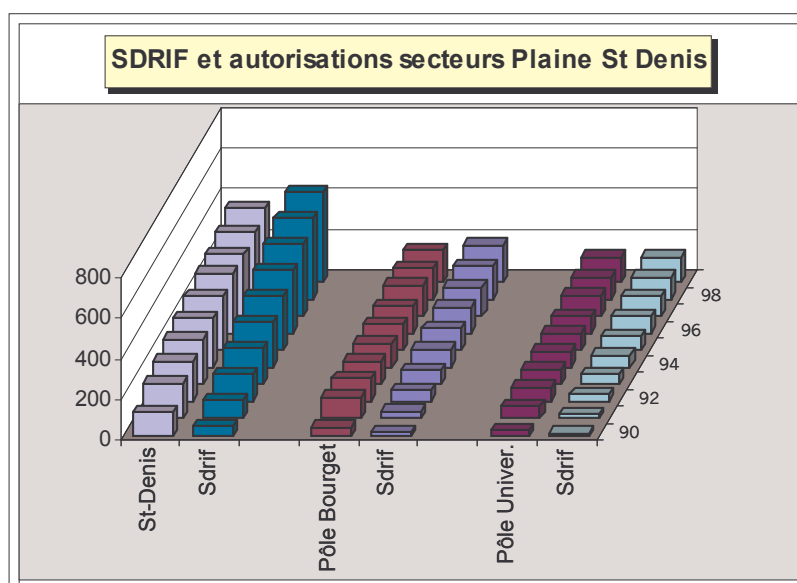
écart fin 99e: **-11,8%**

.000 m²

Plaine Saint Denis: Pôle des Universités

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-
SDRIF	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	2015
Cumul Sdrif	12,0	24,0	36,0	48,0	60,0	72,0	84,0	96,0	108,0	120,0	300
Pôle Univer.	25,0	34,7	10,9	3,4	6,5	2,7	0,1	20,3	3,1	15,6	
Cumul secteur	25,0	59,7	70,6	74,1	80,6	83,3	83,4	103,8	106,9	122,5	

écart fin 99e: **2,0%**



Les secteurs de la Plaine Saint-Denis, où les pouvoirs publics ont fait de gros effort de rénovation et d'amélioration de l'attractivité de ce territoire (Stade de France)

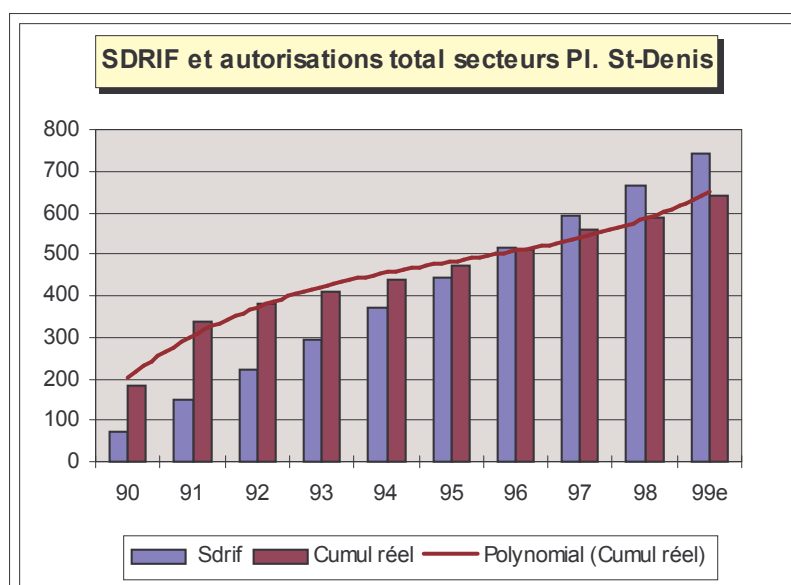
connaissent de nombreuses implantations de locaux d'activité. Le développement s'effectue cependant avec un écart de **-13,3%** par rapport au niveau envisagé.

.000 m²

Plaine Saint Denis: total secteurs

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	74,0	74,0	74,0	74,0	74,0	74,0	74,0	74,0	74,0	74,0	1850
Cumul Sdrif	74,0	148,0	222,0	296,0	370,0	444,0	518,0	592,0	666,0	740,0	
Total site	180,9	157,4	40,2	30,3	30,9	33,4	37,0	48,6	28,5	54,5	
Cumul réel	180,9	338,2	378,4	408,8	439,7	473,0	510,1	558,7	587,2	641,6	

écart fin 99e: **-13,3%**



Le graphique montre bien un début rapide, dépassant largement la prévision linéaire, puis une stagnation et l'amorce d'une reprise depuis 1998.

5-2-7-3 Les secteurs du site stratégique Seine-Amont

Le site est également classé par le SDRIF "secteur de redéveloppement".

Les secteurs concernent 12 communes:

- 6 pour **"Seine-Amont Sud"** (dont Choisy-le-Roi, Orly, Valenton, Villeneuve Saint-Georges),
- 3 pour **"Seine Amont Nord"** (Alfortville, Ivry, Vitry),.
- 3 pour **"Confluent Marne"** (Charenton, Maison Alfort, Saint-Maurice),

.000 m²

Seine Amont: secteur Sud

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	32,8	32,8	32,8	32,8	32,8	32,8	32,8	32,8	32,8	32,8	820
Cumul Sdrif	32,8	65,6	98,4	131,2	164,0	196,8	229,6	262,4	295,2	328,0	
S-A Sud	18,8	35,4	11,3	6,8	19,0	14,9	5,1	5,5	12,5	5,1	
Cumul secteur	18,8	54,2	65,6	72,4	91,3	106,2	111,3	116,8	129,4	134,5	

écart fin 99e: **-59,0%**

.000 m²

Seine Amont: secteur Nord

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	700
Cumul Sdrif	28,0	56,0	84,0	112,0	140,0	168,0	196,0	224,0	252,0	280,0	
S-A Nord	73,0	19,1	18,1	9,6	15,4	35,7	33,4	38,3	11,3	11,6	
Cumul secteur	73,0	92,1	110,1	119,7	135,1	170,8	204,2	242,5	253,7	265,3	

écart fin 99e: **-5,2%**

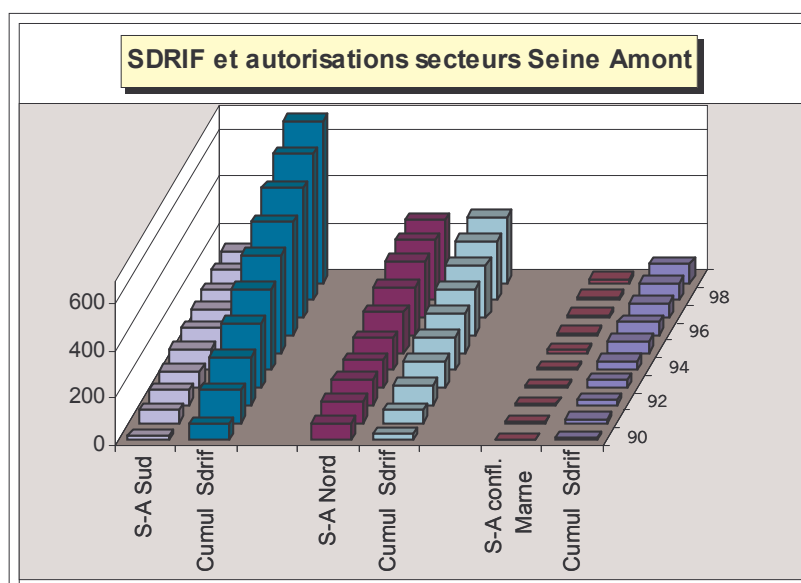
Seul le secteur Seine Amont Nord est à peu près en ligne, l'écart étant très important dans les deux autres secteurs, en particulier le secteur Confluent Marne.

.000 m²

Seine Amont: secteur Confluent Marne

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-
SDRIF	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	2015
Cumul Sdrif	8,0	16,0	24,0	32,0	40,0	48,0	56,0	64,0	72,0	80,0	200
S-A confl. Marne	1,2	0,0	4,4	1,2	3,1	0,5	0,2	0,0	2,1	1,0	
Cumul secteur	1,2	1,2	5,6	6,8	9,9	10,4	10,6	10,7	12,8	13,8	

écart fin 99e: **-82,8%**

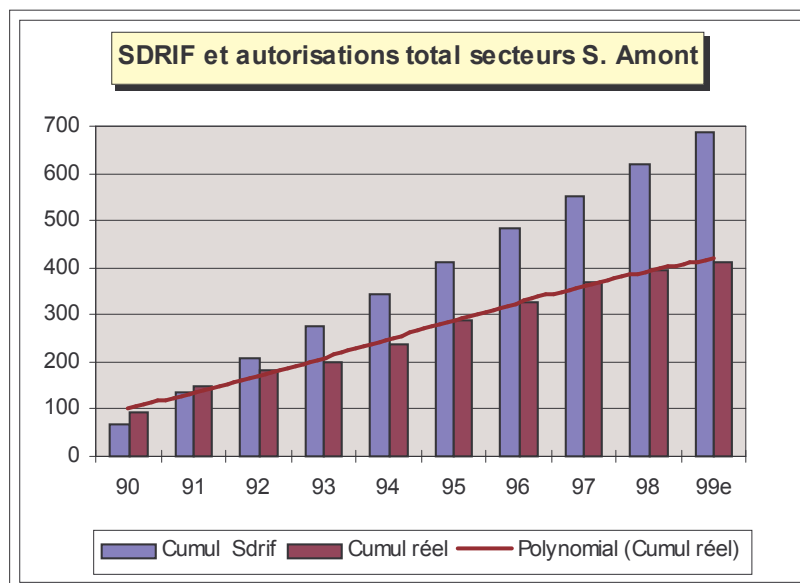


.000 m²

Seine Amont: total secteurs

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-
SDRIF	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	2015
Cumul Sdrif	68,8	137,6	206,4	275,2	344,0	412,8	481,6	550,4	619,2	688,0	1720
Total site	93,0	54,5	33,8	17,6	37,4	51,1	38,7	43,9	25,9	17,8	
Cumul réel	93,0	147,5	181,3	198,9	236,3	287,4	326,1	369,9	395,8	413,6	

écart fin 99e: **-39,9%**



Cette analyse confirme que Seine-Amont est l'un des sites d'Ile de France où l'effort d'amélioration de l'attractivité est particulièrement nécessaire.

5-2-7-4 Les secteurs du site stratégique Massy-Saclay

Les secteurs de ce site, pour le SDRIF "centre d'envergure européenne" (Orsay - Saclay - Massy - Orly) comprennent :

- le **SIEP Nord Centre Essonne** : 14 communes autour de Massy-les-Ullis-Longjumeau
- le Syndicat Intercommunal du **Plateau de Saclay** : 10 communes dont Orsay, Palaiseau, Saclay, Bièvres, Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette.
- le **SECAM** : 16 communes autour de Arpajon, Linas, Marcoussis, Monthléry. soit un total de 40 communes.

.000 m²

Massy-Saclay: Nord Centre Essonne

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	35,9	35,9	35,9	35,9	35,9	35,9	35,9	35,9	35,9	35,9	898
Cumul Sdrif	35,9	71,8	107,8	143,7	179,6	215,5	251,4	287,4	323,3	359,2	
N.C.Essonne	37,8	54,1	24,8	25,1	8,0	9,5	72,8	15,6	4,0	12,6	
Cumul secteur	37,8	91,8	116,6	141,7	149,7	159,2	232,0	247,6	251,6	264,2	

écart fin 99e: **-26,4%**

.000 m²

Massy-Saclay: Plateau de Saclay

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	17,3	17,3	17,3	17,3	17,3	17,3	17,3	17,3	17,3	17,3	433
Cumul Sdrif	17,3	34,6	51,8	69,1	86,4	103,7	121,0	138,2	155,5	172,8	
Saclay	0,4	5,3	6,6	0,1	0,0	0,8	1,5	1,8	1,9	3,0	
Cumul secteur	0,4	5,7	12,3	12,4	12,4	13,2	14,7	16,4	18,3	21,3	

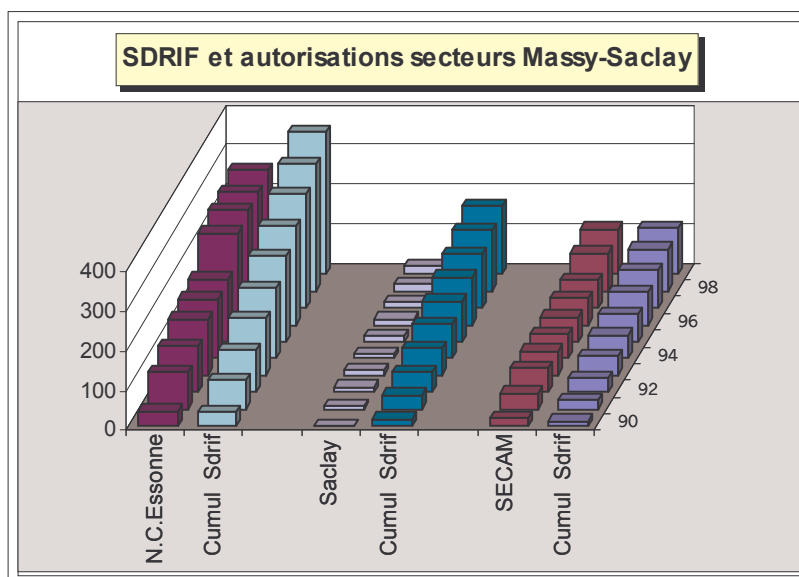
écart fin 99e: **-87,7%**

.000 m²

Massy-Saclay: SECAM

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	11,9	298
Cumul Sdrif	11,9	23,8	35,6	47,5	59,4	71,3	83,2	95,0	106,9	118,8	
SECAM	20,7	19,4	20,7	0,1	0,4	0,8	4,4	4,2	26,8	17,9	
Cumul secteur	20,7	40,0	60,7	60,9	61,2	62,0	66,4	70,7	97,4	115,4	

écart fin 99e: **-2,9 %**



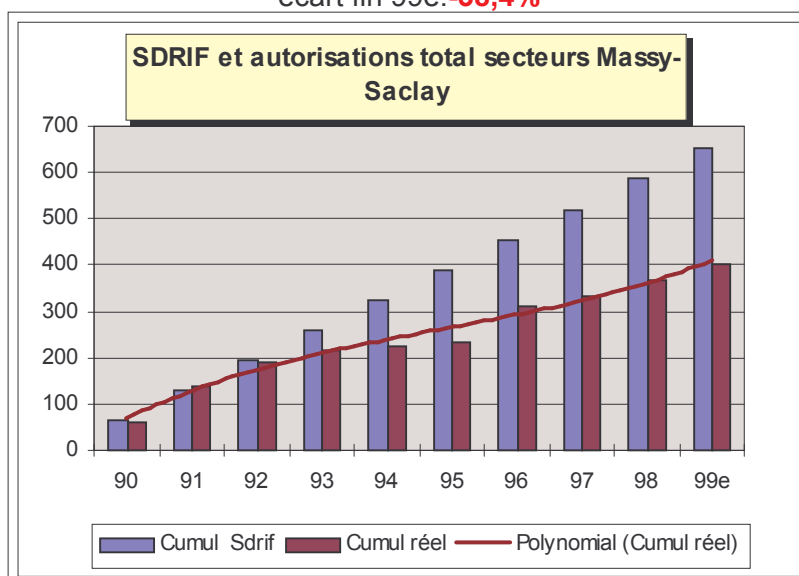
Ce site stratégique est marqué par un écart significatif avec le niveau envisagé des réalisations du secteur de Saclay qui tranche avec le développement relatif des autres secteurs, et représente la part la plus importante du déficit global du site.

.000 m²

Massy-Saclay: total secteurs

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	65,1	65,1	65,1	65,1	65,1	65,1	65,1	65,1	65,1	65,1	
Cumul Sdrif	65,1	130,2	195,2	260,3	325,4	390,5	455,6	520,6	585,7	650,8	1628
Total site	58,9	78,7	52,0	25,3	8,4	11,1	78,7	21,6	32,7	33,6	
Cumul réel	58,9	137,6	189,6	214,9	223,3	234,4	313,1	334,7	367,3	400,9	

écart fin 99e: **-38,4%**



5-2-7-5 Les secteurs du site stratégique Yvelines Nord Ouest:

Les secteurs de ce site stratégique comprendraient un total de **81 communes** :

- le **SIEP du Mantois** : 12 communes dont Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Buchelay, Porcheville, Rolleboise,
- le secteur de l'**ASEMAV** et des **Mureaux** : 26 communes autour des Mureaux,
- le secteur du **Vexin Yvelinois** : 18 communes autour de Limay, Meulan,

- le secteur de la boucle de **Moisson** et Guernes: 11 communes,
- le secteur de **Lommoye**, 14 communes.

.000 m²

Yvelines N-O: SIEP du Mantois

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	22,4	22,4	22,4	22,4	22,4	22,4	22,4	22,4	22,4	22,4	560
Cumul Sdrif	22,4	44,8	67,2	89,6	112,0	134,4	156,8	179,2	201,6	224,0	
Mantois	38,6	17,6	4,7	3,5	2,9	8,0	6,0	5,4	6,5	1,9	
Cumul secteur	38,6	56,2	60,9	64,3	67,3	75,2	81,2	86,6	93,1	95,0	

écart fin 99e: **-57,6%**

.000 m²

Yvelines N-O: ASEMAY et Les Mureaux

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	13,6	13,6	13,6	13,6	13,6	13,6	13,6	13,6	13,6	13,6	340
Cumul Sdrif	13,6	27,2	40,8	54,4	68,0	81,6	95,2	108,8	122,4	136,0	
Les Mureaux	40,5	37,8	19,3	6,7	9,9	13,0	7,7	21,4	6,5	5,1	
Cumul secteur	40,5	78,4	97,7	104,4	114,3	127,3	134,9	156,4	162,8	167,9	

écart fin 99e: **+23,5%**

.000 m²

Yvelines N-O: Vexin Yvelinois

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	190
Cumul Sdrif	7,6	15,2	22,8	30,4	38,0	45,6	53,2	60,8	68,4	76,0	
Vexin Yvel.	31,7	1,5	0,6	8,6	23,8	0,2	0,4	5,7	1,0	0,0	
Cumul secteur	31,7	33,2	33,8	42,5	66,3	66,4	66,8	72,5	73,5	73,5	

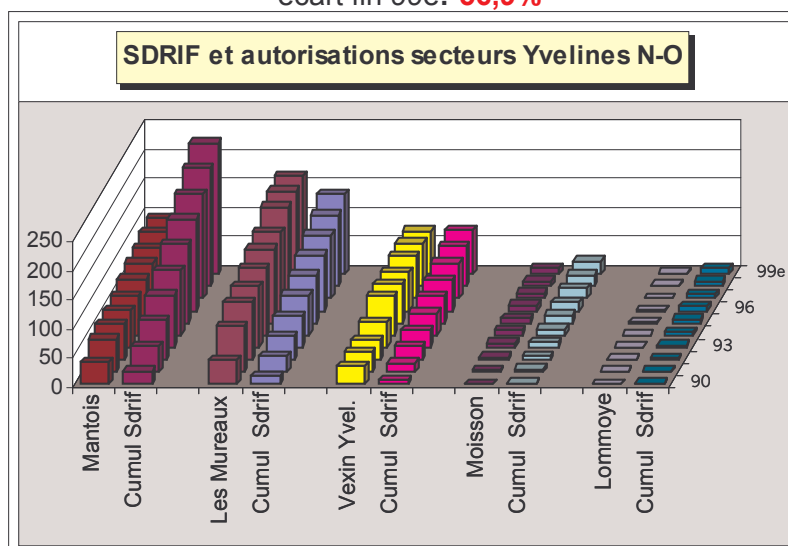
écart fin 99e: **-3,3%**

.000 m²

Yvelines N-O: Boucle de Moisson et Guernes

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	55
Cumul Sdrif	2,2	4,4	6,6	8,8	11,0	13,2	15,4	17,6	19,8	22,0	
Moisson	0,0	3,5	0,7	3,1	0,8	0,6	0,5	0,0	0,0	0,3	
Cumul secteur	0,0	3,5	4,2	7,3	8,1	8,7	9,2	9,2	9,2	9,5	

écart fin 99e: **-56,9%**



.000 m²

Yvelines N-O: Lommoye

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	25
Cumul Sdrif	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	
Lommoye	0,6	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	

Cumul secteur	0,6	0,6	0,6	0,8	0,8	0,8	0,8	1,2	1,2	1,2	
---------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--

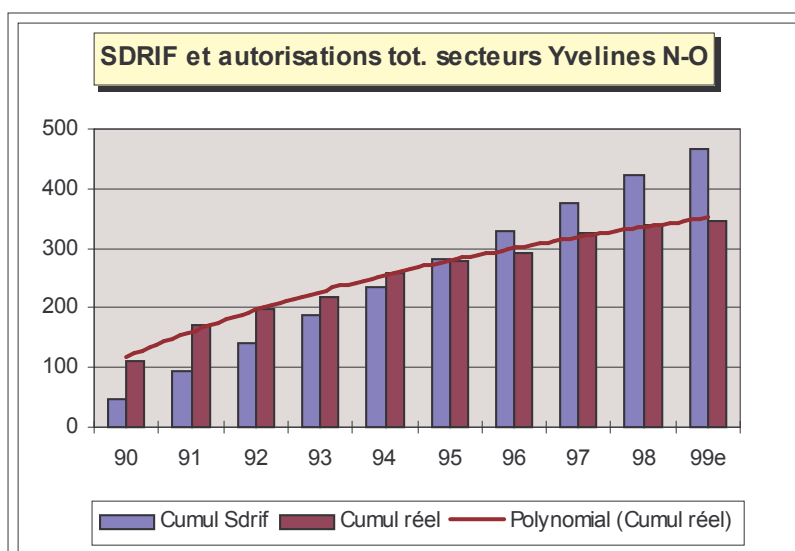
écart fin 99e: **-87,8%**

.000 m²

Yvelines N-O: total secteurs

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99 ^e	1990-2015
SDRIF	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	2015
Cumul Sdrif	46,8	93,6	140,4	187,2	234,0	280,8	327,6	374,4	421,2	468,0	1170
Total site	111,4	60,5	25,4	22,1	37,5	21,7	14,5	33,0	13,9	7,3	
Cumul réel	111,4	171,8	197,2	219,3	256,7	278,4	292,9	325,9	339,8	347,1	

écart fin 99e: **-25,8%**



Le développement du site stratégique montre une avancée sensible dans le secteur des Mureaux, une position en ligne pour le secteur du Vexin Yvelinois, mais un écart négatif significatif (-58%) dans le Mantois, secteur le plus important en taille du site et dans les secteurs plus restreints de Moisson et de Lommoye.

