

### III – L'EMPLOI ET L'ECONOMIE

#### III. 1 L'emploi

La région Ile-de-France compte environ 5 millions d'emplois, répartis en 4,7 millions d'emplois salariés et 300 000 emplois non salariés <sup>(4)</sup>. Paris, pour sa part, compte 1,64 million d'emplois, dont 100 000 sont des emplois non salariés.

Alors que de 1982 à 1998, l'emploi salarié de la région Ile-de-France a globalement progressé de 3,5 %, Paris a perdu au contraire 9 % de ses emplois salariés sur cette période, mais une stabilisation est constatée depuis 1994.

Au total, le poids de Paris dans la région Ile-de-France en termes d'emplois a beaucoup diminué : si Paris comptait 42 % de l'emploi salarié régional en 1981, il n'en représente plus que 33 % aujourd'hui.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé en 1994 a prévu une augmentation continue de l'emploi régional, passant de 5,09 millions en 1990 à 5,80 millions à l'horizon 2015. L'évolution entre 1990 et 1999 confirme cette hausse, mais de manière moins importante que prévue.

Pour Paris, le SDRIF prévoit une légère baisse de l'emploi passant de 1,81 million en 1990 à 1,76 million en 2015. Cette baisse a été plus importante que prévue entre 1990 et 1999, avec 1,64 million d'emplois contre une projection de 1,79 million. Paris se situe déjà en dessous des prévisions du SDRIF à l'horizon 2015. C'est le seul département de la région à se trouver dans cette situation.

Les projections du SDRIF de 1994

	Données en millions			ERE + INSEE	PREVISION	
	1982	1990	1999 Théo.	1999	2003	2015
Population Région	10,07	10,66	11,13	10,95	11,34	11,8 (11,5 – 13,00)
Population Paris	2,17	2,15	2,15	2,12	2,15	2,15
Emploi Région	4,70	5,09	5,37	5,03	5,5	5,80
<b>Emploi Paris</b>	<b>1,81</b>	<b>1,81</b>	<b>1,79</b>	<b>1,64</b>	<b>1,78</b>	<b>1,76</b>

Figure 30 : Projections du SDRIF

#### ➤ Depuis 2001, une nouvelle diminution de l'emploi salarié privé parisien

Les données Unedic provisoires de 2001 permettent de rendre compte de l'évolution la plus récente de l'économie parisienne. La tendance récessif ne fait alors que s'amorcer. L'emploi salarié privé français progresse, entre décembre 2000 et décembre 2001 de 227 000

(4) Source : ERE 98 et INSEE – Emplois hors chômeurs.

unités, soit une progression de 1,5%. L'Ile-de-France n'enregistre qu'une création nette de 37 000 emplois salariés privés, soit une performance inférieure à la province (0,9% contre 1,6%).

Les meilleures performances franciliennes sont le fait des départements de l'est - nord-est (Seine-Saint-Denis, avec une croissance de 9 000 emplois soit +2,7%) et surtout du Val-de-Marne (+15 000 emplois, soit +4,8%) et aussi des départements de la deuxième couronne (Val-d'Oise, Seine-et-Marne et Essonne).

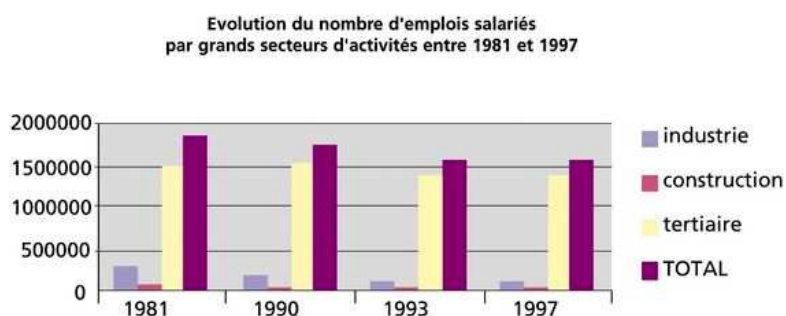
Les départements offrant les parcs de bureaux les plus importants et les plus sensibles au retournement de conjoncture alors à l'œuvre ont de moins bonnes performances: ce sont les Hauts-de-Seine (qui se maintiennent quand même à la moyenne nationale avec +1,5%), les Yvelines (+0,8%) et surtout Paris, qui enregistre une réduction de près de 20 000 emplois (-1,5%).

➤ **Les secteurs de la « tradition » et de la « matière grise » résistent au choc**

Les plus gros secteurs de pertes, après le travail temporaire dont on connaît la volatilité, sont des secteurs du « *business* » classique (intermédiation monétaire, location, sécurité sociale, comptabilité et gestion, fabrications diverses et commerces banals).

En revanche, les secteurs qui créent quand même de l'emploi à Paris en 2001 sont ceux qui correspondent plus nettement au créneau de cœur de métropole que tend aujourd'hui à occuper Paris: services aux entreprises, réalisation de logiciels, conseils en informatique, architecture, mais aussi les commerces de détail non spécialisés, pharmacies, parfumeries et les restaurants.

On voit ainsi se confirmer la tendance d'un ajustement en cours de l'économie parisienne qui tend à se "distiller" par une réduction quantitative de son activité accompagnée d'une spécialisation croissante dans des métiers de haute qualification ("matière grise") et de services aux ménages les plus solvables ("tradition").



**Figure 31 : Nombre d'emplois salariés**

La baisse de l'emploi affecte différemment les secteurs géographiques

L'emploi paraît se rééquilibrer en faveur de l'est et au détriment du centre. Cette réduction massive de l'emploi parisien sur la dernière période intercensitaire a très diversement affecté les différents arrondissements.

C'est le 2<sup>ème</sup> arrondissement qui est le plus affecté : il perd 31 000 emplois, soit 35 % des 88 500 qu'il avait en 1990. Le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> perdent à eux deux de l'ordre du quart de leur

emploi, soit près de 30 000 emplois aussi. Le 6<sup>ème</sup>, le 8<sup>ème</sup> et le 9<sup>ème</sup> ont le même taux de réduction de leur emploi de -27 %, soit à eux trois une réduction de près de 120 000 emplois. L'évolution du 7<sup>ème</sup> illustre le fait que l'emploi public ne constitue pas forcément une protection contre des réductions d'emploi : il en perd plus de 16 000.

Les arrondissements de l'ouest sont peu affectés par les évolutions (le 17<sup>ème</sup> et le 15<sup>ème</sup> gagnent 11 500 emplois quand le 16<sup>ème</sup> en perd 11 000). En revanche, les grands gagnants sont les arrondissements de l'est : le 12<sup>ème</sup> et le 13<sup>ème</sup>, évidemment, dans lesquels l'immobilier professionnel s'est développé fortement dans la décennie passée et qui augmentent au total leur emploi de plus de 30 000 unités, les 19<sup>ème</sup> et surtout 20<sup>ème</sup> avec près de 18 000 emplois supplémentaires. Le 18<sup>ème</sup> a des performances plus modestes mais positives, avec un gain de près de 5 000 emplois. On assiste donc à un début de rééquilibrage de l'activité parisienne avec une réduction au centre, une stabilisation à l'ouest et un gain important à l'est.

Il faut rappeler qu'une partie de ces emplois perdus dans les quartiers centraux n'a fait que se déplacer dans Paris (on pense notamment au ministère des Finances qui a été transféré à Bercy). Mais tout cela n'a pas été qu'effets de déplacement entre arrondissements et la décennie 1990 se solde bien par une perte nette totale de 126 000 emplois à Paris.

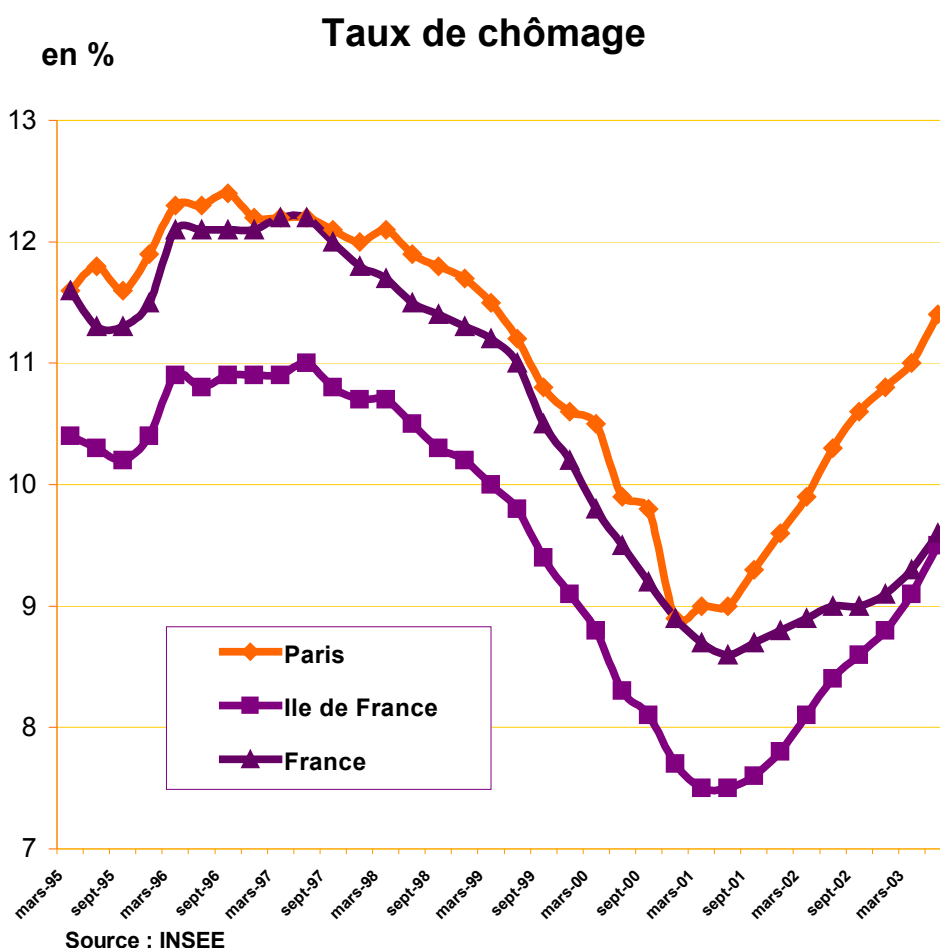


Figure 32 : Evolution du taux de chômage

## ➤ Un rééquilibrage entre les arrondissements

L'effondrement de l'emploi parisien a affecté très diversement les arrondissements parisiens.