5-2-7-6 Les secteurs du site stratégique Yvelines Nord-Est

Ce site incluerait un total de 19 communes dans les secteurs suivants:

- le SIEP de la Boucle de **Chanteloup** : 6 communes dont Chanteloup les Vignes et Carrières sous Poissy.
- le SIEP de la Boucle de **Montesson**, 7 communes (Carrière sur Seine, Chatou, Croissy, Houilles, Montesson, Sartrouville, Le Vésinet).
- le SIEP du **COMPAV** : 6 communes autour de Poissy - Chambourcy - Orgeval

.000 m²

Yvelines N-E: COMPAV

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99 ^e	1990-2015
SDRIF	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8	2015
Cumul Sdrif	4,8	9,6	14,4	19,2	24,0	28,8	33,6	38,4	43,2	48,0	120
COMPAV	22,8	8,9	4,0	4,1	45,4	0,0	7,4	14,1	0,2	1,6	
Cumul secteur	22,8	31,7	35,7	39,8	85,2	85,2	92,7	106,7	106,9	108,5	

écart fin 99e: **+126,1%**

.000 m²

Yvelines N-E: Montesson

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99 ^e	1990-2015
SDRIF	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4	2015
Cumul Sdrif	10,4	20,8	31,2	41,6	52,0	62,4	72,8	83,2	93,6	104,0	260
Secteurs	7,3	22,7	4,1	1,0	0,8	0,6	2,0	2,6	13,6	8,0	
Montesson	7,3	30,0	34,1	35,1	35,9	36,5	38,5	41,2	54,8	62,8	

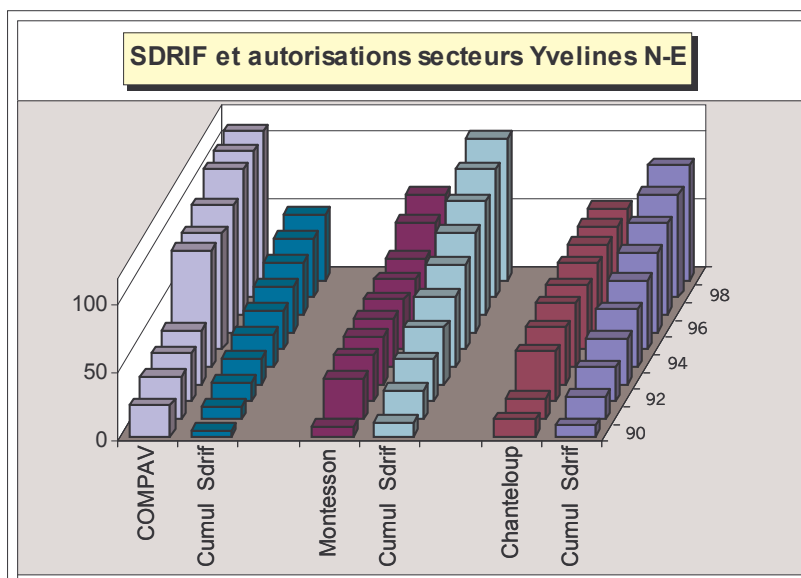
écart fin 99e: **-39,6 %**

.000 m²

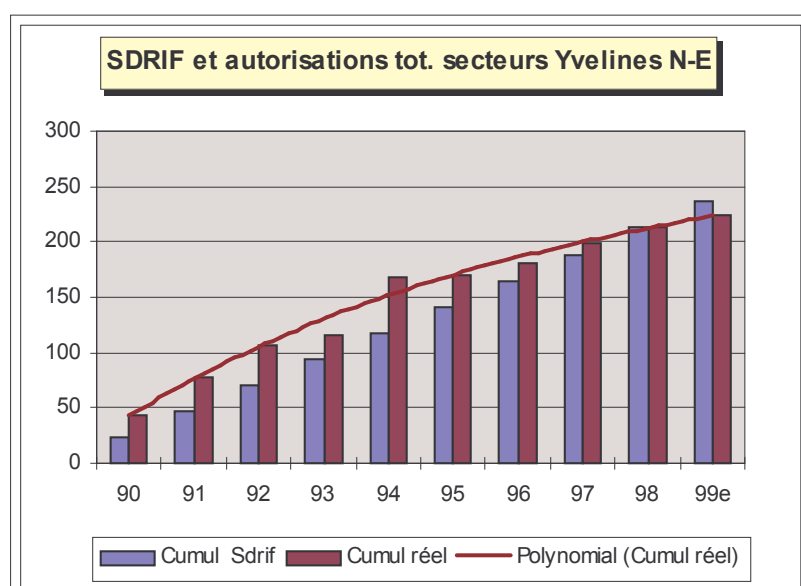
Yvelines N-E: Chanteloup

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	8,4	8,4	8,4	8,4	8,4	8,4	8,4	8,4	8,4	8,4	210
Cumul Sdrif	8,4	16,8	25,2	33,6	42,0	50,4	58,8	67,2	75,6	84,0	
Chanteloup	12,6	2,7	21,8	4,4	5,2	0,7	2,7	1,1	0,9	0,0	
Cumul secteur	12,6	15,3	37,2	41,6	46,8	47,4	50,1	51,2	52,1	52,1	

écart fin 99e: **-37,9%**



Le développement général du site est dominé par une avancée significative (126%) du secteur Poissy - Chambourcy - Orgeval (COMPAV) qui serait de nature à compenser le retard constaté dans le secteur de Chanteloup et dans la boucle de Montesson, zone de maraîchage dont le CESR avait défendu le maintien en l'état.



.000 m²

Yvelines N-E: total secteurs

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	590
Cumul Sdrif	23,6	47,2	70,8	94,4	118,0	141,6	165,2	188,8	212,4	236,0	
Total site	42,8	34,3	30,0	9,5	51,4	1,3	12,2	17,8	14,7	9,6	

Cumul réel	42,8	77,1	107,0	116,5	167,9	169,1	181,3	199,2	213,8	223,4	
-------------------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--

écart fin 99e: **-5,3%%**

A noter que ces deux sites stratégiques Yvelines Nord Est et Nord Ouest sont considérés globalement par le SDRIF, comme "secteur de redéveloppement Seine Aval". Au total l'écart de Seine-Aval atteindra environ -19%, en raison du poids du secteur Nord Ouest Yvelines.

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	70,4	70,4	70,4	70,4	70,4	70,4	70,4	70,4	70,4	70,4	2015
Cumul Sdrif	70,4	140,8	211,2	281,6	352,0	422,4	492,8	563,2	633,6	704,0	1760
Seine-Aval	154,2	94,7	55,3	31,5	88,8	22,9	26,7	50,8	28,6	16,9	
Cumul réel	154,2	248,9	304,2	335,8	424,6	447,5	474,2	525,1	553,7	570,5	

écart fin 99e: **-19,0%**

5-2-7-7 Val-de-Seine

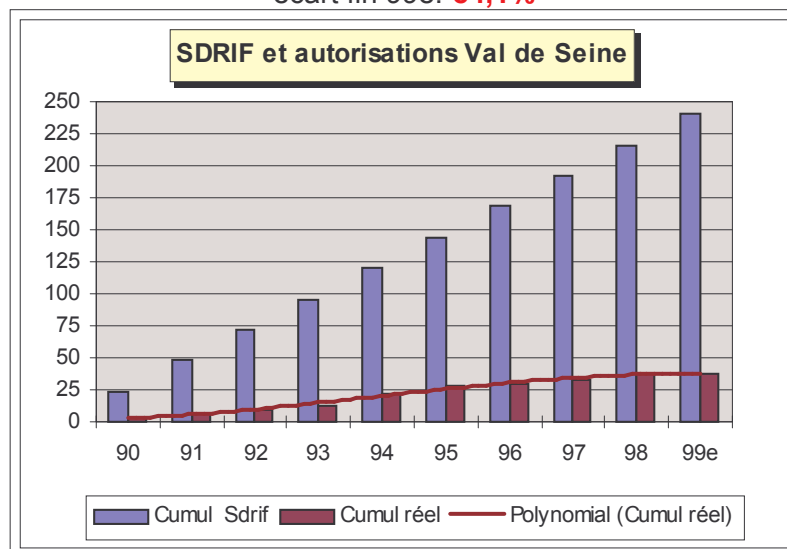
Le secteur Val de Seine concerne les communes de Boulogne-Billancourt, St-Cloud, Sèvres, Meudon, Issy-les-Moulineaux, Vanves, soit **6 communes**. Le développement de ce site dépend pour une bonne part des projets en cours d'élaboration sur le site des anciennes usines Renault à Boulogne et à Meudon.

.000 m²

Val de Seine

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	2015
Cumul Sdrif	24,0	48,0	72,0	96,0	120,0	144,0	168,0	192,0	216,0	240,0	600
Val de Seine	2,7	4,2	2,6	2,3	10,2	6,0	1,7	3,5	3,9	1,0	
Cumul réel	2,7	7,0	9,6	11,9	22,1	28,0	29,7	33,2	37,1	38,1	

écart fin 99e: **-84,1%**

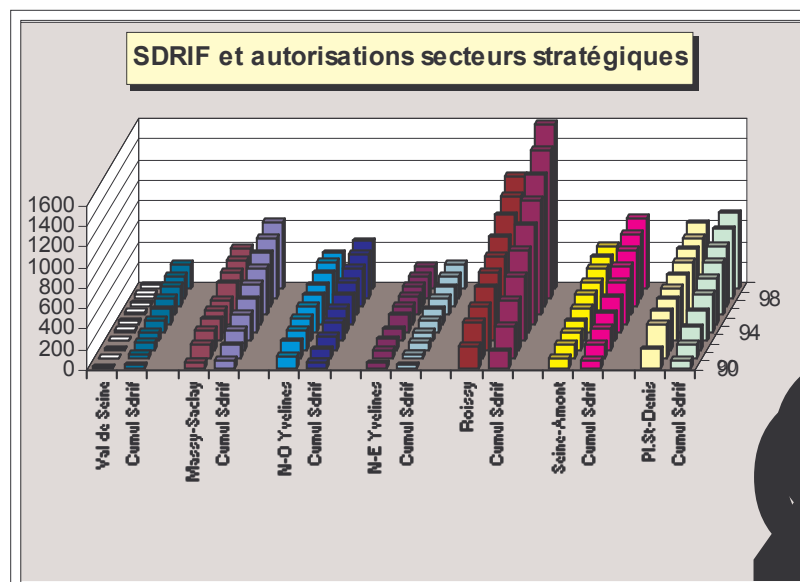


Les terrains concernés par le projet présenté le 6 Juin 1999 par M.Fortier au Conseil Régional représentent 50 ha (Ile Seguin 11 ha, trapèze Boulogne 31,5 ha, Meudon s/Seine 4,5 ha) auxquels s'ajoutent environ 20 ha de parcelles dispersées hors projet. Le projet actuel porte donc sur 500.000 m² de logements dont 30% de logements sociaux, 250.000 m² de bureaux, 250.000 m² de locaux d'activité et de locaux commerciaux, et 50.000 m² d'équipements publics. Le million de m² de logements et de locaux d'entreprise se répartirait en 700.000 m² sur le trapèze Boulogne, 200.000 m² sur l'Ile Seguin et 100.000 m² sur Meudon. 10 des 50ha seraient

consacrés aux espaces verts, soit un grand espace Est-Ouest sur le trapèze et des jardins périphériques sur l'île Seguin.

A noter que la vocation industrielle et logistique du département des Hauts de Seine est dévolue à la « Boucle Nord » (Colombes - Gennevilliers - Villeneuve-la-Garenne - La Garenne Colombes - Asnières) pour une enveloppe de 1.250.000 m².

5-2-7-8 Ensemble des secteurs des sites stratégiques



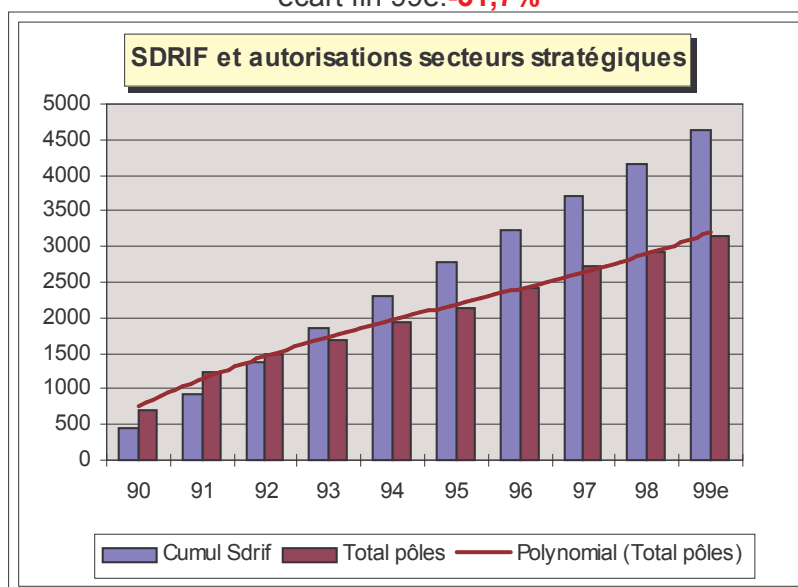
Le décalage avec les niveaux envisagés que l'on relève sur l'ensemble de ces secteurs représente environ 1,5 Mm², soit un écart négatif de 31,7%.

On verra plus loin que la situation est inversée dans les secteurs stratégiques autour des villes nouvelles, où l'excédent représente environ 0,4 Mm²

.000 m²

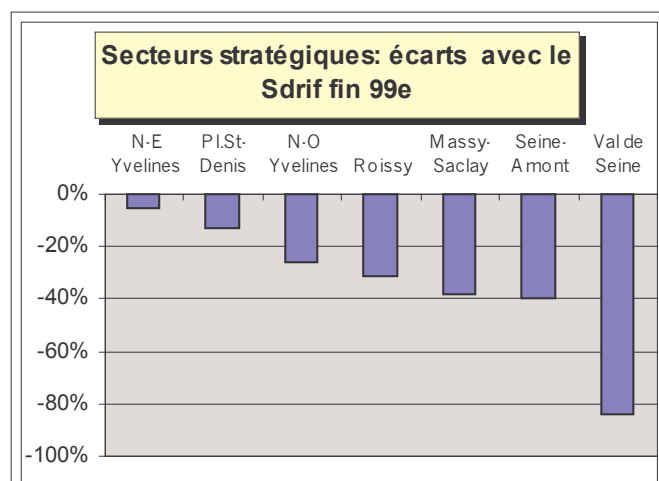
Total pôles	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	462,3	462,3	462,3	462,3	462,3	462,3	462,3	462,3	462,3	462,3	2015
Cumul Sdrif	462,3	924,6	1387,0	1849,3	2311,6	2773,9	3236,2	3698,6	4160,9	4623,2	11558
Sites stratégiques	696,2	540,4	260,0	200,8	238,7	187,5	290,4	299,6	212,9	233,4	
Cumul réel	696,2	1236,6	1496,5	1697,3	1936,1	2123,6	2414,0	2713,6	2926,5	3159,8	

écart fin 99e: **-31,7%**



Ecarts par secteur de site stratégique

N-E Yvelines	Pl.St-Denis	N-O Yvelines	Roissy	Massy- Saclay	Seine-Amont	Val de Seine
-5,3%	-13,3%	-25,8%	-31,6%	-38,4%	-39,9%	-84,1%



Ce tableau et le graphique montrent les développements comparés des secteurs des sites stratégiques, et montre la nécessité du maintien de l'effort sur certains sites, notamment ceux de Seine Amont, Massy-Saclay, et sur le Mantois dans le Nord-Ouest des Yvelines, les potentialités des pôles de Roissy et du Val de Seine ne demandant probablement qu'à se développer.

Sans entrer dans le détail, la répartition annuelle entre locaux industriels (44%) et locaux de stockage (56%) à la fin du 1^{er} semestre 1999 dans les 7 secteurs stratégiques objets de l'étude est donnée ci-dessous : on notera que les secteurs de Roissy et de la Plaine Saint-Denis représentent à eux deux 54% des 3 Mm² autorisés dans ces secteurs de 1990 à la mi-1999.

.000 m²

	Roissy	Pl.St-D.	Seine-A	Massy-S	N-O Yvel.	N-E Yve.s	Val de S.	Total	%
Industrie	352,8	278,3	153,6	195,6	147,6	178,8	34,1	1340,8	44%
Stockage	692,5	338,6	251,9	190,0	196,2	40,2	3,6	1713,0	56%
Total	1045,3	616,9	405,5	385,6	343,8	219,0	37,7	3053,8	100%
%	34%	20%	13%	13%	11%	7%	1%	100%	

Source DREIF Novembre 1999

5-2-7-9 Les "secteurs stratégiques" des villes nouvelles

Les "secteurs stratégiques" des villes nouvelles sont envisagés selon des périmètres différents, souvent plus larges que les périmètres officiels des villes nouvelles établis précédemment en 1983.

(Pour une comparaison plus facile, tous les graphiques concernant les secteurs stratégiques des villes nouvelles sont établis à la même échelle.)

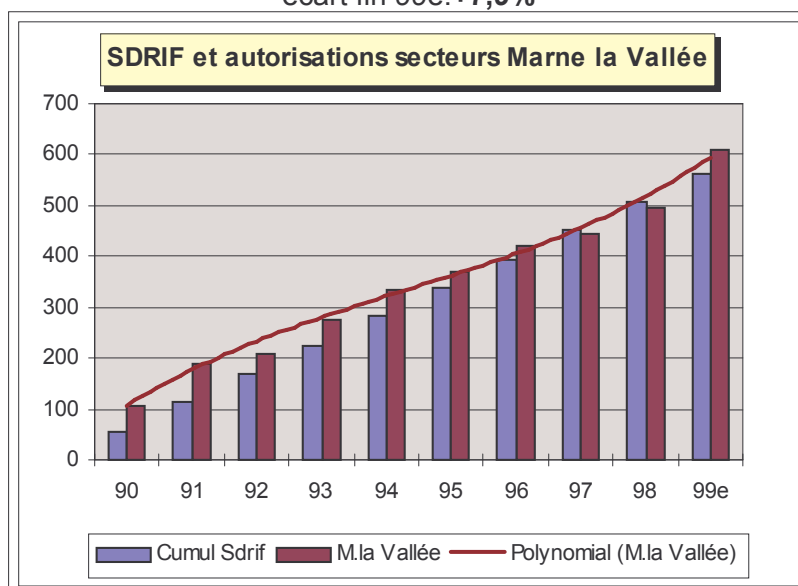
- à **Marne la Vallée**, le Secteur 1 (94 et 93) englobe, à côté des 3 communes ayant le "statut d'associées" à la ville nouvelle de Marne la Vallée, celles de Gournay/s/Marne et Neuilly/s/Marne (93). Le secteur 3 ne comprend que 11 communes, celle de Lagny, qui fait toujours partie du périmètre de la ville nouvelle relevant du secteur SDRIF "partie méridionale de Marne Nord" (9 communes) ; les secteurs 2 et 4 correspondent exactement aux 2 SAN des Val Maubuée (6 communes autour de Noisiel et Torcy) et Val d'Europe (5 communes d'implantation d'Eurodisneyland). Les niveaux envisagés sont ici légèrement dépassés (+7,9%).

.000 m²

Secteurs de Marne la Vallée

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-
SDRIF	56,4	56,4	56,4	56,4	56,4	56,4	56,4	56,4	56,4	56,4	2015
Cumul Sdrif	56,4	112,8	169,2	225,6	282,0	338,4	394,8	451,2	507,6	564,0	1410
Marne la Vallée	107,9	81,5	20,9	64,9	57,3	36,9	51,5	24,0	52,2	111,5	
Cumul réel	107,9	189,3	210,3	275,2	332,5	369,3	420,8	444,9	497,1	608,6	

écart fin 99e: +7,9%



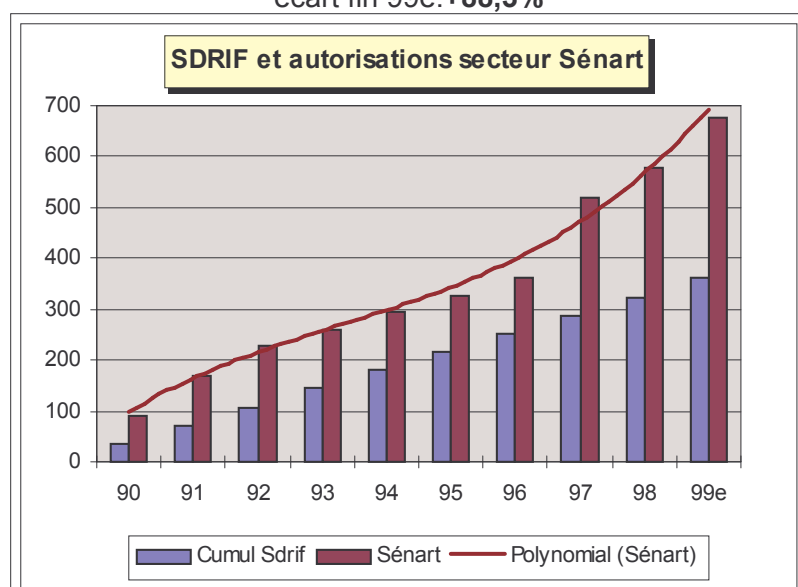
- le "**secteur de Sénart**" ne comprend que les 7 communes de la ville nouvelle composant le SAN de Sénart, en Seine et Marne. Les 2 communes du 2ème SAN, en Essonne (Saint-Pierre du Perray, Tigery), relèvent du "Secteur Seine rive droite" (8 communes dont Corbeil-Essonnes). Les niveaux envisagés sont ici largement dépassés (+88,3%)

.000 m²

Secteur de Sénart

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	900
Cumul Sdrif	36,0	72,0	108,0	144,0	180,0	216,0	252,0	288,0	324,0	360,0	
Sénart	89,2	81,7	57,7	32,8	33,9	32,1	33,9	156,0	60,8	99,7	
Cumul réel	89,2	170,9	228,6	261,4	295,4	327,5	361,4	517,5	578,3	678,0	

écart fin 99e: +88,3%



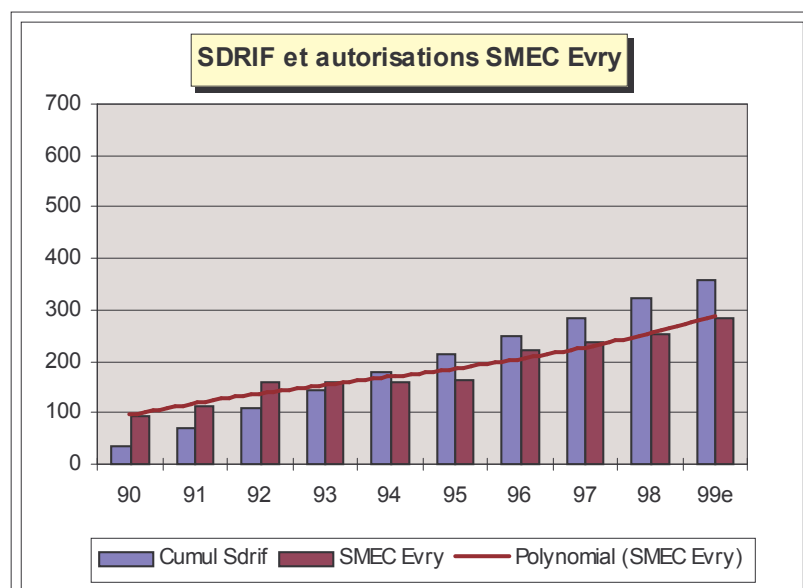
.000 m²

SMEC Evry

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7	893
Cumul Sdrif	35,7	71,4	107,0	142,7	178,4	214,1	249,8	285,4	321,1	356,8	

Secteurs	92,3	20,7	44,6	0,1	0,0	3,9	60,1	15,4	16,3	32,3	
SMEC Evry	92,3	112,9	157,5	157,6	157,6	161,5	221,6	237,0	253,3	285,7	

é fin 99e: -19,9%



- les 4 communes du SAN de la ville nouvelle d'Evry (91) sont intégrées dans le SMEC (10 communes au total, les 6 "non ville nouvelle" étant Brétigny s/Orge, Loudeville, Marolles en Hurepoix, Plessis-Paté, St-Vrain, Villabé). L'écart est ici négatif (-19,9%)

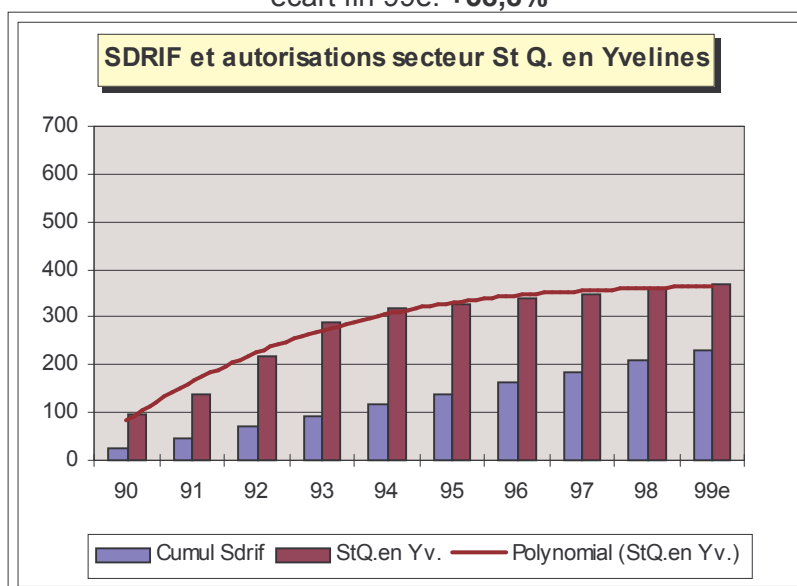
- le secteur de **Saint-Quentin en Yvelines** comprend, outre les 7 communes du SAN de la ville nouvelle, les communes de Coignières et Maurepas. Ces 2 communes sont sorties de la ville nouvelle en 1983.

.000 m²

Secteur de Saint Quentin en Yvelines

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	2015
Cumul Sdrif	23,2	46,4	69,6	92,8	116,0	139,2	162,4	185,6	208,8	232,0	580
Secteurs	97,3	41,9	77,3	73,1	29,4	8,3	11,7	10,2	12,3	7,0	
St Quentin en Y.	97,3	139,2	216,5	289,6	319,0	327,3	339,0	349,1	361,4	368,4	

écart fin 99e: +58,8%



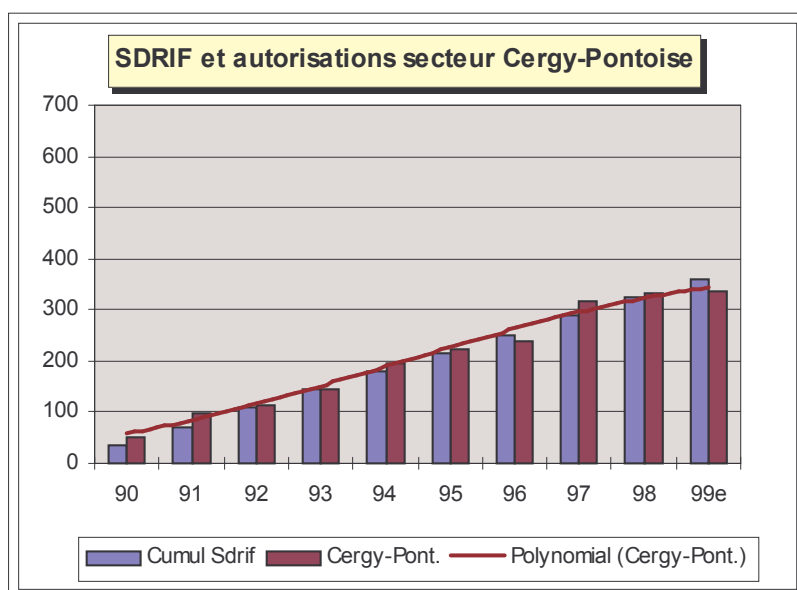
- le secteur de **Cergy-Pontoise** (95) comprend les 11 communes actuelles du SAN de la ville nouvelle plus celles de Ennery, Boisemont, Boissy-l'Aillerie, et Pierrelaye, ces 3 dernières communes étant sorties de la ville nouvelle en 1983.

.000 m²

Secteur de Cergy-Pontoise

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	
Cumul Sdrif	36,0	72,0	108,0	144,0	180,0	216,0	252,0	288,0	324,0	360,0	900
Secteurs	51,1	46,4	17,4	31,1	48,9	29,6	15,0	75,8	15,9	3,7	
Cergy-Pontoise	51,1	97,5	115,0	146,1	195,0	224,6	239,6	315,4	331,3	335,0	

écart fin 99e: **-6,9%**



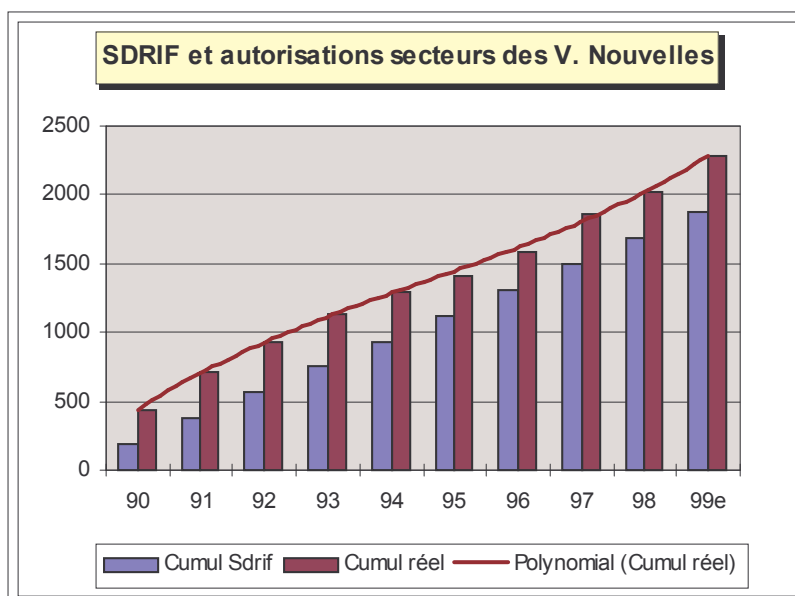
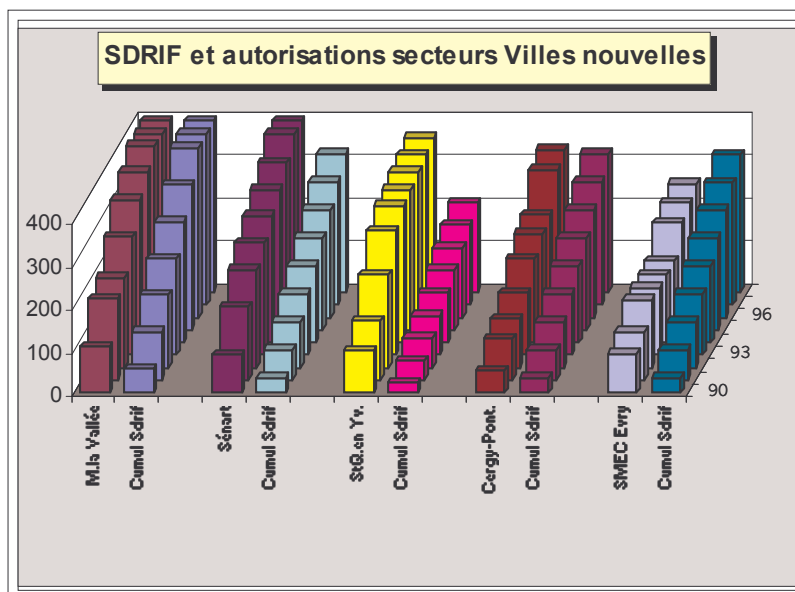
Ce secteur présente des résultats pratiquement en phase avec les niveaux envisagés.

Ensemble des secteurs des villes nouvelles

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	1990-2015
SDRIF	187,3	187,3	187,3	187,3	187,3	187,3	187,3	187,3	187,3	187,3	2015
Cumul Sdrif	187,3	374,6	561,8	749,1	936,4	1123,7	1311,0	1498,2	1685,5	1872,8	4682
Secteurs	437,8	272,2	218,0	202,0	169,5	110,8	172,2	281,4	157,6	254,3	
Cumul réel	437,8	709,9	927,9	1129,9	1299,4	1410,2	1582,4	1863,9	2021,4	2275,7	

écart fin 99e : **+21,5%**

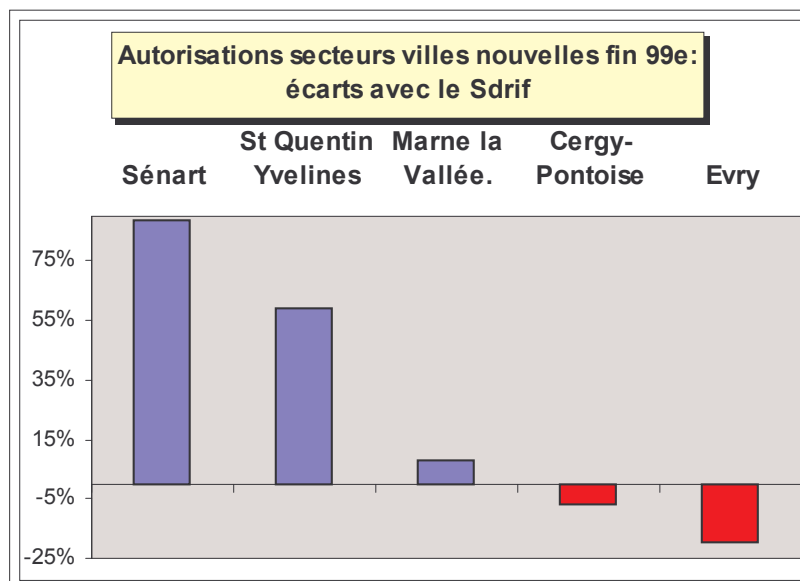


Au total les autorisations de construire dépassent de plus de 20% les niveaux envisagés sur la période, prouvant le dynamisme des secteurs stratégiques des villes nouvelles en général, sous réserve des limites que rencontre le développement d'Evry.

Rappelons toutefois que, dans toute cette étude, il s'agit d'autorisations et qu'il y a toujours une "perte en ligne" entre autorisations et mises en chantier.

Ecarts avec le SDRIF dans les secteurs stratégiques des villes nouvelles

Sénart	St Quentin Yvelines	Marne la Vallée.	Cergy-Pontoise	Evry
88,3%	58,8%	7,9%	-6,9%	-19,9%



Cette analyse montre la performance réalisée à la date de ces données par les secteurs stratégiques des villes nouvelles qui, à la seule exception notable d'Evry, ont presque tous dépassé les niveaux d'autorisations de construire envisagés. On y retrouve la marque de l'attractivité des villes nouvelles au sein de la Grande Couronne et la nécessité de maintenir cette attractivité notamment pour les villes nouvelles qui n'ont pas encore atteint leur maturité définitive.

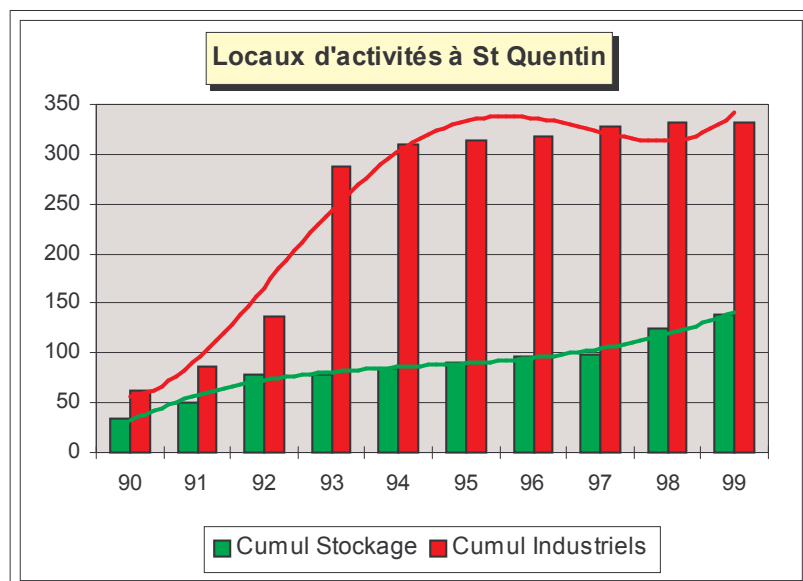
Répartition des locaux d'activités dans les villes nouvelles de 1990 à 1999

Le SDRIF n'a pas attribué de programmes indicatifs particuliers aux villes nouvelles au sein de la grande couronne. Cependant, compte tenu de l'importance de ces villes nouvelles pour l'Île de France, de leurs caractéristiques spécifiques, et d'évolutions très récentes dans le domaine de la logistique, on indiquera ici les grandes lignes de leur développement industriel et logistique, exprimées en cumul des autorisations de construire pendant la période 1990-1999 couverte par le SDRIF.

.000 m²

St-Quentin	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99°	%IdF	%VN
Cum.Stockage	34	51	79	79	85	90	97	98	125	140	2,3%	8,7%
Cum.Industriels	63	87	136	287	310	314	319	327	332	332	8,0%	39,1%

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999

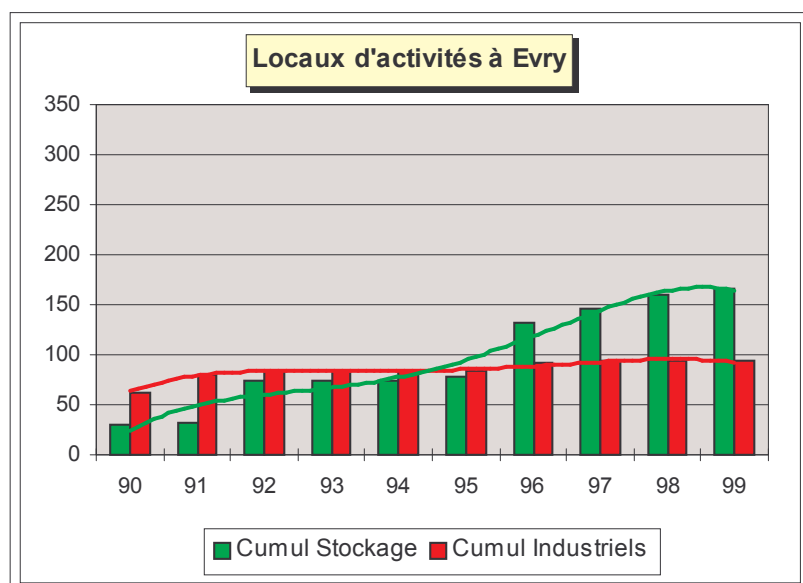


Le développement industriel de **Saint Quentin en Yvelines**, a connu un essor puissant avec l'installation d'entreprises d'informatique, d'électronique et du Technocentre Renault, avec un certain relais dans la logistique en 1998. Sur la période considérée, St-Quentin a concentré 2,1% des locaux de stockage et 7,9% des locaux industriels d'IdF.