Si les quartiers d'affaire de l'ouest et du centre enregistrent un très fort recul (perte nette de 100 000 emplois, au total dans les 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> arrondissements, de 90 000 dans les 1<sup>er</sup> au 7<sup>ème</sup> arrondissement), les quartiers de l'est et du nord-est sont beaucoup moins affectés ou, même, pour trois arrondissements, connaissent une progression de leur emploi. Les 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements ne perdent que 4 000 emplois alors que les 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements, grâce aux opérations immobilières qu'ils ont connues, en gagnent plus de 20 000 (dont 16 000 dans le seul 12<sup>ème</sup>).

Les « artisans » voient leur nombre se réduire dans tous les arrondissements (au total de plus de 5 000 éléments) sauf dans le 19<sup>ème</sup> (+134). Ils reculent plus fortement encore dans les arrondissements centraux que dans les autres.

Les « commerçants et assimilés » diminuent globalement de plus de 4 000 emplois dans Paris. Les seuls arrondissements qui voient leur nombre augmenter sont le 12<sup>ème</sup> (+364), le 13<sup>ème</sup> (+174). Ils augmentent très légèrement dans les 4<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements. Là encore, ce sont les arrondissements centraux qui enregistrent les plus fortes baisses (9<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>...).

Les « employés du commerce » enregistrent une légère diminution (- 1 000) qui ne touche pas les 17<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> arrondissements. Ces trois derniers arrondissements, au contraire, enregistrent à eux seuls une création nette de plus de 1 500 de ces emplois.

Les « personnels des services directs aux particuliers » enregistrent une croissance significative de plus de 7 000 emplois entre 1990 et 1999. Cette évolution est marquée par le fait qu'elle a été systématiquement plus forte dans tous les arrondissements de la moitié est de Paris. Les arrondissements centraux et le 16<sup>ème</sup>, au contraire, enregistrent un recul de ces emplois. Les champions sont les 19<sup>ème</sup>, 20<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> arrondissements qui croissent entre 30 et 40 %.

Le nombre des « chefs d'entreprises de plus de 10 salariés » se réduit dans tous les arrondissements, pour une perte totale de plus de 6 000 entrepreneurs. Même si le 8<sup>ème</sup> est le champion du plongeon (-1 200) tous les secteurs géographiques de Paris sont logés à la même enseigne, à l'exception du 12<sup>ème</sup> qui fait moins mal que les autres.

Les « cadres d'entreprise » reculent de près de 26 000 emplois dans Paris. Les pertes les plus lourdes sont au centre et surtout à l'ouest de la ville. A lui seul, le 8<sup>ème</sup> arrondissement en perd plus de 13 000 (soit le quart de ses effectifs), le 16<sup>ème</sup> 4 300. Le 6<sup>ème</sup> et le 7<sup>ème</sup> en perdent près de 3 000 (soit une réduction de plus du tiers des cadres du 6<sup>ème</sup>). En revanche, l'est et le nord-est s'en sortent mieux : le 12<sup>ème</sup>, surtout, avec un gain net de 3 600 emplois de cadres (+34%), le 19<sup>ème</sup> avec 900 (+16%), le 13<sup>ème</sup> ensuite, avec 600 (+7%).

En revanche, les « professions libérales » progressent fortement dans Paris (+ 5 700 emplois) et de façon nette dans les arrondissements de l'est : le 12<sup>ème</sup>, le 20<sup>ème</sup> et le 19<sup>ème</sup> font partie des arrondissements ayant enregistré les meilleures croissances de cette catégorie (qui

progresses quand même plus vite dans le 8<sup>ème</sup> qu'ailleurs : le gain net de 1 800 professions libérales y fait plus que compenser la perte nette des 1 200 entrepreneurs).

Les « cadres de la fonction publique supérieure et professions intellectuelles supérieures » sont les emplois qui progressent le plus à Paris, avec un gain net de presque 11 000 emplois. On ne peut malheureusement pas distinguer statistiquement les cadres de la fonction publique des professions intellectuelles et artistiques. C'est aussi le type d'emploi qui favorise le plus un rééquilibrage est-ouest dans Paris : ses meilleurs taux de croissance se trouvent dans le 20<sup>ème</sup>, puis dans les 11<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> arrondissements ; suivent les 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup>. Les arrondissements centraux voient ce type d'emploi se réduire : les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> à 9<sup>ème</sup> arrondissements en perdent au total plus de 6 500. On peut voir là une confirmation du fait que les emplois de « matière grise » ont une forte propension à se développer aujourd'hui dans Paris, et particulièrement dans des quartiers dans lesquels ils peuvent trouver des locaux de travail (et souvent d'habitat) à des prix abordables.