.000 m²

Evry	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	% IdF	% VN
Cum.Stockage	29	33	74	74	74	77	133	146	159	165	2,7%	10,3%
Cum.Industriels	63	80	84	84	84	84	91	93	93	93	2,2%	11,0%

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



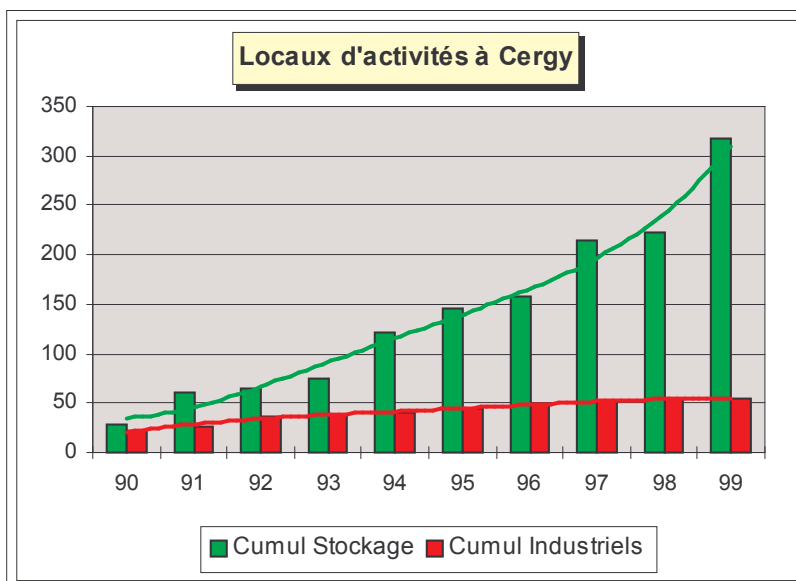
Evry, avec 2,8% des locaux de stockage et 2,2% des locaux industriels sur la période 90-99, a connu une période creuse de 1993 à 1995 suivie ensuite d'un certain redémarrage dans le secteur logistique, parfois remis en cause pour des questions liées à son insertion dans l'environnement urbain. Dans le secteur des locaux d'activité Evry paraît connaître un développement moins

rapide que d'autres villes nouvelles..

.000 m²

Cergy	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	% IdF	% VN
Cum.Stockage	29	60	65	74	122	147	158	214	223	317	5,2%	19,8%
Cum.Industriels	22	25	37	39	40	45	48	53	54	54	1,3%	6,3%

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



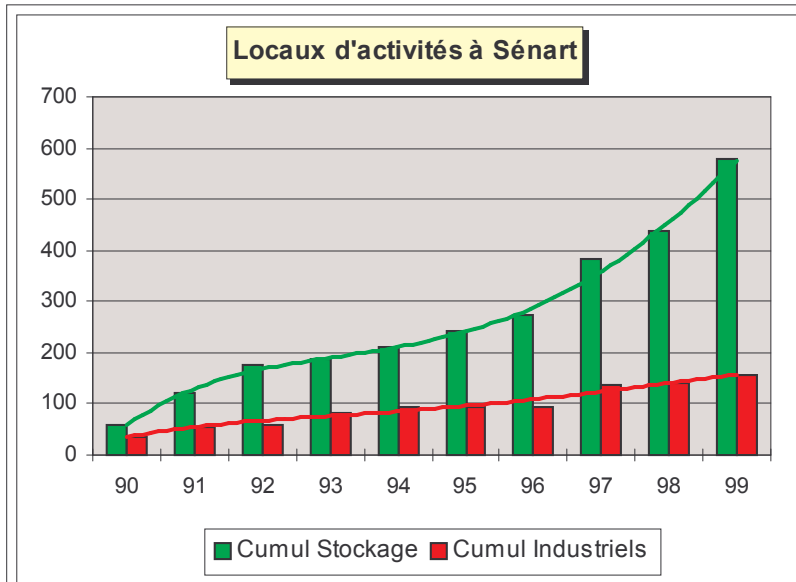
Cergy, avec 3,7% des locaux de stockage construits en IdF sur la période connaît un développement continu dans le secteur logistique. Dans le secteur industriel sa contribution atteint 1,3% seulement.

Les trois graphiques précédents ont été établis à la même échelle de 350.000 m² pour faciliter la comparaison visuelle. Les deux graphiques suivants prendront une échelle de 700.000 m² pour montrer l'importance acquise par Sénart par rapport à Marne-la-Vallée en logistique.

000 m²

Sénart	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	% IdF	
Cum.Stockage	59	123	178	186	211	242	275	383	438	581	9,5%	36,3%
Cum.Industriels	36	56	59	83	92	94	94	135	140	156	3,7%	18,3%

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999

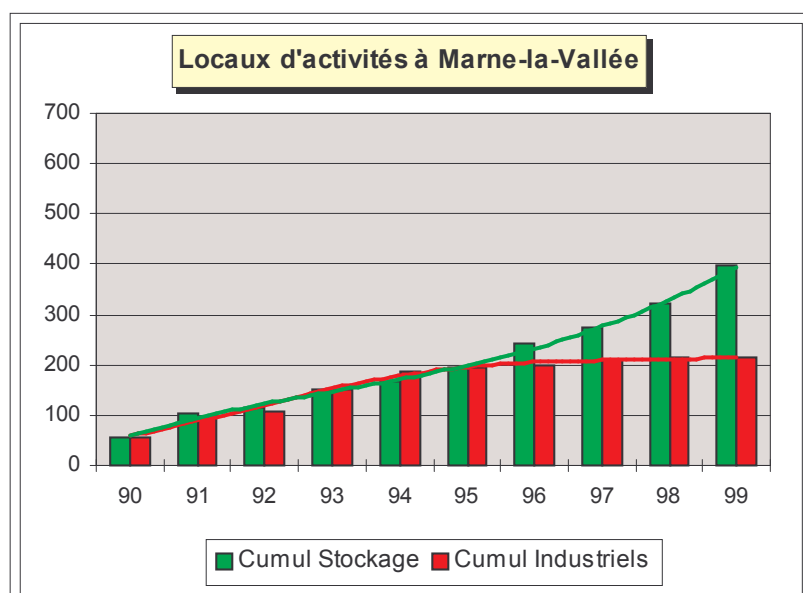


Sénart, qui a connu un démarrage très lent, est devenu depuis quelques années un site recherché, avec 10,9 % des locaux de stockage et 3,9 % des locaux industriels construits en IdF depuis 1990. L'essor industriel est continu, l'essor logistique à proprement parler réellement spectaculaire depuis 1996.

.000 m²

Marne la Vallée	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99e	% IdF	%VN
Cum.Stockage	55	103	117	150	165	197	244	273	324	398	6,5%	24,9%
Cum.Industriels	57	97	109	152	188	195	199	209	214	215	5,2%	25,3%

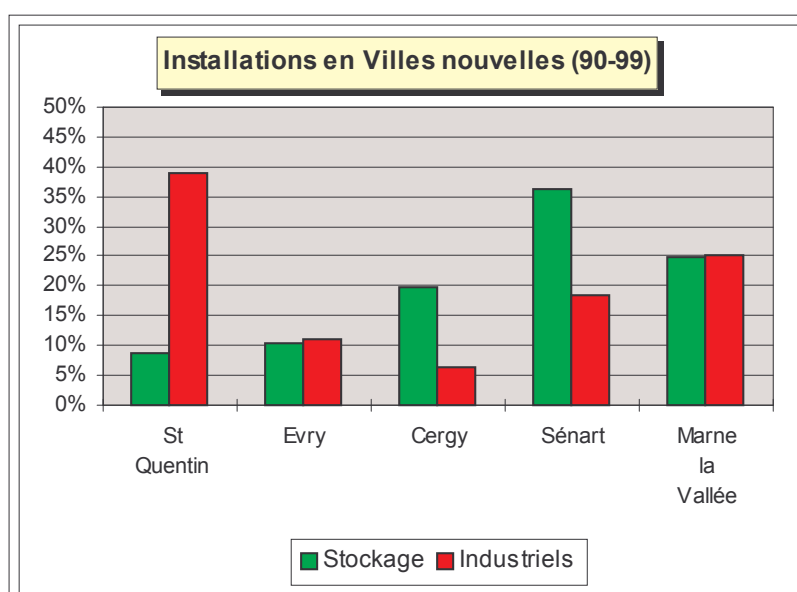
Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



Enfin **Marne-la-Vallée**, 6,4 % des locaux de stockage et 5,1 % des locaux industriels construits en IdF poursuit un développement régulier et participe largement à l'effort de rééquilibrage à l'est de la région.

On terminera ce coup de phare sur les villes nouvelles en comparant les pourcentages des locaux de stockage et des locaux industriels construits dans la chaque ville par rapport à l'ensemble pendant la période 1990-1999.

	St- Quentin	Evry	Cergy	Sénart	Marne la V.	Total
Stockage	9%	10%	20%	36%	25%	100%
Industriels	39%	11%	6%	18%	25%	100%



On met ainsi en évidence l'attractivité de St Quentin et de Marne la Vallée pour les locaux industriels, l'importance que jouent les implantations logistiques dans les villes nouvelles situées sur l'arc Nord-Est-Sud de l'Île de France, et le poids acquis récemment par Sénart, Evry ayant pour sa part accueilli moins d'implantations.

5-2-7-10 Poids des secteurs stratégiques du SDRIF dans les départements.

Le tableau suivant permettra de se rendre compte du poids que représentent les secteurs stratégiques dans les départements des deux couronnes en comparant les niveaux de surfaces de locaux d'activités à construire envisagés par les études de la DREIF sur la période 1990-2015 pour les départements et pour ces secteurs.

.000 m² SHON de locaux d'activités

Département	SDRIF	Secteurs	Surface	% secteurs
Hauts-de-Seine	3500	Val de Seine	600	17,1%
Val de Marne	4500	Seine amont	1720	38,2%
		Marne la V. secteur 1	100	2,2%
		Total pôles	1820	40,4%
Seine St-Denis	5000	Plaine St Denis	1870	37,4%
		Roissy (SStD NE)	1140	22,8%
		Marne la V. secteur 1	200	4,0%
		Total pôles	3210	64,2%
Yvelines	3500	Yvelines NE	590	16,9%
		Yvelines NO	1170	33,4%
		St Quentin Y VN	580	16,6%
		Total pôles	2340	66,9%
Essonne	4500	Massy Saclay	1627	36,2%
		SMEC Evry	892	19,8%
		Total pôles	2519	56,0%
Val d'Oise	4250	Cergy	900	21,2%
		SIEV	1780	41,9%
		Total pôles	2680	63,1%
Seine et Marne	7000	Marne la V. (2-3-4)	1110	15,9%
		Sénart	900	12,9%
		SIEP Dammartin	571	8,2%
		SIEP Marne N	510	7,3%
		Total pôles	3091	44,2%
TOTAL	32250	DONT TOTAL POLES	16260	50,4%

Source : SDRIF et DREIF 12/1/99

Au total ces secteurs, qui sont présentés - à des degrés différents - comme prioritaires pour l'action d'aménagement du territoire de la part des pouvoirs publics devraient concentrer 16,26 Mm² de locaux d'activités à construire dans la période 1990-2015 sur les 32,25 Mm² envisagés par le SDRIF hors Paris, soit 50,4%.

On notera des pourcentages supérieurs à 60% en Seine St-Denis, dans les Yvelines et le Val d'Oise.

5-3 Bureaux. Rythmes de construction annuels du SDRIF et autorisations

Le Tome 1 de ce rapport avait été consacré en 1997 aux bureaux. Il est donc naturel d'étendre à ces locaux d'entreprise le travail de comparaison des niveaux envisagés par le SDRIF avec les autorisations réelles, sans autre développement que de courts commentaires accompagnant les tableaux et les graphiques.

Cette mise à jour trouve d'autant plus sa place ici que, selon l'IAURIF, 30% des emplois du secteur industriel seraient des emplois de bureau : c'est bien souvent, on l'a vu, le cas du personnel du siège d'entreprises considérées comme faisant partie du secteur industriel (par exemple chimie, pétrochimie).

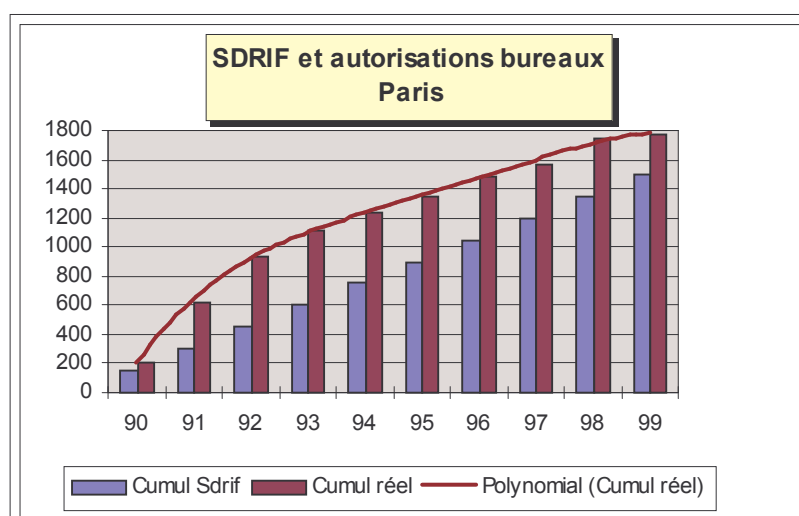
Les données statistiques proviennent, comme pour les locaux d'activité des travaux de la DREIF et de l'ORIE. Comme précédemment les résultats actualisés au 1^{er} Janvier 2000 concernent les autorisations de construire, non les mises en chantier.

5-3-1 Bureaux à Paris

.000 m².

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
SDRIF	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	2015
Cumul Sdrif	150	300	450	600	750	900	1050	1200	1350	1500	3750
Paris	212	412	315	172	120	123	124	90	180	25	
Cumul réel	212	624	938	1110	1230	1353	1477	1567	1747	1773	

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



L'avance prise dans les premières années se résorbe peu à peu.

On retrouve ici la trace de l'évolution récente des autorisations, qui diminuent significativement depuis 1993, ramenant l'excédent par rapport au niveau envisagé par le SDRIF à 18,2%. Le décalage est de 273.000 m², la moyenne annuelle de 177.000 m², l'avance est de 1,8 ans.

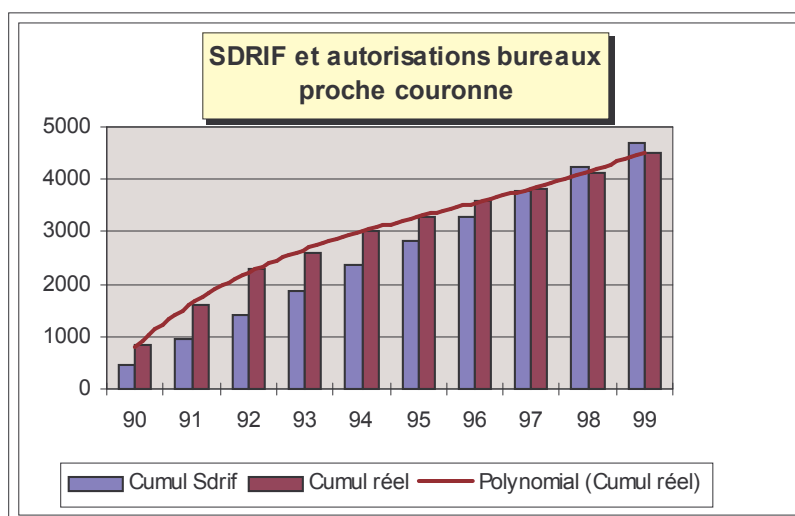
5-3-2 Bureaux en proche couronne

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
SDRIF	470	470	470	470	470	470	470	470	470	470	2015
Cumul Sdrif	470	940	1410	1880	2350	2820	3290	3760	4230	4700	11750
Proche Couronne	827	757	722	300	392	283	305	223	329	384	
Cumul réel	827	1584	2307	2607	2999	3282	3587	3809	4139	4522	

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999

La moyenne annuelle s'établit à 452.000 m², le retard est de 0,4 ans. Décalage négatif : 178.000 m², soit -3,8%



Au total on retombe sur une assez bonne coïncidence avec les niveaux du SDRIF, obtenue grâce à des compensations entre départements que l'on va analyser rapidement dans les trois départements de la petite couronne.

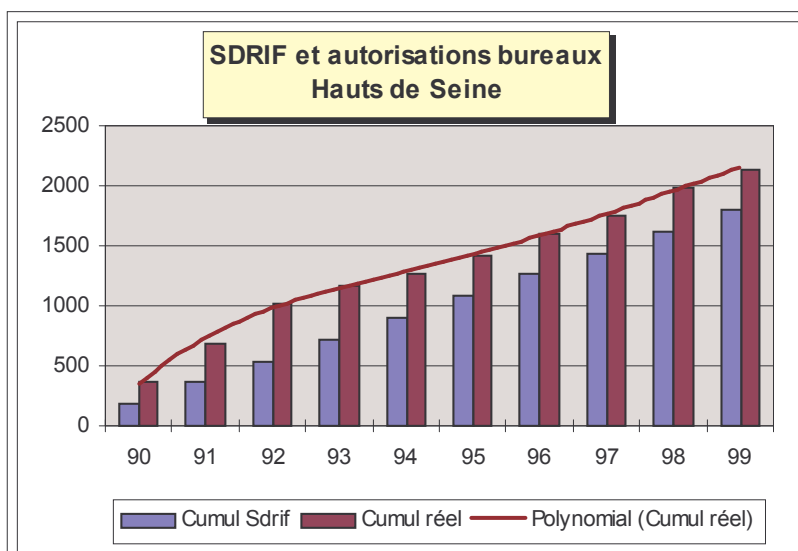
5-3-2-1 Bureaux

dans les Hauts de Seine

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
SDRIF	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2015
Cumul Sdrif	180	360	540	720	900	1080	1260	1440	1620	1800	4500
Hts de Seine	364	318	336	156	98	146	179	155	225	164	
Cumul réel	364	681	1017	1173	1271	1417	1596	1752	1977	2141	

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



La moyenne annuelle s'établit à 214.000 m², l'avance est de 1,9 ans. Décalage 341.000 m², soit 18,9%

Sans surprise, on constate que les Hauts de Seine ont tout au long de la période conservé une activité soutenue, supérieure aux niveaux du SDRIF, qui traduit l'attractivité réelle

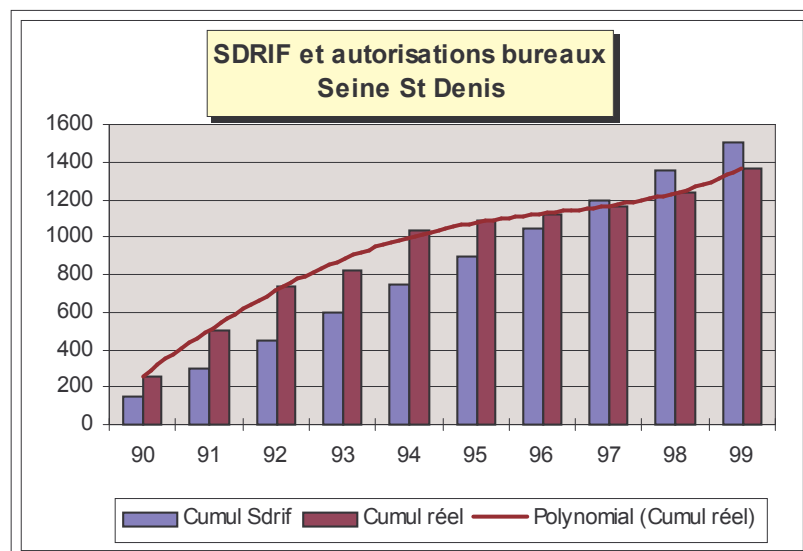
de ce secteur vis-à-vis de ce type d'activités.

5-3-2-2 Bureaux en Seine Saint-Denis

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
SDRIF	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	2015
Cumul Sdrif	150	300	450	600	750	900	1050	1200	1350	1500	3750
Seine St Denis	256	250	232	86	206	55	33	41	79	131	
Cumul réel	256	506	738	824	1030	1085	1118	1159	1239	1369	

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



La moyenne annuelle s'établit à 137.000 m², le retard est de 1,9 ans. Décalage 131.000 m², soit -8,7%

Situation beaucoup plus contrastée dans ce département qui a connu un bon démarrage suivi d'une certaine stagnation pendant 4 ans. Le chiffre de 1999 montre une certaine reprise

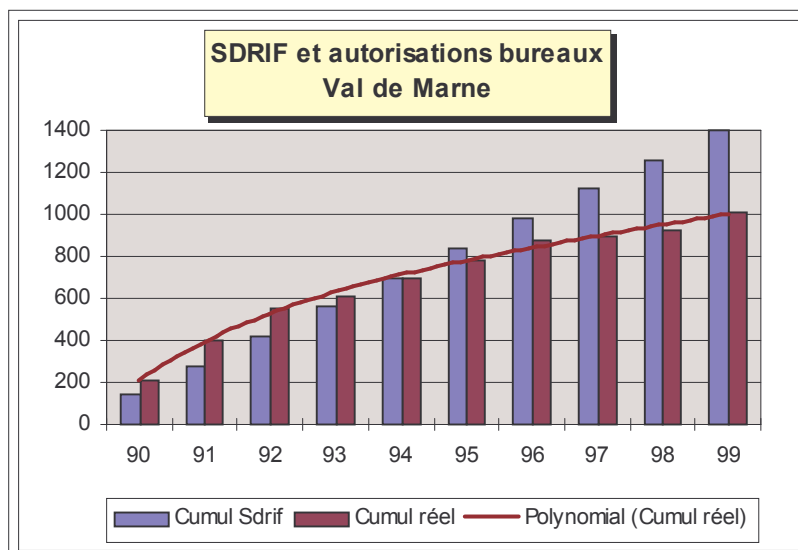
5-3-2-3 Bureaux en Val de Marne

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
SDRIF	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	2015
Cumul Sdrif	140	280	420	560	700	840	980	1120	1260	1400	3500

Val de Marne	207	190	154	59	88	81	92	26	25	89	
Cumul réel	207	397	551	610	698	780	872	898	923	1012	

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



La moyenne annuelle s'établit à 101.000 m², le retard est de 2,8 ans. Décalage 388.000 m², soit -27,7%

Situation semblable à celle de la Seine Saint-Denis, un démarrage moins rapide cependant, et un ralentissement qui se prolonge.

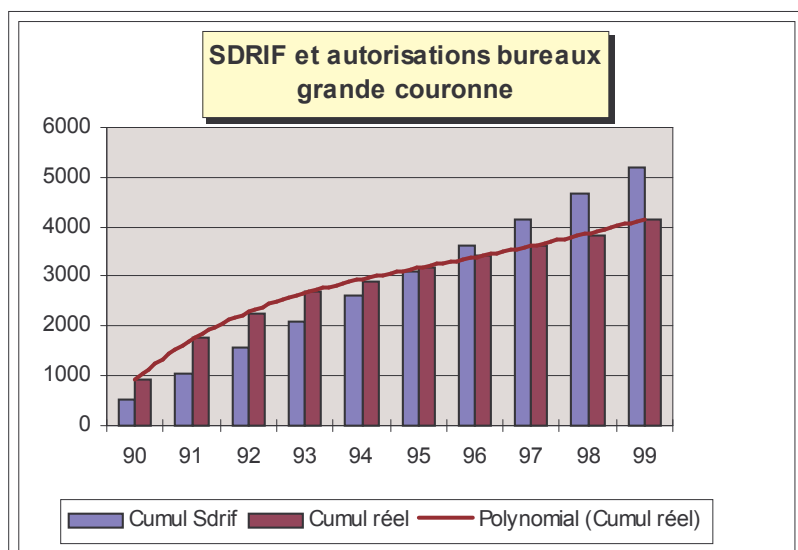
5-3-3 Bureaux en

grande couronne

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
SDRIF	520	520	520	520	520	520	520	520	520	520	
Cumul Sdrif	520	1040	1560	2080	2600	3120	3640	4160	4680	5200	13000
Grande Couronne	915	850	470	477	203	254	239	216	218	318	
Cumul réel	915	1765	2235	2712	2915	3169	3408	3625	3842	4160	

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



La moyenne annuelle s'établit à 416.000 m², le retard est de 2 ans. Décalage 1.040.000 m², soit -20,0%.

L'excédent des autorisations s'est résorbé en 1995, et les autorisations sont depuis plusieurs années inférieures au rythme envisagé.

Là encore les différences entre les départements se révèlent significatives.

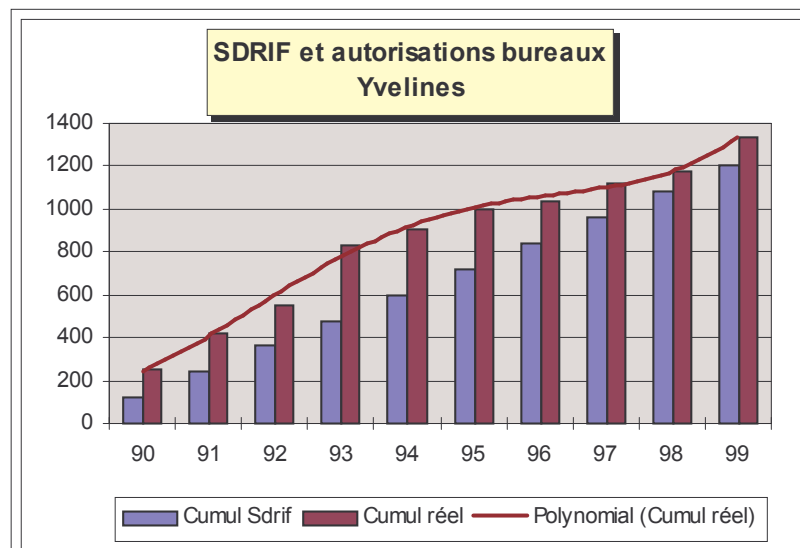
5-3-3-1 Bureaux dans les Yvelines

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-
--	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------

<i>SDRIF</i>	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	2015
<i>Cumul Sdrif</i>	120	240	360	480	600	720	840	960	1080	1200	3000
<i>Yvelines</i>	248	168	136	280	78	88	39	85	56	158	
<i>Cumul réel</i>	248	416	552	832	910	998	1037	1122	1177	1335	

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



La moyenne annuelle s'établit à 134.000 m², l'avance est de 1,1 ans. Décalage 135.000 m², soit 11,3%.

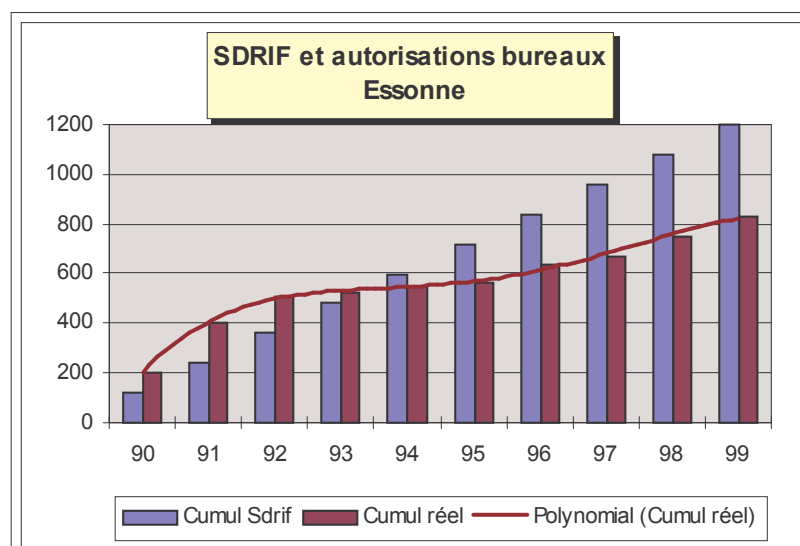
Une avance très considérable en début de période, puis un ralentissement et un redémarrage en 1999 qui amène les Yvelines à une certaine avance.

5-3-3-2 Bureaux en Essonne

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
<i>SDRIF</i>	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	
<i>Cumul Sdrif</i>	120	240	360	480	600	720	840	960	1080	1200	3000
<i>Essonne</i>	200	206	101	14	22	16	80	30	82	75	
<i>Cumul réel</i>	200	407	508	522	544	560	640	670	752	827	

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



La moyenne annuelle s'établit à 83.000 m², le retard est de 3,1 ans. Décalage 373.000 m², soit -31,3%.

Après deux années fastes, l'Essonne voit la construction de bureaux très ralentie par rapport au niveau envisagé.

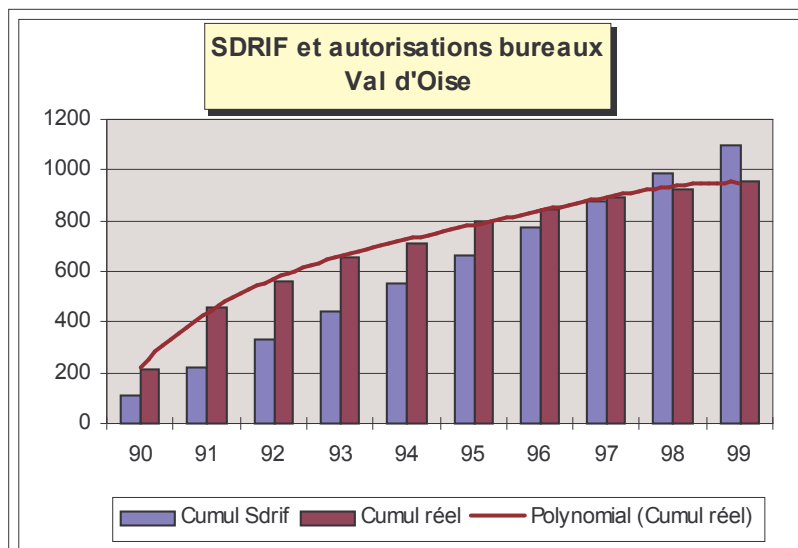
5-3-3-3 Bureaux dans le Val d'Oise

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-
--	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------

SDRIF	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	2015
Cumul Sdrif	110	220	330	440	550	660	770	880	990	1100	2750
Val d'Oise	217	240	102	97	53	91	48	44	31	35	
Cumul réel	217	456	559	656	709	799	847	891	922	957	

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



La moyenne annuelle s'établit à 96.000 m², le retard est de 1,3 ans. Décalage 143.000 m², soit -13,0%.

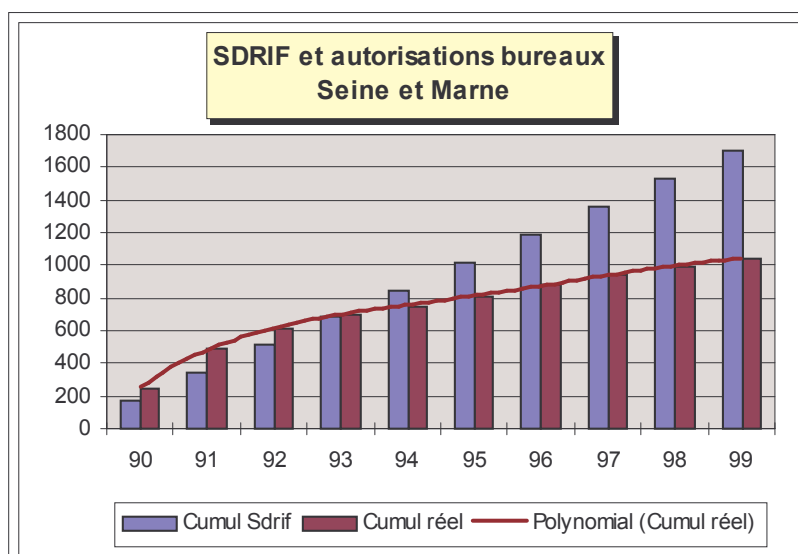
L'avance prise en début de période se résorbe sous l'effet d'un niveau d'autorisations faible ensuite.

5-3-3-4 Bureaux en Seine et Marne

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
SDRIF	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	2015
Cumul Sdrif	170	340	510	680	850	1020	1190	1360	1530	1700	4250
Seine & Marne	250	235	130	86	50	60	72	57	49	50	
Cumul réel	250	486	616	702	752	812	884	942	991	1041	

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



La moyenne annuelle s'établit à 104.000 m², le retard est de 3,9ans. Décalage 659.000 m², soit -38,8 %.

La Seine et Marne n'avait pris que peu d'avance en début de période, le ralentissement général la met à -38,8 % du niveau envisagé.

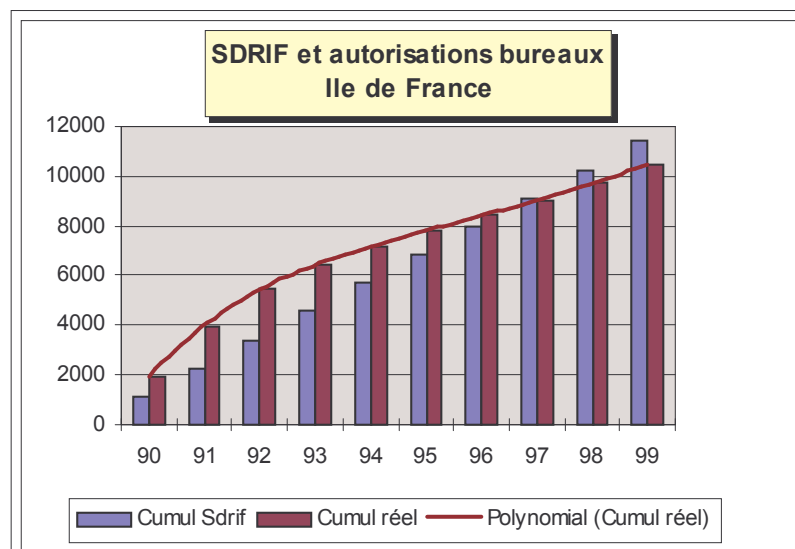
5-3-4 Bureaux en

IdF

.000 m²

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	1990-2015
SDRIF	1140	1140	1140	1140	1140	1140	1140	1140	1140	1140	2015
Cumul Sdrif	1140	2280	3420	4560	5700	6840	7980	9120	10260	11400	28500
Total IdF	1954	2019	1507	949	716	660	668	529	727	728	
Cumul réel	1954	3973	5480	6429	7144	7804	8472	9001	9728	10456	

Source: DREIF/ORIE mise à jour au 1^{er} Décembre 1999



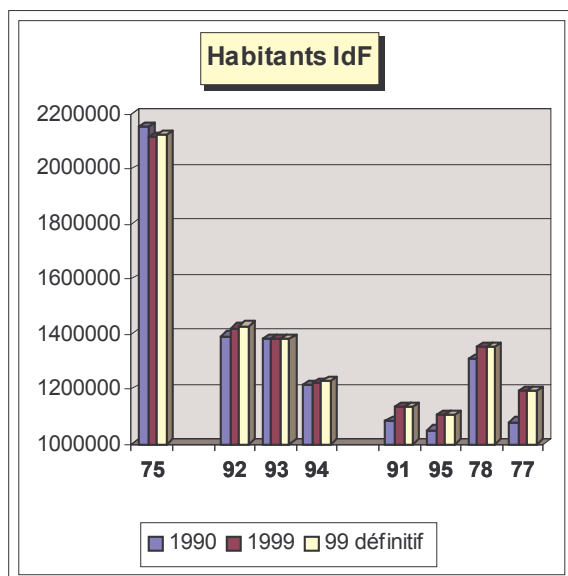
La moyenne annuelle s'établit à 1.046.000 m², le retard est de 0,8 ans. Décalage 944.000 m², soit -8,3 %.

Quand on considère l'ensemble de l'Ile de France, l'avance prise en début de période s'est résorbée et les mises en chantier présentent depuis 5 ans une beaucoup plus grande sagesse qu'au début de la décennie.

Les conclusions du tome 1 de ce rapport sur ce sujet, prise en compte de la diminution de la surface occupée par personne intervenue depuis quelques années, orientation vers des plateaux « intelligents » de grande taille (un millier de m²), rénovations et restructurations en zone centrale, aboutissaient à une estimation des autorisations et des mises en chantier correspondantes dans une fourchette de 5 à 700.000 m² pour faire face à l'évolution du marché et au niveau des stocks et se trouvent ainsi bien vérifiées par la réalité de ces dernières années.

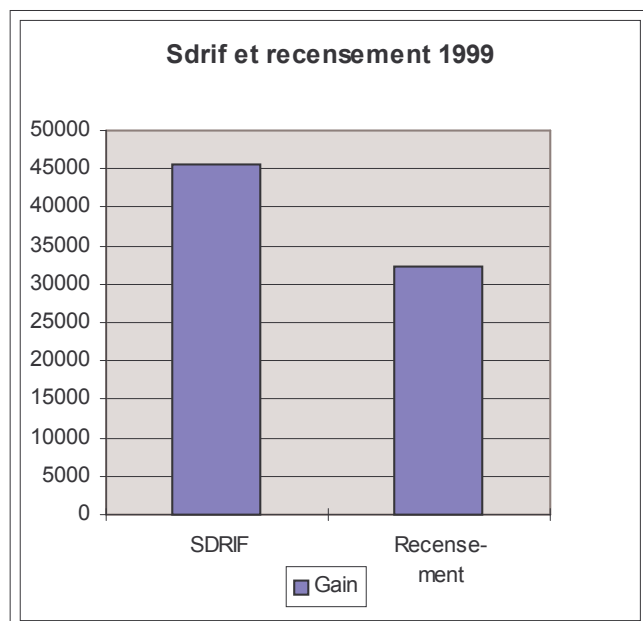
5-4 Evolution de la population. Comparaison avec le SDRIF.

Ce chapitre ne serait pas complet sans évoquer la situation de l'un des facteurs-clefs à prendre en compte dans l'aménagement du territoire, et l'une des hypothèses fondamentales du SDRIF, à savoir l'évolution de la population, d'autant que l'on bénéficie des commentaires sur les résultats provisoires du recensement de 1999 publiés par l'IAURIF dans ses Notes Rapides Population et Modes de vie n° 30, 31 et 32 de Juillet 1999 et depuis le 31 Janvier 2000 des résultats définitifs.



	Habitants IdF		
	1990	1999 prov.	1999 déf.
75	2152423	2116521	2125246
92	1391658	1422651	1428881
93	1381197	1381952	1382861
94	1215538	1222915	1227250
Pr.cour.	3988393	4027518	4 038 992
91	1084824	1132869	1 134 238
95	1049598	1102821	1 105 464
78	1307150	1352766	1 354 304
77	1078166	1192932	1193767
Gde Cour.	4519738	4781388	4 787 773
IdF	10660554	10925427	10 952 011

On remarque que les départements les moins peuplés sont le Val d'Oise, l'Essonne et la Seine et Marne.



Dans l'intervalle des recensements de 1990 et de 1999, soit en neuf ans, l'Île de France a gagné 291.457 habitants.

1990	10 660 554
1999 définitif	10 952 011
Augmentation	291 457

Source : résultats définitifs 31 Janvier 2000

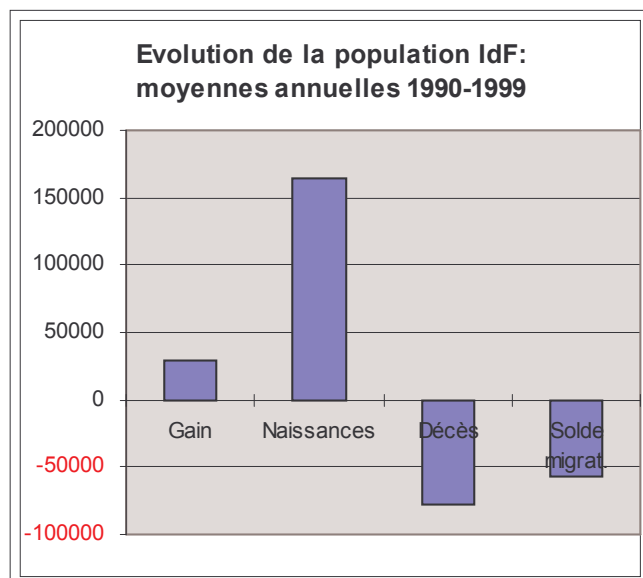
L'hypothèse de croissance retenue par le SDRIF était de 1.140.000 habitants de 1990 à 2015, soit 45.600 habitants supplémentaires par an.

	SDRIF	Recensement	Ecart
Gain	45.600	32.384	-29,0%

Les données définitives du recensement font état de 32 384 habitants supplémentaires, par an soit un écart négatif de **-29,0%**.

Source : résultats définitifs 31 Janvier 2000

La croissance régionale qui avait atteint 73.400 personnes par an entre 1982 et 1990 s'est globalement ralentie. Néanmoins le poids relatif de l'Île de France reste assez stable, passant de 18,93% de la population totale en 1990 à 18,20% en 1999.



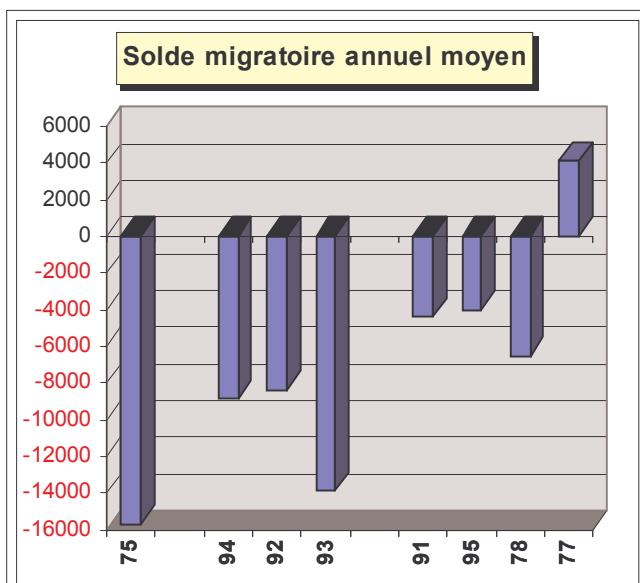
Les résultats provisoires du recensement indiquaient que le solde naturel, excédent des naissances sur les décès avait pour sa part un peu augmenté, de 79.500 personnes à 87.000 : mais le solde migratoire voyait son déficit annuel passer de **-6.100** à **-57.600**, un niveau qui n'avait jamais été atteint par le passé.

Gain	Naissances	Décès	Solde migratoire
29400	164.500	-77.500	-57.600

Source IAUFR Note rapide Pop.60, Juillet 99

Le solde migratoire est lui-même la somme du solde des échanges avec la province (passé de **-38.000** à **-74.000** personnes entre les deux recensements) et du solde des échanges avec l'étranger (passé de 32.000 à 29.000). Les échanges avec la province relèvent eux-mêmes des flux d'arrivées en IdF et de départ de province liés à la conjoncture économique, à la nouvelle carte universitaire, et aux choix personnels.