Les « professions intermédiaires », publiques comme privées, reculent dans Paris (respectivement -1 % et -4 %, pour une perte totale de plus de 10 000 emplois). Là encore, cette perte globale dissimule un rééquilibrage au profit de l'est - nord-est parisien qui voit ses effectifs augmenter de plus de 14 000 emplois dans les arrondissements allant, en longeant le périphérique, du 18<sup>ème</sup> au 13<sup>ème</sup>.

Les « employés » du secteur public comme du secteur privé voient leur nombre se réduire fortement à Paris : -14 000 dans le public et -80 000 dans le privé. Ces pertes sont nettement plus fortes au centre et à l'ouest que dans l'est - nord-est. S'il n'y a pas un seul arrondissement parisien qui échappe à une réduction du nombre de ses « employés administratifs d'entreprise », l'est - nord-est limite sérieusement la casse en ayant des taux de variations négatifs bien meilleurs que le taux moyen parisien (-18 %) : -1 % dans le 12<sup>ème</sup> (-100 employés), -2 % dans le 20<sup>ème</sup> (-75), -9 % dans le 19<sup>ème</sup>. On est loin des -48 % du 2<sup>ème</sup> (-10 000) ou des -47 % du 6<sup>ème</sup> (-3 000). Le 8<sup>ème</sup> perd 41 % de ces emplois (-18 700) et le 9<sup>ème</sup> 39 % (-14 000) dans le domaine des employés du secteur public, pour une géographie relative assez voisine de celle des employés du privé, les arrondissements de l'est - nord-est enregistrent des gains significatifs : plus de 4 000 du 12<sup>ème</sup> au 18<sup>ème</sup> arrondissement.

Les « techniciens » et « contremaîtres et agents de maîtrise » sont des emplois peu présents dans Paris. Leur faible présence ne les empêche pourtant pas de voir leur nombre se réduire encore, de plus de 5 000 unités. Tous les arrondissements, particulièrement au centre et à l'ouest, subissent ces pertes. Seuls les arrondissements de l'est - nord-est (ainsi que le 15<sup>ème</sup>) limitent le recul ou progressent légèrement.

Les « ouvriers » qualifiés et non qualifiés reculent partout et fortement : -58 000 et -28 000 unités (-28 et -22 %) , soit au total, une réduction de plus de 85 000 emplois. C'est, avant et avec les employés d'entreprise, l'emploi le plus sanctionné dans la capitale. La géographie de ce recul est homogène : tous les arrondissements en perdent à peu près au même rythme, sauf le 12<sup>ème</sup> arrondissement qui est le seul à être en dessous des 10 % de perte.

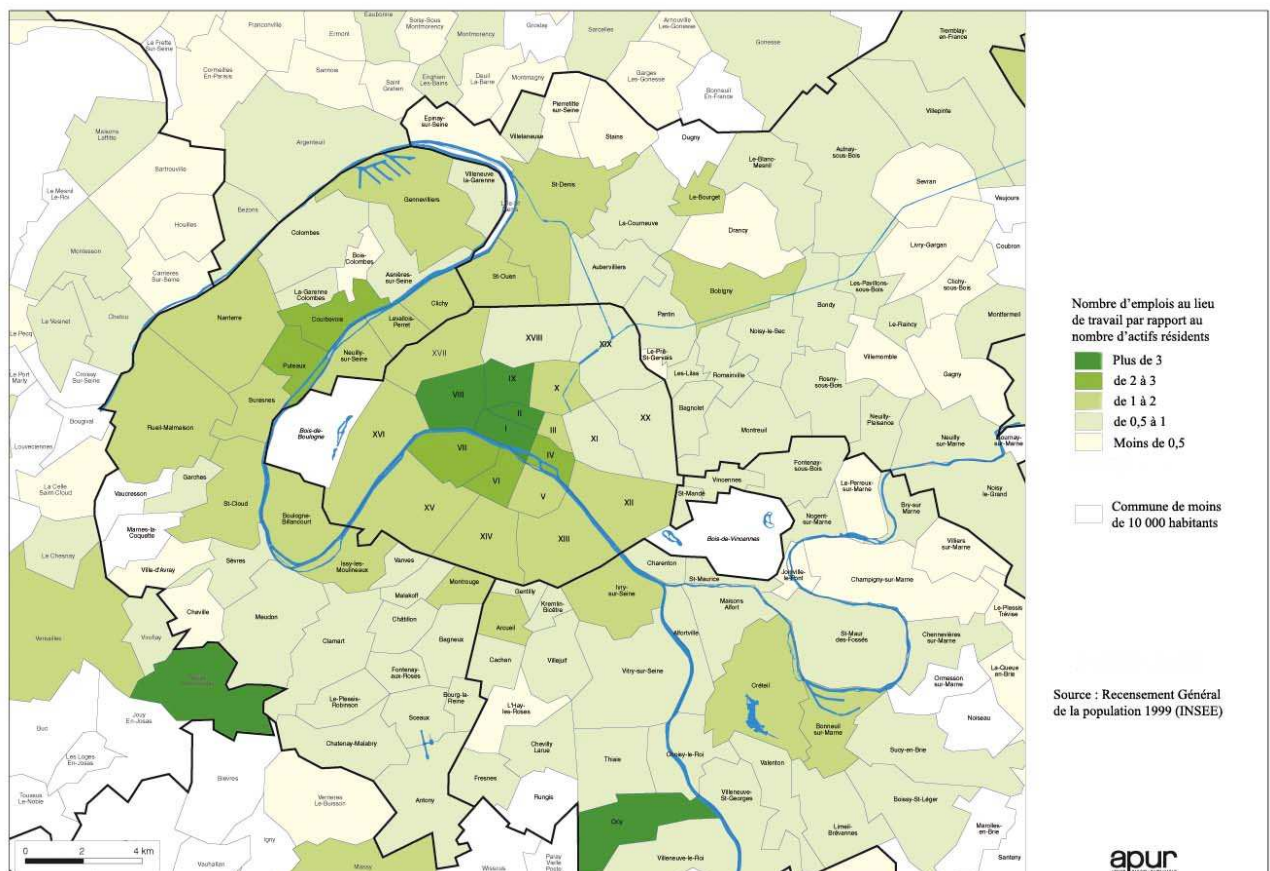
Le glissement des cadres d'entreprises des arrondissements du « triangle d'or » vers les communes de la banlieue ouest limitrophes de Paris ont produit un déséquilibre en faveur de l'ouest de l'agglomération et un déplacement du centre d'affaires vers l'ouest de Paris. La banlieue est et nord-est ne bénéficie, sur ces cadres d'entreprises, que de peu de nouveaux emplois.