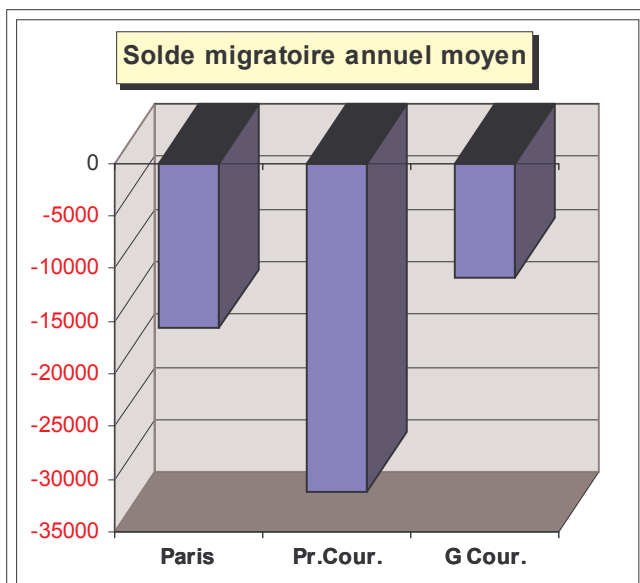
L'IAURIF établit une corrélation étroite entre les échanges avec la province et la conjoncture économique : la région a perdu 180.000 emplois de 1991 à 1996, et le déficit avec la province a culminé à un niveau de pointe de **-100.000** de 1993 à 1995, avant de se réduire à -72.000 en 1996 et 1997.



	Solde migratoire
75	-15.665
94	-8.861
92	-8.362
93	-13.887
91	-4.387
95	-3.990
78	-6.530
77	4.103
Total	-57.579

Source IAURIF Note rapide Pop.60, Juillet 99

Le solde migratoire ne serait positif qu'en Seine et Marne.



Paris	-15.665
Pr.Cour.	-31.110
G.Cour.	-10.804

Source IAURIF Note rapide Pop.60, Juillet 99

et l'on voit ici, en regroupant les résultats que le déficit concerne particulièrement la zone centrale.

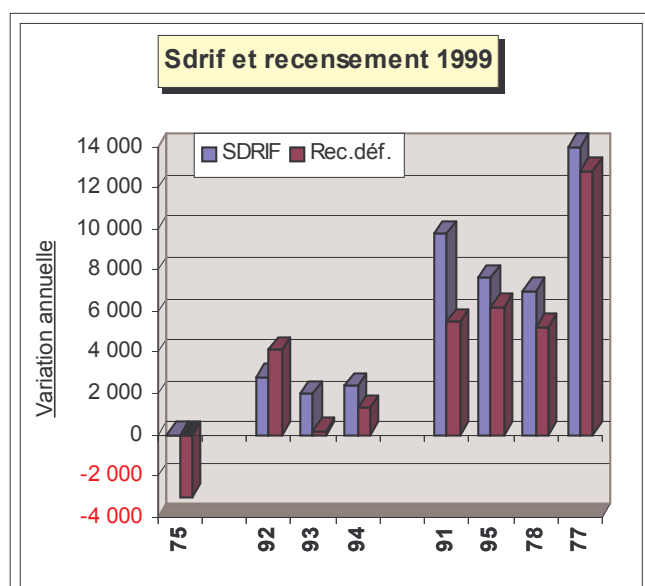
Le tableau suivant rappelle la population 1999 de ces ensembles :

Paris	2.116.521
Pr.Cour.	4.027.518
G.Cour.	4.781.388

Source IAURIF Note rapide Pop.60, Juillet 99

La zone centrale, qui comprend 56% de la population, se trouverait concernée par 81% du déficit migratoire si les résultats provisoires sont confirmés. On pourrait donc être ici en présence d'un changement de tendance intéressant à terme l'équilibre centre-périphérie en Ile de France

On étudiera ci-dessous "les perspectives retenues en définitive par le SDRIF : 11,8 millions d'habitants en 2015, soit une croissance de 1,14 millions d'habitants, soit 45.600 habitants/an et les résultats du recensement définitifs par département recalculés pour obtenir leur moyenne annuelle sur 9 ans.

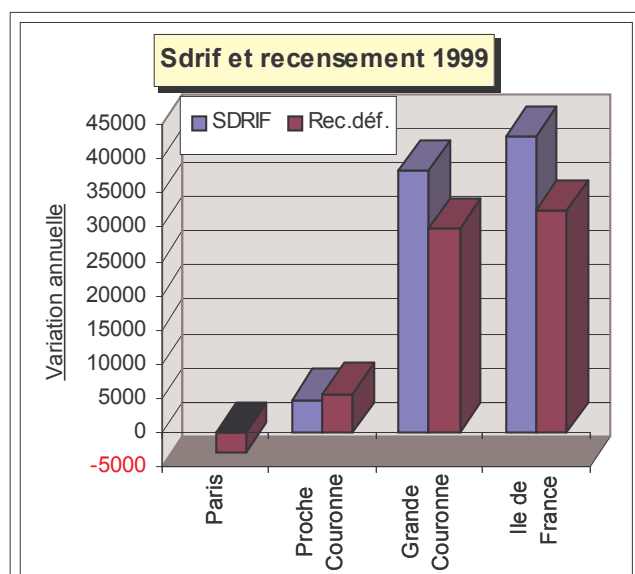


	SDRIF	Recensement	Ecart
75	0	-3 020	NS
92	2 800	4 136	48%
93	2 000	185	-91%
94	2 400	1301	-46%
91	9 800	5 490	-44%
95	7 600	6 207	-18%
78	7 000	5 239	-25%
77	14 000	12 845	-8%
Tota l	45.600	32.384	-29%

Source : résultats définitifs 31 Janvier 2000

L'écart avec l'hypothèse retenue par le SDRIF pour les perspectives de croissance démographique annuelle est calculé dans le tableau : il montre une diminution de la population à Paris, un écart positif dans les seuls Hauts de Seine, et les écarts négatifs les plus importants en Seine St-Denis (-91%) et dans le Val de Marne (-46%).

Le tableau ci-dessous et le graphique correspondant comparent les mêmes données annuelles moyennes regroupées en secteurs géographiques : ils mettent en évidence la décroissance de la population à Paris, et un taux de réalisation du SDRIF pratiquement identique dans les deux couronnes, inférieur aux perspectives retenues. L'accroissement de population a essentiellement lieu en grande couronne.



	SDRIF	Recensement	% réalisation
Paris	0	-3020	
Pr.C.	7.200	5622	78,1%
Gr C.	38.400	29782	77,6%
IdF	45.600	32384	71,0%

Source : résultats définitifs 31 Janvier 2000

A notre sens l'écart de -29% entre la réalité démographique des années 1990-1999 et l'hypothèse retenue par le SDRIF doit être rapproché du fait que les écarts négatifs les plus forts touchent la Seine Saint-Denis et le Val de Marne, confirmant tout

ce qui a été diagnostiqué tout au long de ce rapport au sujet du développement de ces départements de l'Île de France.

5-5 Conclusion

Le "développement maîtrisé" de la démographie, de l'urbanisation et de l'économie sous-tend toute l'architecture du SDRIF : concernant sa recherche d'équilibres territoriaux, liée au choix de sites déterminés pour l'orientation du développement des locaux d'entreprise, on peut dire que :

- à l'exception des villes nouvelles, la réalité en ce qui concerne les locaux d'activités au tout début de l'an 2000, traduite en termes d'autorisations de construire, est en général inférieure au niveau envisagé par le SDRIF,
- la zone agglomérée voit se développer une activité liée aux bureaux, qui a tendance à se développer à l'Ouest, dans les Hauts de Seine, et dans les Yvelines, mais aussi en Seine St Denis ,
- les activités secondaires au sens des locaux d'activités industriels et logistiques, ne se développent pratiquement que sur certains sites situés le plus souvent en grande couronne.

Il y a donc à mener un effort de renouveau de l'attractivité de la proche couronne, de reconquête de la ville sur la ville plus difficile et plus coûteux à conduire que l'urbanisation rapide d'espaces agricoles et naturels. Une telle politique d'aménagement du territoire passe notamment par une l'orientation concertée et déterminée des d'investissements publics sur les zones prioritaires et par la reprise d'une politique foncière adaptée et ambitieuse. On peut souhaiter que cet effort soit partie intégrante du volet territorialisation du contrat de plan.

La proche couronne, zone dense, de mieux en mieux desservie par les transports collectifs, proche de l'agglomération centrale, présente des capacités de développement urbain considérables. C'est là, et particulièrement en Seine Saint-Denis et dans le Val de Marne que l'aménagement du territoire devrait concentrer ses efforts dans les années à venir pour en développer l'attractivité

urbaine et économique. Le Contrat de Plan dont les priorités viennent d'être fixées et dont le volet territorialisation doit être finalisé à l'horizon 2003, devrait être l'un des outils essentiels pour la requalification de ces territoires qui devraient être l'un des objectifs majeurs de la politique de la ville et de la politique d'action foncière.

Par ailleurs l'existence de mutations et de cycles économiques et l'espoir de voir la consolidation de la reprise et le début d'une nouvelle phase de croissance vont dans le sens d'une nette amélioration à court et moyen terme des niveaux d'autorisations et de mises en chantier des locaux d'entreprise. L'établissement d'un point d'étape en 2003 paraît tout à fait souhaitable pour revalider à la lumière de l'évolution du réel et dans la perspective 2004-2015, non pas les objectifs du SDRIF, mais les programmes indicatifs qui sont associés aux perspectives retenues lors de son élaboration. Les transformations de la logistique et son essor conduiraient à discerner des programmes indicatifs spécifiques pour les locaux industriels et les locaux logistiques.

CONCLUSION GENERALE

Conclusion generale

Chaque partie de ce rapport comprenant sa propre conclusion, nous ne reprendrons ici que les points essentiels qui pourront servir de base aux propositions et aux recommandations qui seront présentées dans l'avis à propos des locaux et des zones d'activités en Ile de France.

1. L'outil statistique dont on dispose permet un bon suivi des autorisations de construire depuis 1985 et des mises en chantier depuis 1975, tant pour les bureaux que pour les locaux d'activités. On peut grâce à lui analyser les cycles de construction qui correspondent aux évolutions économiques sur ces périodes. On aimerait disposer d'un outil analogue en ce qui concerne le suivi des démolitions qui ne sont connues qu'à Paris, et le suivi des transactions foncières, base indispensable à la mise en œuvre de la politique foncière, en particulier dans les territoires prioritaires.
2. Le parc construit avant 1975 est mal connu, d'autant qu'il subit des transformations dues à son ancienneté et à l'inadéquation d'une partie de ses composants aux nécessités de l'exploitation moderne. Le MOS de l'IAURIF permettra d'y voir plus clair, mais on peut regretter qu'une exploitation statistique de la taxe foncière n'ait pu être autorisée et entreprise plus tôt pour mieux connaître l'évolution de ce parc.
3. Le niveau de construction de bâtiments à usage industriel et artisanal est faible : depuis 1975 ce sont moins de 0,7 Mm² à Paris, moins de 3,5 Mm² en proche couronne, et 7,25 Mm² en grande couronne qui ont été construits. Ce niveau ne permet pas le renouvellement du tissu industriel et artisanal et diminue encore depuis 1994. Les petites et moyennes entreprises peuvent de moins en moins construire en compte propre et ne trouvent pas, faute d'investisseurs, de locaux à louer en nombre suffisant et en surface adaptée. Les collectivités locales et les chambres de commerce et d'industrie cherchent à favoriser le développement économique local en créant des incubateurs, des pépinières et des hôtels d'entreprise. Des formules développant l'attractivité de l'investissement en locaux industriels permettraient de prendre le relais de ces initiatives et de réactiver le développement économique industriel et artisanal, en particulier dans les territoires prioritaires déterminés par le Contrat de plan.
4. C'est en particulier en Seine St-Denis, dans le Val de Marne et dans des secteurs stratégiques comme la Seine Amont que l'on remarque cette faiblesse du renouvellement industriel et artisanal. Il est clair que la grande majorité des territoires de proche couronne se prêtent moins bien que d'autres à l'implantation des grands locaux de stockage de la logistique moderne et que c'est plutôt la vocation industrielle et artisanale qui devrait être soutenue dans de nombreux secteurs de cette couronne. D'une manière générale on construit de moins en moins de locaux d'activités en proche couronne, ce qui ne va dans le sens ni des préconisations d'aménagement du territoire exprimées dans le SDRIF, ni d'un meilleur équilibre des finances des collectivités locales, c'est-à-dire des moyens mis directement à disposition des municipalités. Le recyclage du foncier correspondant aux installations obsolètes et aux friches industrielles au profit d'installations modernes correspondrait cependant à la revitalisation de nombreux secteurs de proche couronne, tout en tirant parti des possibilités de desserte qu'offre cette zone dense. C'est tout le sens de la politique de reconstruction de la ville sur la ville, à

condition que les opportunités qu'offre l'industrie moderne soient mieux prises en considération et mieux soutenues, à la fois pour l'emploi et pour la mixité urbaine.

5. La situation est meilleure en grande couronne, en particulier dans les villes nouvelles. Ce sont les locaux de stockage et plus généralement les installations logistiques modernes qui sont maintenant à la base du développement des locaux d'activités, car ils trouvent en grande couronne l'espace et les conditions nécessaires à l'exercice de leur activité. Ce développement de la logistique, (au niveau des autorisations) quelquefois qualifié d'explosif en raison de la progression des surfaces concernées (passage d'un "module" de 5/10.000 m² à 100.000 m² et plus) est récent. S'il est favorable au développement économique, il doit cependant impérativement s'inscrire dans une perspective de développement durable, sous peine de créer des conflits de voisinage avec les populations voisines.
6. Le développement de la construction des locaux et les zones d'activités est l'un des indicateurs fiables de la façon dont la reprise de la croissance modèlera la croissance économique de notre région. Le suivi des autorisations et des mises en chantier qui devraient les suivre semble détecter en 1999 à propos des locaux de stockage une perte en ligne tout à fait anormale. C'est un point à suivre dans les mois qui viennent pour savoir s'il s'agit d'une aberration statistique sans signification à terme ou d'une évolution dangereuse dont il faudrait rechercher les causes.
7. On assiste ainsi à une évolution du secondaire traditionnel vers de plus en plus de logistique et de tertiaire. La seconde partie du rapport traite en détail de l'évolution de l'industrie en Ile de France et attire l'attention sur les dangers de la situation à laquelle conduirait la poursuite de sa régression : il y a là un danger qui menace l'économie générale de la région dans la mesure où l'emploi industriel est le socle de l'emploi total et où l'industrie reste un facteur puissant d'intégration sociale.
8. Cette seconde partie traite aussi de l'évolution de la logistique, et des conséquences que pourrait avoir son desserrement à l'extérieur des limites de l'Ile de France. La transformation d'un réseau de centres régionaux de distribution de taille moyenne en un petit nombre de très grandes unités de distribution modifie complètement les anciens critères d'implantation, qui s'établissent maintenant dans une perspective nationale ou de plus en plus souvent européenne. L'Ile de France bénéficie certes en ce domaine d'atouts, mais aussi de contraintes qui pourraient à terme menacer son attractivité. La réalité logistique européenne est en marche; elle apparaît comme un défi pour l'Ile de France. Il faudra une volonté politique affirmée avec des engagements forts au niveau des infrastructures de transport (tous modes), des équipements d'accueil (qualité des terminaux de fret) et de l'adaptation de la fiscalité si l'on veut que la région reste un des grands pôles européens de circulation des marchandises.
9. La démarche stratégique entreprise par les autorités régionales en ce qui concerne le développement économique, vu comme l'un des facteurs essentiels du rayonnement international de l'Ile de France, doit s'accompagner d'une prise en compte préalable de l'attractivité des territoires où devrait s'opérer ce développement économique et d'une résolution des contraintes administratives et fiscales propres à l'Ile de France dans la mesure où elles se révéleraient antinomiques avec le développement économique recherché. C'est le sens de la troisième partie de ce rapport, et de l'examen qui est fait de la procédure de l'agrément et des disparités de taux de la taxe professionnelle. Il s'agit là d'outils directs ou indirects d'aménagement du territoire, tout comme l'organisation de l'intercommunalité, et notamment pour ce qui nous occupe de l'intercommunalité de projets, ou les taxes sur les bureaux et sur les entrepôts qui alimentent le fonds

d'aménagement de la région Ile de France (FARIF). Ces outils doivent être maniés avec discernement si l'on veut conserver à la région son attractivité vis-à-vis de l'installation des entreprises industrielles et logistiques : l'attractivité de l'Ile de France est en effet de plus en plus souvent mise en balance pour les installations nouvelles des entreprises avec celle des départements limitrophes ou du reste du territoire national.

10. La politique foncière à mettre en œuvre dans la région nécessite une vue d'ensemble cohérente sur la consommation de l'espace, ce que réalise le SDRIF, et un "pilotage" non moins cohérent des réalisations en ce domaine. L'examen des zones d'activités qui a été fait dans la troisième partie de ce rapport montre la nécessité de coordonner l'extension des ZAE et de porter une attention forte au double problème des ZAC en difficulté et des friches industrielles. La mise en relation des niveaux de construction actuels des bâtiments industriels et logistiques, des niveaux de commercialisation des ZAE existantes, des niveaux de projets de ZAE des collectivités locales et des capacités résiduelles des ZAC montre bien le risque qu'il y a de multiplier des ZAE et des ZAC génératrices de coûts de portage élevés et de besoins multiples d'accès et de desserte. La reprise du marché des zones d'activités sous l'effet de la croissance actuelle s'opérera de façon prudente et sera gouvernée par les critères de sélection des zones les plus attractives, tels que l'environnement urbain, l'existence de services aux entreprises liés à l'externalisation, la qualité des services urbains et de la desserte, et la densité urbaine.
11. La cinquième partie de cet ouvrage est consacrée à un point par rapport aux perspectives de construction de locaux d'activités du SDRIF. Ces perspectives, établies à partir d'hypothèses concernant la démographie, l'emploi et les surfaces par emploi conduisent à des programmes indicatifs sur 25 ans exprimés sous forme de rythmes de construction annuels moyens adaptés aux caractéristiques et aux objectifs propres à chacun des huit départements. L'analyse qui a été conduite montre que, dans certains départements de la proche couronne et dans certains secteurs stratégiques, l'écart relevé entre les niveaux envisagés par le SDRIF et la réalité ne permettrait pas d'atteindre les objectifs généraux d'équilibre et de rééquilibrage qui sont recherchés si une correction n'était pas envisagée à court terme. La détermination par cette analyse des territoires, départements et secteurs stratégiques où cette correction devrait se produire correspond en principe aux objectifs de la stratégie de territorialisation que l'on retrouve dans le Contrat de plan. La date du bilan des réalisations du SDRIF en 2003 demandé par le CESR coïncide ainsi remarquablement avec celle du point d'étape envisagé pour l'état d'avancement du Contrat de plan.
12. Le SDRIF regroupe sous le terme de locaux d'activités les locaux industriels et les locaux de stockage. Cette assimilation se comprenait parfaitement au début des années 90 lors des études qui ont conduit à l'élaboration de Schéma directeur. L'évolution de la logistique conduit à des installations où la surface nécessaire par emploi peut être maintenant quatre à cinq fois supérieure à celles des locaux industriels. Il serait sage, d'ici le point d'étape de 2003 de revoir les rythmes de construction envisagés en traitant de façon séparée les deux catégories de locaux, puisque ces chiffres sont utilisés dans les porter à connaissance qui déterminent finalement les objectifs départementaux d'affectation d'espace et de construction de locaux. Cette retouche des rythmes de construction est également valable pour les bureaux, les conclusions du tome 1 sur ce type de locaux d'entreprise restant apparemment d'actualité.

La cohérence des observations et des recommandations qui ont été faites tout au long de ce rapport avec les objectifs stratégiques retenus pour notre région apparaît clairement lorsqu'on les reclasse en fonction de deux des objectifs de la stratégie de l'Etat en région

1. *Combattre la dualisation sociale et territoriale et polariser la croissance urbaine.*

- considérer l'aménagement du territoire régional comme un préalable nécessaire au développement économique et au développement de l'emploi,
- améliorer l'attractivité des territoires prioritaires, assurer leur desserte, en matière de transports, les pourvoir des technologies de communication,
- capitaliser sur le rôle et la présence des services publics,
- reconstruire la ville sur la ville en zone centrale,
- maintenir le flux d'installations d'entreprises dans les villes nouvelles,
- maîtriser les risques de l'urbanisation vis-à-vis de la consommation d'espace,
- éviter une extension des ZAE contraire aux objectifs du SDRIF et résoudre le problème des ZAC ralenties,

2. *Favoriser le rayonnement de l'IdF, le développement économique et l'emploi.*

- revitaliser le tissu industriel en encourageant les nouvelles formes d'industrie,
- implanter des pépinières d'entreprises à proximité des nouvelles universités pour favoriser des synergies autour des technologies nouvelles,
- conserver et développer l'attractivité de l'Ile de France vis-à-vis de la logistique,
- intégrer ces objectifs dans une perspective de développement durable,
- positionner l'Ile de France dans la compétition internationale en attirant les investissements nécessaires à l'implantation des entreprises nationales et internationales.

C'est sur le rappel du dernier paragraphe - toujours d'actualité - du tome 1 que se terminera le tome 2 de ce rapport sur l'immobilier d'entreprise en Ile de France :

« Une dernière réflexion pour le lecteur : une analyse détaillée comme celle que nous avons tenté de mener est forcément "décapante", en ce sens qu'elle a pour but de mettre en évidence les dysfonctionnements d'un système, d'expliquer les difficultés passées et de prévoir celles qui sont à venir. Elle tend très normalement à proposer des réformes pour résoudre les problèmes en cours. Pour transformer ces problèmes en opportunités, notre région possède une capacité remarquable à réagir rapidement et à surmonter les difficultés, car elle possède quatre atouts essentiels : la taille de son marché, la qualité et la productivité de sa main d'œuvre, sa situation européenne et la qualité de ses infrastructures. Ce sont des éléments d'espoir et de confiance qu'il faut rappeler et savoir mettre en œuvre efficacement. »

ANNEXES :

1-LES PEPINIERES D'ENTREPRISE

2-LE FRET EN ILE DE FRANCE

3-AVIS SUR LES BUREAUX

**ANNEXE 1 : OPERATIONS D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
FINANCEES PAR LE CONSEIL REGIONAL IDF..... 266**

ANNEXE 2 : LE FRET EN IDF..... 269

1- Nature et évolution des flux	269
2- Répartition des flux.....	271
3-Fret national: échanges IdF-autres régions de France.....	272
3-1 Part des autres régions dans les flux nationaux entrant et sortant d'IdF en 1995.....	273
3-2 Destination et origine de ces flux en IdF en 1995	274
4-Echanges International-IdF	275
4-1 Importations d'origine intra-communautaire en 1995.....	276
4-2 Importations d'origine extra-communautaire en 1995.....	276
4-3 Destination des importations	277
4-4 Origine des exportations.....	277
4-5 Destination des exportations intra-communautaires en 1995.....	278
4-6 Destination des exportations extra-communautaires en 1995.....	278

ANNEXE 3 : AVIS SUR LES BUREAUX..... 279

Annexe 1 : OPERATIONS D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE FINANCEES PAR LE CONSEIL REGIONAL IdF

SECTION D'INVESTISSEMENT A) DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

Suivi des crédits 1999 Ligne 10 Immobilier d'entreprise

Maître d'ouvrage	Localisation	Opération	Superficie m²	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Investisse- ment total	Subvention régionale
SEM S&M	La Genevraye, Cugny (77)	Réhabilitation friche industrielle	1453	1	80	10 950 100	3 000 000
Commune	Montereau (77)	Bâtiment locatif	1190	1	32	4 051 200	1 225 000
Cité de communes	Béton-Bazoches (77)	Atelier-relais	360	1	11	1 489 000	485 500
Commune	Mandres les Roses (94)	Ateliers locatifs	960	6	25	3 387 370	1 082 270
Commune	Palaiseau (91)	Transfert, extension pépinière	1250	28	60	1 547 000	696 150
Cité de communes	Sarcelles (95)	Hôtel d'entreprises	2055	21	120	18 650 000	3 000 000
		Soutien réseau P3MIL					855 000
Commune	Rueil-Malmaison (92)	Parc micro entreprise	3097	80	200	7 841 700	2 744 595
Semaec	Créteil (94)	Bâtiment industriel	782	3	40	5 027 000	1 047 900
Ec.Polytechnique	Palaiseau (91)	Extension Incubateur	200	10	20	829 000	373 050
Codevam	Colombes (92)		1270	11	60	7 300 000	2 218 300
Commune	Asnières s/O. (95)	Locaux d'activités	447	11	20	1 444 250	463 750
Semari	Issy les Moulineaux(92)	Extension pépinière	855	8	42	8 601 000	3 409 650
Commune	Viry Chatillon (91)	Pépinière	450	15	40	1 730 000	605 500
Commune	Frépillon (95)	Ateliers locatifs	2408	14	75	14 094 000	3 000 000
Commune	Montrouge (92)	Hôtel d'activités	1200	25	68	14 780 000	3 000 000
CCI Essonne	Evry (91)	Extension pépinière et hôtel d'entreprises,	1800	14	100	29 550 000	9 223 000
Cité de communes	Houdan (78)	Hôtel d'entreprises	1500	21	50	7 200 000	1 827 210
Commune	St-Fargeau (77)	Ateliers artisanaux	1479	10	40	5 400 000	1 890 000
		Total	22756	280	1083	143 871 620	40 146 875

Suivi des crédits 1998 Locaux d'activités

Commune	Herblay (95)	Locaux d'activités	727	4	9	2 722 000	855 000
Commune	Louveciennes (78)	Pépinière	370	15	30	4 270 000	1 247 000
Commune	Bray/Seine (77)	Bâtiment industriel	1000	1	18	1 680 000	514 500
SEM Créteil	Créteil (94)	Bâtiment industriel	917	4	40	4 637 500	1 102 500
Commune	Cormeilles en P. (95)	Locaux industriels	1200	10	30	7 274 000	2 205 000
Commune	Villecresnes (94)	Locaux d'activités	440	8	16	1 840 000	644 000
		Total	4654	42	143	22 423 500	6 568 000

Annexe 2 : LE FRET en IdF

1- Nature et évolution des flux

L'objet final de la logistique est de mettre à disposition des "clients" des "produits" dans les meilleures conditions. Cette mise à disposition s'accompagne obligatoirement de transport des marchandises entre lieux de production et lieux de stockage. Il est donc nécessaire de se pencher sur la nature et la quantité du fret qui transitera par les entrepôts pour bien comprendre les impératifs auxquels obéiront la disposition des locaux de stockage, leur localisation et leurs accès.

Les données quantitatives utilisées dans ce chapitre et concernant le trafic de fret sont extraites d'une étude de l'aurif "*La logistique du fret en Ile de France*" publiée en Septembre 1997. Cette étude fait elle-même appel à la banque de données SITRAM.

Le champ de l'enquête est ainsi limité aux véhicules porteurs d'au moins 3,5 tonnes de charge utile et de moins de 15 ans d'âge utilisés pour le transport des marchandises.

Les véhicules étrangers sont exclus du champ de l'étude, de même que les transports réalisés par des porteurs étrangers tractés par des véhicules moteurs français.

La nature des marchandises retenues est codifiée selon les 176 positions de la nomenclature NST, regroupées en 10 chapitres.

- Produits agricoles et animaux vivants,
- Denrées alimentaires,
- Combustibles minéraux solides,
- Produits pétroliers,
- Minerais et déchets pour la métallurgie,
- Produits métallurgiques,
- Minéraux bruts et manufacturés, matériaux de construction,
- Engrais
- Produits chimiques,
- Machines, véhicules, objets manufacturés (dont verre, verrerie, céramique)

Pour le trafic international, c'est le mode à la frontière française qui est retenu pour le trafic intra-communautaire et le mode à la frontière communautaire pour le trafic extra-communautaire.

Des difficultés peuvent ainsi apparaître pour la distinction entre trafic intérieur et trafic international suivant que l'on suit le véhicule (cas des fichiers TRM et VNF) ou que l'on suit la marchandise (cas des fichiers SNCF et Douanes).

Les chiffres présentés ici sont ceux qui ont été retenus par les spécialistes de ces questions dans l'étude précitée.

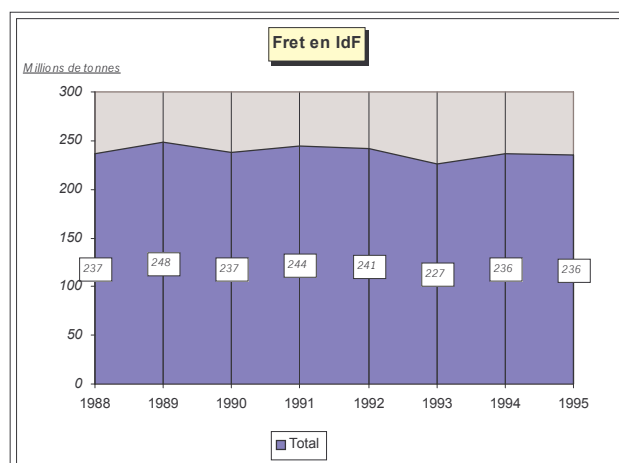
On notera qu'ils ne comprennent pas les transports par "camionnettes" (moins de 3,5 T de charge utile) ou par véhicules utilitaires à usages très spéciaux (matériel de travaux publics et d'incendie, bennes à ordures etc.).

Le trafic de fret exprimé en tonnage total montre de 1988 à 1995 une certaine stabilité. On peut l'analyser en le décomposant en flux interne à l'Île de France et en flux externe d'échanges avec les autres régions de France et avec les autres pays.

Millions de tonnes

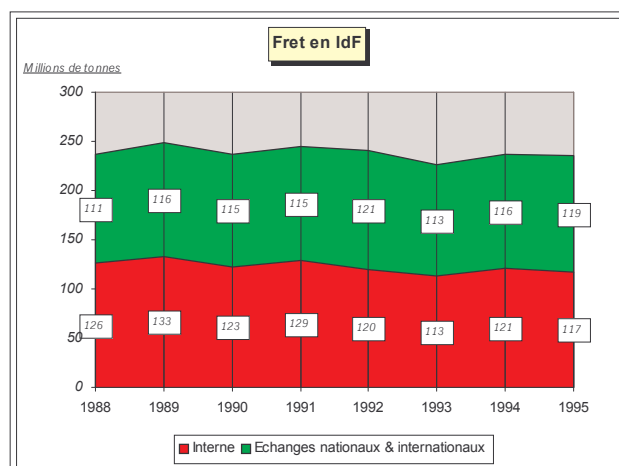
	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Flux interne	125,7	132,6	122,5	128,7	120,3	113,3	120,7	116,7
%	53,1%	53,4%	51,6%	52,7%	49,9%	50,0%	51,1%	49,5%
Flux externe	111,2	115,8	114,8	115,4	121	113,3	115,7	119,2
%	46,9%	46,6%	48,4%	47,3%	50,1%	50,0%	48,9%	50,5%
Total	236,9	248,4	237,3	244,1	241,3	226,6	236,4	235,9

Source Sitram-laurif Sept. 1997



Première constatation à la lecture du tableau: la diminution régulière du flux interne exprimé en pourcentage est quasi-exactement compensée par l'augmentation des échanges nationaux et internationaux le total restant remarquablement constant autour d'une moyenne de 238,4 millions de tonnes par an.

Le tonnage de fret par habitant actualisé en 1999 est de l'ordre de 22 tonnes.



Le flux interne se décomposait ainsi en 1995:

- 9% d'échanges entre départements de grande couronne,
- 10% d'échange entre départements de proche couronne
- 31% d'échanges entre les départements des deux couronnes
- 50% d'échanges à l'intérieur des départements.

Les moyens d'acheminement existants et à prévoir auront, on le voit une importance primordiale en termes d'aménagement des infrastructures de transport.

2- Répartition des flux

Millions de tonnes

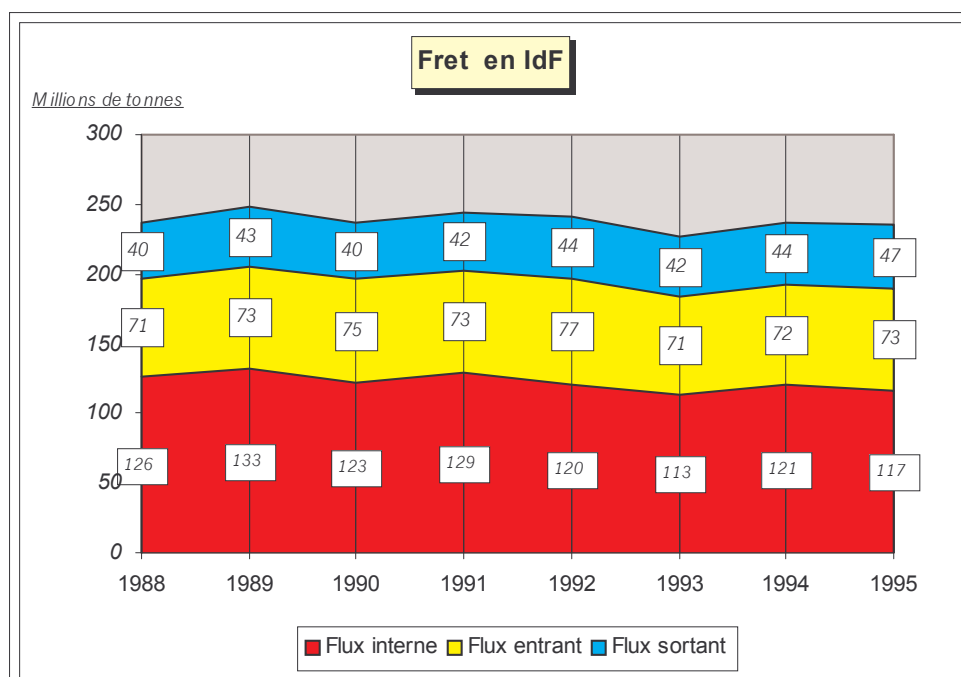
	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Flux interne	125,7	132,6	122,5	128,7	120,3	113,3	120,7	116,7
%Flux total	53,1%	53,4%	51,6%	52,7%	49,9%	50,0%	51,1%	49,5%
Flux externe entrant	70,8	73,0	74,5	73,2	77,0	70,8	71,5	72,6
	63,7%	63,0%	64,9%	63,4%	63,6%	62,5%	61,8%	60,9%
Flux externe sortant	40,4	42,8	40,2	42,2	44,0	42,4	44,3	46,6
	36,3%	37,0%	35,0%	36,6%	36,4%	37,4%	38,3%	39,1%
Flux externe total	111,2	115,8	114,8	115,4	121	113,3	115,7	119,2
%Flux total	46,9%	46,6%	48,4%	47,3%	50,1%	50,0%	48,9%	50,5%
Flux total	236,9	248,4	237,2	244,1	241,3	226,5	236,5	235,9

Source Sitram-laurif Sept. 1997

Le flux externe est décomposé dans le tableau en flux externe entrant et flux externe sortant, de provenance nationale ou internationale, avec indication de leurs pourcentages respectifs dans le flux externe total.

L'évolution de 1988 à 1995 montre:

- pour le flux total, une succession de trois périodes marquées par un léger maximum, avec un retour en 1995 à la valeur enregistrée en 1988,
- c'est le flux interne qui diminue, en poids de 9 MT et en pourcentage du flux total de plus de trois points, traduisant un ralentissement progressif des échanges internes à l'Ile de France,
- dans le même temps le flux externe entrant augmente en tonnage mais diminue en pourcentage du flux externe; c'est donc une progression modérée des importations,
- Au contraire, le tonnage de flux sortant et son pourcentage du flux externe augmentent tous deux, traduisant une progression sensible des exportations.



La signification de cette augmentation des flux externes aux dépens des flux internes traduit la place grandissante des échanges extérieurs de l'Île de France. En terme de locaux de stockage, elle peut expliquer au moins pour une part le besoin en entrepôts modernes, généralement plus vastes et situés en périphérie que nous avons identifié au chapitre 1

Compte tenu de ce qui a été vu de leur évolution globale on détaillera maintenant le flux externe

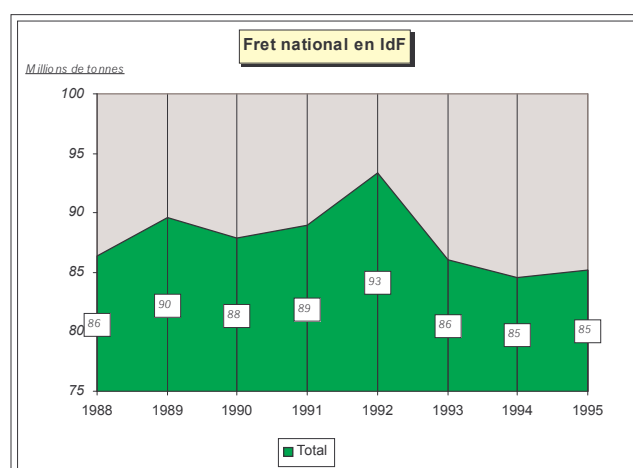
- en échanges extérieurs nationaux (71,5% des échanges extérieurs en 1995),
- en échanges extérieurs internationaux (28,5% des échanges extérieurs en 1995)

3-Fret national: échanges IdF-autres régions de France

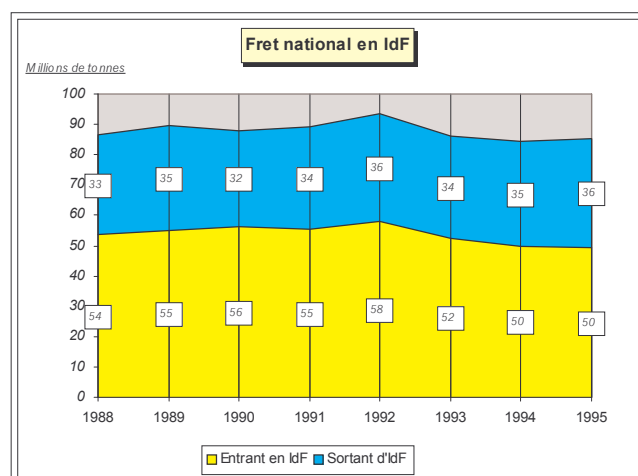
Millions de tonnes

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Entrant en IdF	53,8	55,1	56,2	55,3	57,9	52,4	49,9	49,5
%	62,3%	61,5%	63,9%	62,1%	62,0%	60,9%	59,1%	58,1%
Sortant d'IdF	32,6	34,5	31,7	33,7	35,5	33,7	34,6	35,7
%	37,7%	38,5%	36,1%	37,9%	38,0%	39,1%	40,9%	41,9%
Total	86,4	89,6	87,9	89,0	93,4	86,1	84,5	85,2

Source Sitram-laurif Sept. 1997



Le fret national est composé d'un flux entrant et d'un flux sortant. La pointe enregistrée en 1992, suivie de la forte diminution dans les années suivantes est à l'image de la variation de la consommation pendant cette période.



On constate aussi en raisonnant en pourcentage une diminution régulière des flux entrant et une augmentation parallèle des flux sortants, bien dans la ligne de l'évolution des flux sortants totaux montrée plus haut.