Sur les métiers à forte croissance que sont les « cadres supérieurs de la fonction publique et professions intellectuelles supérieures » et les « professions libérales », en revanche, on observe un double rééquilibrage : au sein de Paris au profit des arrondissements parisiens de l'est - nord-est et dans la première couronne au profit des départements du Val-de-Marne et de Seine-Saint-Denis : ils augmentent autant, entre 1990 et 1999, dans ces deux départements, que dans les Hauts-de-Seine (13 818 chez les premiers, 13 854 dans le second).

On assiste donc à un processus complexe mêlant forces de l'équilibre et forces du déséquilibre au cœur de l'agglomération. La banlieue ouest, particulièrement les communes limitrophes de Paris, est la grande gagnante d'une évolution de la géographie du "business" (le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis faisant à peine plus que de la figuration). Le déséquilibre qui en résulte vers l'ouest se fait au détriment des arrondissements de l'ouest parisien alors que ceux de l'est bénéficient d'une certaine reprise. En revanche, les métiers très qualifiés et non directement liés à l'activité *business* (cadres publics, professions intellectuelles supérieures et libérales), se développent de façon équilibrée entre la banlieue ouest et la banlieue est et au profit surtout des arrondissements de l'est parisien.

Paris confirme son orientation dans deux créneaux complémentaires, aux géographies en décalage mais toujours centrées sur Paris, de services à l'intelligence et de services à la personne, à la fois *high* et *low tech*, au détriment des activités de *business*, toutes qualifications confondues.

Figure 33 : Taux d'emploi en 1999



### ➤ **Une féminisation importante des emplois**

L'emploi parisien est le plus féminisé de la région, avec 49,2 % des femmes occupant un poste salarié privé ou public en 1998, contre 45,6 % en moyenne dans l'Ile-de-France. Cette forte féminisation de l'emploi est en partie la conséquence d'un accès important de ces dernières aux emplois publics, sur-représentés à Paris ; mais les salariées du secteur privé sont également plus nombreuses. Cependant, la part de l'emploi féminin, après avoir augmenté jusqu'en 1995 où elle atteignait 50,7 %, est globalement en légère baisse depuis cette date, en raison semble-t-il, de l'extension progressive de l'allocation parentale d'éducation.

A l'échelle de la région, le nombre et la part de femmes travaillant dans le secteur privé ont régressé. Cette baisse a été pour partie compensée par l'accroissement du nombre d'emplois publics, où les femmes occupent près de 6 emplois sur 10.

### ➤ **Une structure des emplois marquée par le déclin de l'industrie et la prédominance très forte de l'emploi dans les services.**

La part de l'industrie dans l'emploi parisien est en déclin continu depuis plus de vingt ans. Ce phénomène, même s'il résulte en partie d'une évolution propre à Paris comme centre d'une agglomération de plus en plus étendue, s'inscrit dans une évolution générale de la production des biens et services à l'échelle régionale et nationale. En 1978, l'emploi industriel représentait 23 % de l'emploi salarié privé parisien ; il en représente 11 % aujourd'hui. La part de Paris dans l'emploi salarié industriel de la région est descendue de 27 % en 1978 à 19 % en 1997.

Cependant, Paris conserve 124 000 salariés employés dans l'industrie, ce qui en fait encore le deuxième département industriel de la région Ile-de-France derrière les Hauts-de-Seine.

Les secteurs industriels les plus touchés par ces diminutions d'effectifs ont été la production et la distribution d'énergie ainsi que l'industrie de l'habillement et des fourrures. D'autres secteurs ont au contraire bien résisté : il s'agit de l'orfèvrerie, de la joaillerie, de la couture, de l'impression et de l'édition.