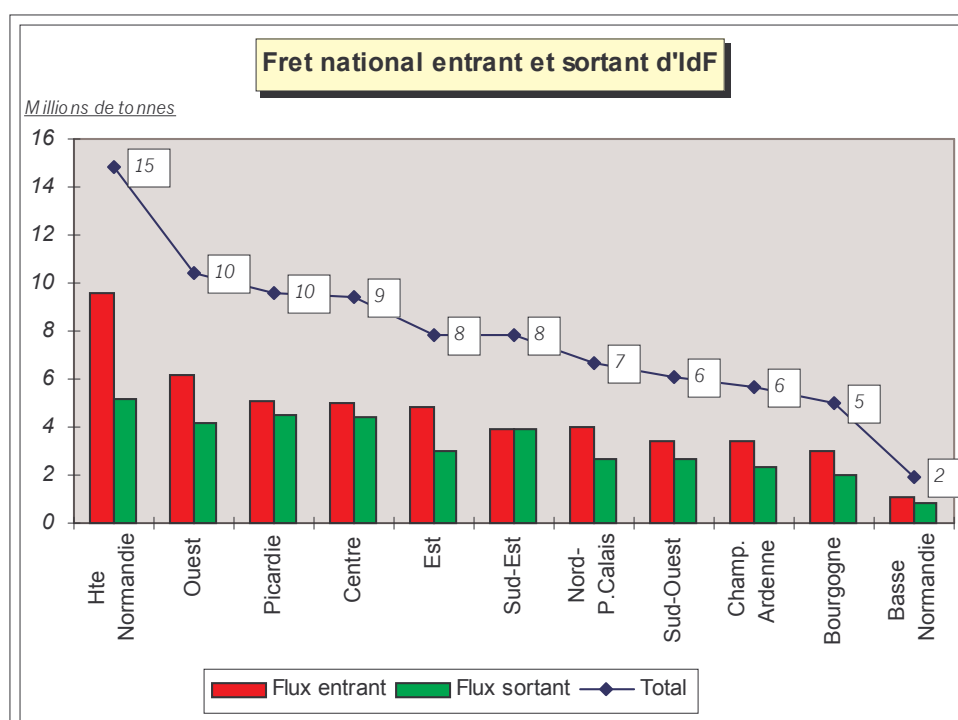
3-1 Part des autres régions dans les flux nationaux entrant et sortant d'IdF en 1995

Ce tableau détaille les régions d'origine ou de destination des 85,2 MT de marchandises qui sont entrées ou sorties d'Ile de France en 1995 en provenance ou à destination des autres régions:

Millions de tonnes

	Hte Norm.	Ouest	Picardie	Centre	Est	Sud-Est	Nord-P. Calais	Sud-Ouest	Champ. Ardenne	Bourgo-gne	Basse Norm.
Flux entrant	9,6	6,2	5,1	5,0	4,8	3,9	4,0	3,4	3,4	3,0	1,1
Flux sortant	5,2	4,2	4,5	4,4	3,0	3,9	2,7	2,7	2,3	2,0	0,8
Total	14,8	10,4	9,6	9,4	7,8	7,8	6,7	6,1	5,7	5	1,9
%	17,4%	12,2%	11,3%	11,0%	9,2%	9,2%	7,9%	7,2%	6,7%	5,9%	2,2%

Source Sitram-laurif Sept. 1997



- La moitié (53%) des marchandises constituant le flux entrant provient des régions limitrophes de l'Ile de France, notamment la Haute-Normandie, en relation avec l'importance économique de cette région et de ses ports et l'approvisionnement de l'Ile de France en produits pétroliers et en charbon importé..
- La moitié (52%) des marchandises constituant le flux sortant est à destination des régions limitrophes, notamment la Haute-Normandie, un peu moins du quart provenant de la Seine et Marne (8,2 Mt) suivie par le Val de Marne (5,5Mt) la Seine St-Denis(4,5Mt) et le Val d'Oise (4,3Mt)

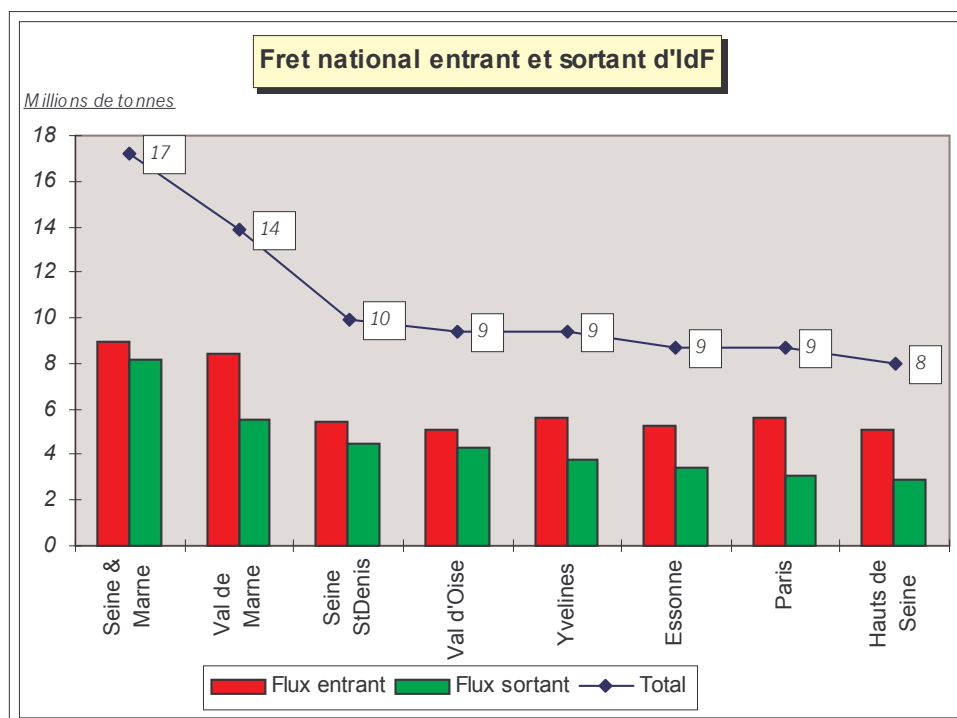
3-2 Destination et origine de ces flux en IdF en 1995

Ce tableau précise la destination des flux entrants ou l'origine des flux sortants, toujours pour les 85,2 Mt de marchandises de fret national en 1995.

Millions de tonnes

	Seine & Marne	Val de Marne	Seine St Denis	Val d'Oise	Yvelines	Essonne	Paris	Hauts de Seine
Flux entrant	9,0	8,4	5,4	5,1	5,6	5,3	5,6	5,1
Flux sortant	8,2	5,5	4,5	4,3	3,8	3,4	3,1	2,9
Total	17,2	13,9	9,9	9,4	9,4	8,7	8,7	8,0
%	20,2%	16,3%	11,6%	11,0%	11,0%	10,2%	10,2%	9,4%

Source Sitram-laurif Sept. 1997



- Plus du tiers des marchandises passe par deux départements, la Seine et Marne (20,2%) et le Val de Marne (16,3%), confirmant le rôle de plate-forme logistique de ces deux départements.

- 88% du flux entrant sont constitués par les minéraux et matériaux de construction (15,7 Mt, 32%), les machines et objets manufacturés (14,8 Mt, 30%), les denrées alimentaires (8,1Mt, 16%), les produits agricoles et animaux vivants (4,8 Mt, 10%).

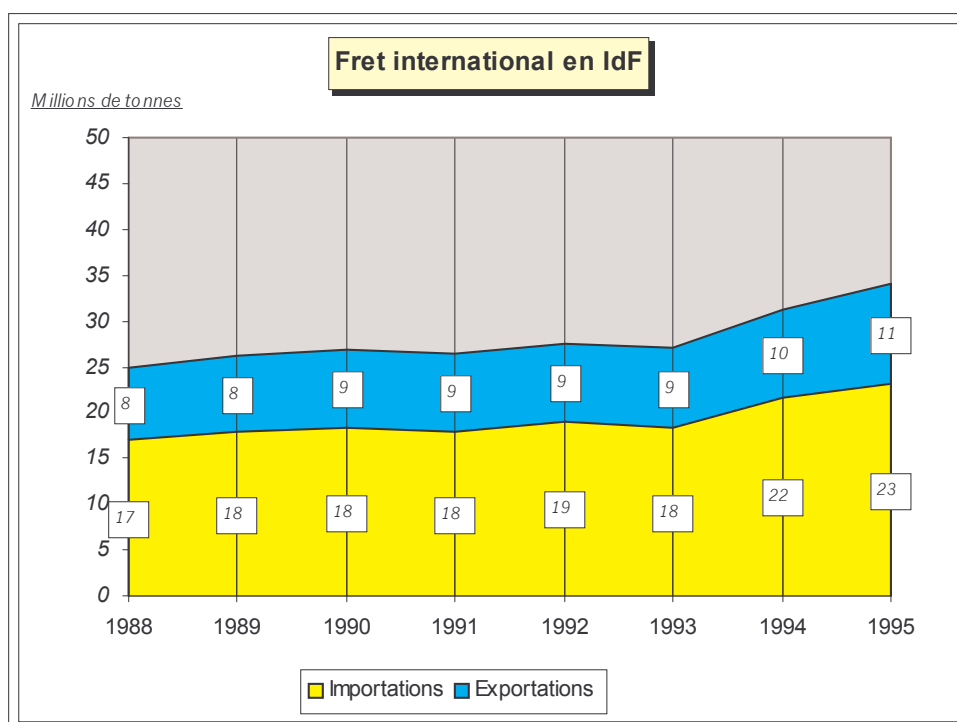
Ces chiffres montrent bien la vocation logistique croissante des départements situés dans le croissant nord-est et sud-est de l'Île de France, l'Ouest paraissant être plus une zone de transit que de stockage. Cette analyse est confirmée par l'analyse des mises en chantier plus faibles dans les Hauts de Seine, l'Essonne et les Yvelines que dans les autres départements.

4-Echanges International-IdF

Millions de tonnes

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Importations	17,0	17,9	18,3	17,9	19,1	18,4	21,6	23,1
%	68,5%	68,3%	68,3%	67,8%	69,2%	67,9%	69,0%	67,9%
Exportations	7,8	8,3	8,5	8,5	8,5	8,7	9,7	10,9
%	31,5%	31,7%	31,7%	32,2%	30,8%	32,1%	31,0%	32,1%
Total	24,8	26,2	26,8	26,4	27,6	27,1	31,3	34,0

Source Sitram-laurif Sept. 1997



Entre 1988 et 1995 les importations augmentent de 6,1 MT, avec un changement de rythme apparu depuis 1993. Leur part en pourcentage reste pratiquement constante, environ 2/3 du total des échanges internationaux.

Les principaux produits importés sont

- les machines, véhicules et objets manufacturés avec 6,5 MT en 1995 (29% des importations) contre 5,0 MT en 1992: +30%,
- les produits pétroliers avec 4,8 MT en 1995 (21% des importations) contre 3,0 MT en 1992: + 60%,
- les denrées alimentaires avec 2,8 MT en 1995 (12% des importations) contre 2,7 MT en 1992: +4%,

Les principaux produits exportés sont

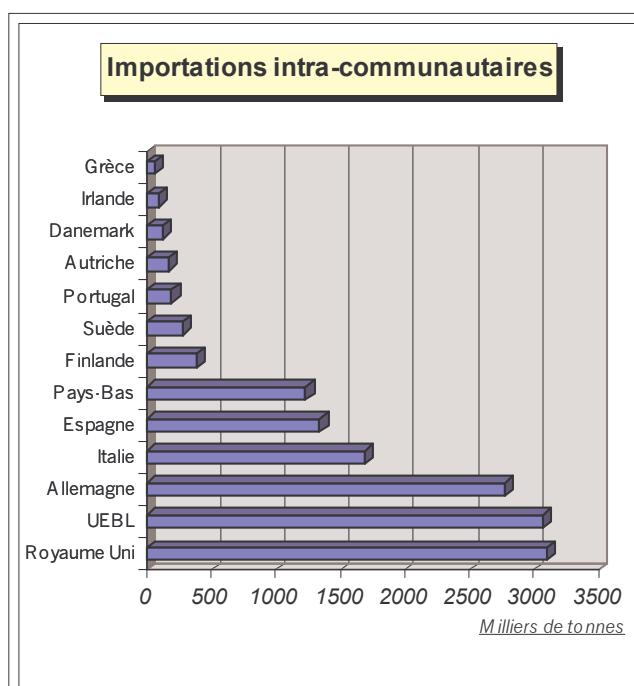
- les machines, véhicules et objets manufacturés avec 3,3 MT en 1995 (30% des importations) contre 2,1 MT en 1992: +57%,
- les produits chimiques avec 2,4 MT en 1995 (22% des importations) contre 0,8 MT en 1992: + 200%,
- les denrées alimentaires avec 1,7Mt en 1995 (16% des importations) contre 1,5Mt en 1992: +13%,
- les minéraux manufacturés avec 1,5 Mt en 1995 (14% des importations) contre 1,7 Mt en 1992: -12%

On notera la remarquable performance à l'exportation du secteur de la Chimie.

4-1 Importations d'origine intra-communautaire en 1995

Milliers de tonnes

Grèce	56
Irlande	93
Danemark	121
Autriche	167
Portugal	191
Suède	279
Finlande	384
Pays-Bas	1228
Espagne	1341
Italie	1690
Allemagne	2774
UEBL	3066
Roy.Uni	3099
Total	14489

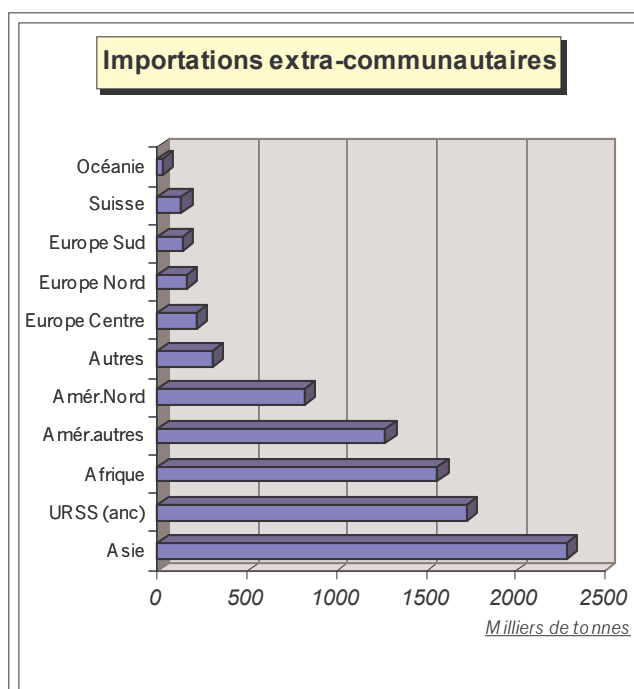


Les importations en provenance des pays de la "banane bleue" représentent 82% du total des importations, ce qui ne peut manquer d'avoir de l'importance sur la localisation des entrepôts dans le région.

4-2 Importations d'origine extra-communautaire en 1995

Milliers de tonnes

Océanie	24
Suisse	134
Europe Sud	139
Europe Nord	159
Europe Cent.	214
Autres	307
Amér.Nord	816
Amér.autres	1272
Afrique	1563
URSS (anc)	1726
Asie	2282
Total	8636

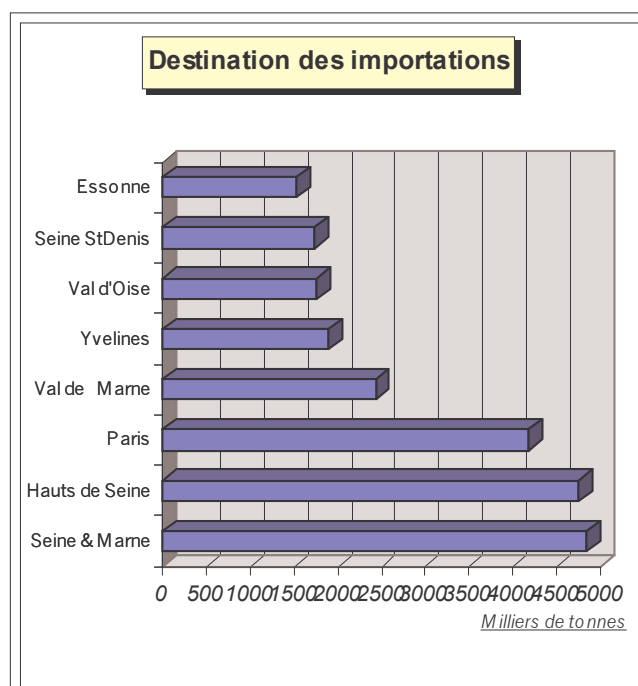


On remarquera que les importations en provenance des pays émergents représentent (en tonnage) 82% des importations totales de l'île de France.

4-3 Destination des importations

Milliers de tonnes

Essonne	1526
Seine StDenis	1729
Val d'Oise	1749
Yvelines	1885
Val de Marne	2432
Paris	4181
Hauts de Seine	4765
Seine & Marne	4858
Total	23125



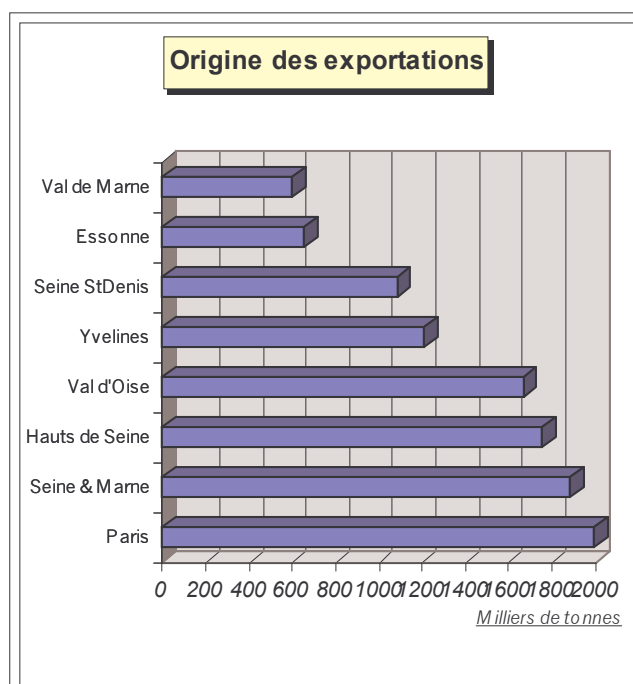
Trois départements concentrent 60% des importations:

- 21,0% à destination de la Seine et Marne pour des produits venant surtout du Royaume Uni et de l'Asie,
- 20,6% à destination des Hauts de Seine pour des produits venant surtout de l'Union européenne, notamment du Bénélux, et de l'Afrique
- 18,1% à destination de Paris pour des produits venant surtout de l'ancienne URSS.

4-4 Origine des exportations

Milliers de tonnes

Val de Marne	599
Essonne	652
Seine StDenis	1084
Yvelines	1208
Val d'Oise	1666
Hauts de Seine	1757
Seine & Marne	1886
Paris	1998
Total	10849

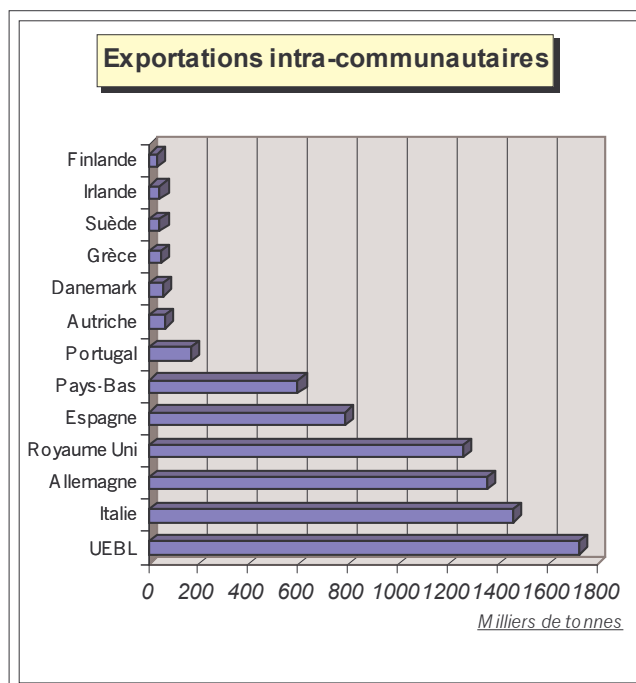


Les 2/3 des exportations proviennent de quatre départements, et on note par rapport à 1992 une forte progression des exportations en provenance du Val d'Oise et de Paris.

4-5 Destination des exportations intra-communautaires en 1995

Milliers de tonnes

Finlande	36
Irlande	45
Suède	48
Grèce	51
Danemark	60
Autriche	66
Portugal	172
Pays-Bas	598
Espagne	787
Royaume Uni	1262
Allemagne	1359
Italie	1461
UEBL	1726
Total	7671

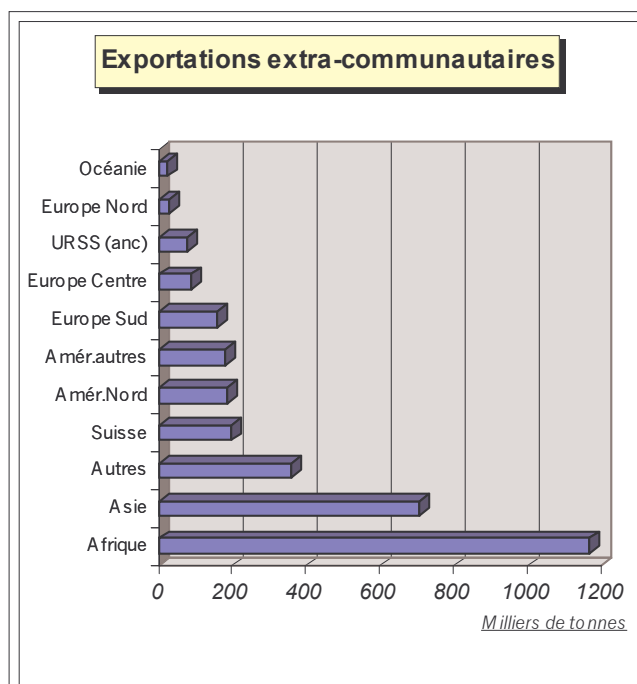


Ces exportations vers les pays de la Communauté Européenne, dont plus de 84% (6,5 MT) sont à destination des pays de la "banane bleue", représentent 71% des exportations totales de l'Île de France.

4-6 Destination des exportations extra-communautaires en 1995

Milliers de tonnes

Océanie	26
Europe Nord	28
URSS (anc)	80
Europe Centre	91
Europe Sud	160
Amér.autres	180
Amér.Nord	187
Suisse	197
Autres	360
Asie	704
Afrique	1166
Total	3179



Ces exportations extra-communautaires représentent 29% des exportations totales de l'Île de France.

On voit grâce à ces chiffres l'importance des liaisons avec les pays de la "banane bleue" qui concentrent à eux seuls 60% des exportations totales de l'Île de France et, rappelons-le, 82% des importations.

ANNEXE 3 : AVIS SUR LES BUREAUX