Au total, les secteurs de l'imprimerie et de l'édition, de l'habillement et du textile représentent à eux seuls 51 % des emplois industriels parisiens.

Il reste que le secteur tertiaire (commerces et services) représente dans la capitale 87 % de l'emploi privé, contre 70 % environ dans le reste de la région.

Dans ce secteur, les services restent de loin le premier grand poste d'activités de Paris, avec près de 855 000 emplois. La capitale concentre ainsi 41 % des emplois de services privés d'Ile-de-France. La prédominance de Paris est la plus affirmée pour les activités financières pour lesquelles ce taux monte à 60 %.

Paris occupe également une position prédominante pour les emplois administratifs de statut privé (emplois dans les collectivités publiques, etc.), l'hôtellerie et la restauration, les activités immobilières et, dans une moindre mesure, les services aux entreprises et la recherche-développement privée.

### ➤ **L'activité parisienne est très fortement spécialisée**

On retrouve globalement trois types d'activités très concentrées à Paris que l'on peut ranger, conventionnellement de la façon suivante :

- les activités créatrices et de matière grise (presse, édition, audiovisuel, informatique),
- les activités traditionnelles emblématiques de Paris (bijouterie, mode et confection, cafés-restaurants, commerces),
- les activités métropolitaines orientées vers le *business* et la gestion (banque, services aux entreprises, services divers banals).

Paris regroupe 366 300 salariés du secteur public, soit un tiers de l'emploi public de la région. Ce ratio élevé, du même ordre que pour l'emploi privé, s'explique principalement par le poids des effectifs employés par les administrations d'Etat. Les 256 600 salariés concernés représentent 40 % des effectifs de la région de cette catégorie d'agents publics, 23 % de la totalité de l'emploi public régional, et 70 % des emplois publics de Paris (contre 52 % en moyenne dans les départements de banlieue).

Les emplois publics de la Ville de Paris et les autres agents publics territoriaux regroupent 59 200 salariés. Lorsque l'on rapporte l'effectif des collectivités territoriales à la population totale recensée en 1999, le ratio parisien est conforme à la moyenne régionale (2,9 %), les ratios étant compris entre 2,4 % dans les Yvelines et 3,5 % en Seine-Saint-Denis.

Les pertes d'emploi privées ne sont pas compensées par une hausse de l'emploi public.

L'emploi public a été un puissant amortisseur des turbulences de l'emploi français ces dernières décennies. Cet amortisseur a d'abord bénéficié à la province. Par rapport à une création nette totale de 1,1 million d'emplois entre 1989 et 1999, le secteur public (administration, éducation, santé selon la nomenclature de l'Insee en 40 secteurs) en a créé 950 000. Il est vrai que dans le même temps on enregistre une perte de près de 500 000 emplois non salariés (agriculteurs, artisans, commerçants) ce qui fait que l'emploi salarié privé a lui aussi progressé, mais seulement de 660 000 unités.

Cette augmentation forte de l'emploi public a largement joué en faveur du développement de l'emploi en province : il y augmente de 19 %, soit de l'ordre de 670 000 emplois, entre 1989 et 1999. Il augmente aussi dans le reste de l'Ile-de-France de 17 %, soit de 131 000 emplois.

Mais il n'augmente pratiquement pas à Paris où il ne croit que de 1 %, soit 4 650 emplois. En 1999, l'emploi public représente 26,5 % de l'emploi parisien et 28,2 % de celui de province (et 25,2 % de celui du reste de l'Ile-de-France).

### ➤ **Des demandeurs d'emploi plus nombreux, inégalement répartis selon les arrondissements.**

En mars 1999 ; l'Insee dénombre 136 000 chômeurs à Paris, la Dares 178 000.

Le taux de chômage Insee est passé de 7,7 % fin 1981 à 12,8 % en 1993, pour revenir à 10 % fin 2000. Cette évolution est très proche de celle de la région Ile-de-France, mais le taux



de chômage à Paris reste toujours sensiblement supérieur au taux régional (l'écart aujourd'hui est de 2 points).

Pour suivre l'évolution par arrondissement, la seule donnée disponible est le nombre de demandeurs d'emploi à contrat à durée indéterminée à temps plein inscrits à l'ANPE de Paris <sup>(5)</sup>. Ce nombre a également fortement augmenté au cours de ces 20 dernières années, passant de 77 000 en 1977 à 143 000 en 1994, avant de baisser à nouveau et se stabiliser à 96 000 à la fin de l'année 2000.

Ces demandeurs d'emploi résident, pour 43 % d'entre eux, dans les 11<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements en 1999, comme en 1990. Durant cette période, leur nombre a également augmenté dans les 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements.

Il reste que l'écart est grand entre le centre et l'ouest, d'une part, et le nord et l'est, d'autre part : en 1999, ces demandeurs d'emploi représentaient 6,6 % de la population active dans les 5<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements contre 14,7 % dans les 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements.

Le chômage des Parisiens est une préoccupation majeure. La baisse de l'emploi constatée doit être compensée et les besoins diversifiés en matière de locaux doivent être pris en compte. A cet effet, l'action municipale en faveur de l'emploi doit trouver son prolongement dans une politique d'urbanisme adaptée, favorisant l'ensemble des domaines concernés : activités tertiaires innovantes, secteur artisanal, commerce, services, tourisme...

---

(5) Le nombre des demandeurs d'emploi évoqué ici n'est donc pas celui des chômeurs au sens du recensement. Il n'inclut pas tout particulièrement les demandeurs de temps partiels et de Contrat à Durée Déterminée, non disponibles à l'arrondissement entre les années de recensement.

➤ **Des bénéficiaires du RMI principalement localisés dans le nord-est de Paris**

Paris comptait, en 1990, 16 000 bénéficiaires du revenu minimum d'insertion, soit 1,5 % des ménages parisiens. En 2004, cet effectif est passé à 57 000.

Ces hausses importantes résultent en grande partie de la montée en régime du dispositif, créé le 1<sup>er</sup> décembre 1988, et naturellement de l'évolution de la courbe du chômage. Ainsi, la baisse du chômage en 1999 s'est accompagnée parallèlement d'une baisse du nombre de bénéficiaires du RMI.

A eux seuls, les 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements concentrent 35% de la population de RMIstes, part en augmentation depuis la création de cette allocation. Sont également sur-représentés les 2<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> arrondissements.

Évolution du nombre de bénéficiaires du RMI de 1989 à 2000

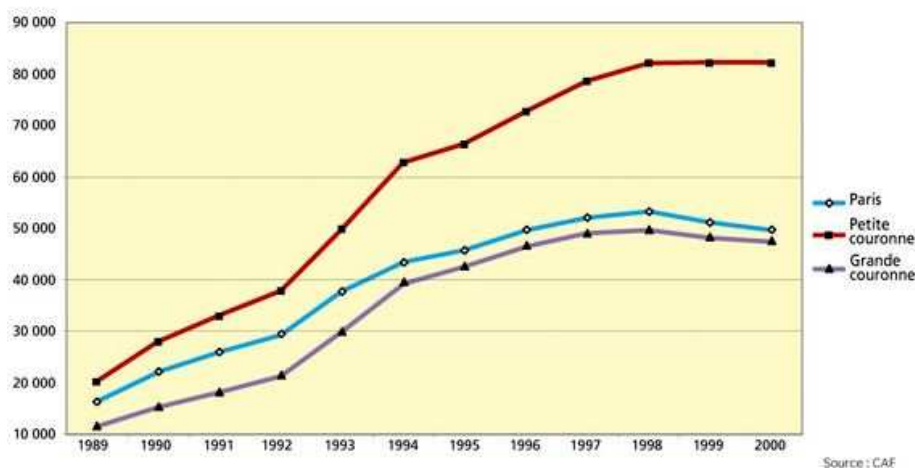


Figure 34 : Bénéficiaires du RMI

Part des ménages couverts par le RMI en 1999 par arrondissement

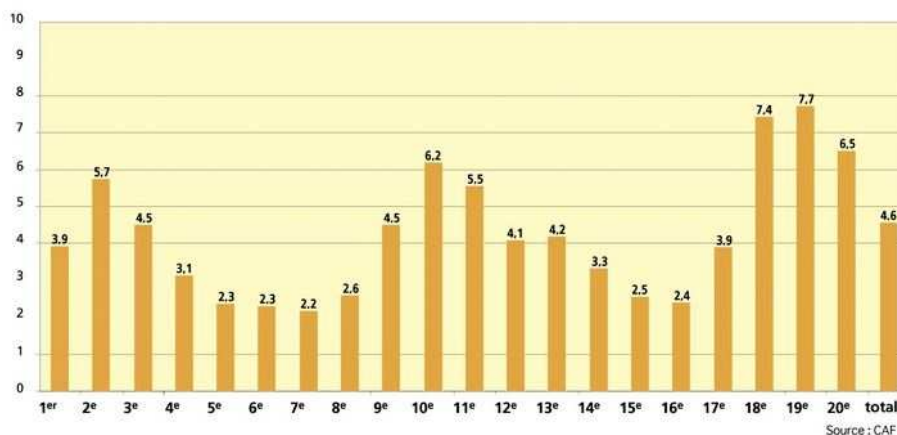


Figure 35 : Bénéficiaires du RMI par arrondissement

### III. 2 L'immobilier

Dans le jeu classique entre offre et demande, l'évolution de l'activité parisienne est naturellement très dépendante de la plus ou moins grande disponibilité de locaux professionnels adaptés.

Les multiples restructurations de grands groupes français (par exemple, EADS-Matra, Seagram-Vivendi, Orange-France Télécom,...) ont un impact direct sur la demande de grandes surfaces de bureaux. Le développement de la e-économie (au moins jusqu'en 2000) s'est traduit par une demande sur des locaux de taille moyenne ou petite. Le retour du grand commerce dans les centre-villes génère aussi une demande particulière... De façon générale, la localisation de l'activité à Paris dépend donc pour une bonne part de l'ajustement de son offre de locaux à la structure –évolutive– de la demande.

La quantité limitée de disponibilités foncières -comparée à la banlieue- et les limitations des constructions, donc la faible capacité d'ajustement à la demande en quantité et en qualité affectent le développement de l'activité parisienne et sont largement à l'origine du relatif déclin de l'emploi de la ville. Seules quelques grandes opérations comme la ZAC Paris Rive Gauche ou Bercy constituent un ballon d'oxygène par rapport à un stock de locaux disponibles aujourd'hui extrêmement faible.

Cette rareté de l'offre parisienne se traduit par un report de la demande vers les périphéries, surtout à l'ouest, et par une extension du "*business district*" parisien vers de nouvelles communes, y compris dans ce qui devient un véritable nouveau quartier d'affaires au nord de Paris (mais que ne bénéficie que peu, en emplois qualifiés ou de cadre, aux habitants de la Seine-Saint-Denis), mais aussi au sud (Montrouge, Vanves et Malakoff).

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise fournit quelques informations sur l'évolution du nombre de m<sup>2</sup> de bureaux à Paris. Les trois années de crise immobilière passées, on constate une augmentation de la surface de bureaux entre 1993 et 1996. A partir de 1997 les surfaces consacrées aux bureaux stagnent autour de 15,3 millions de m<sup>2</sup>. On peut cependant noter une légère amélioration en 2000, portant la croissance du parc parisien à 1 % sur la période 1997-2000.

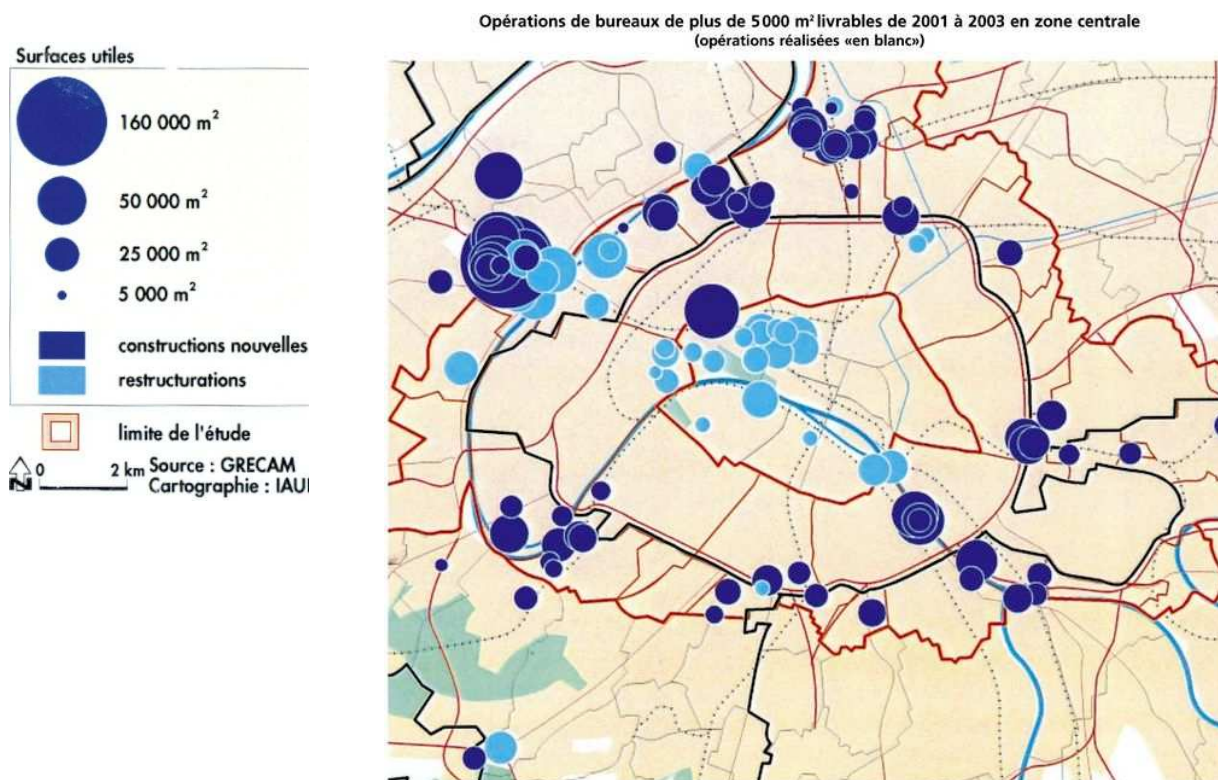
Dans le même temps, la croissance du parc hors Paris a été de près de 4 %, pour atteindre 28 millions de m<sup>2</sup>. La rareté du foncier disponible dans Paris a en effet conduit ces dernières années les opérateurs à lancer des immeubles dans les secteurs bien placés et bien desservis de la périphérie, la plupart du temps proches du boulevard périphérique, de La Défense et plus loin de l'A 86. Ces immeubles performants et bien desservis, sont mis sur le marché à des valeurs locatives moins élevées qu'à Paris, attractives pour les utilisateurs.

Au total, l'offre sur Paris ne représente plus que 19 % du total de l'offre en Ile-de-France. On assiste aussi à une chute des taux de vacances à partir de 1997, toujours plus importante sur Paris.

Le parc de Paris est deux fois plus faible que celui de Manhattan à New York (33 millions de m<sup>2</sup>), comparable par ailleurs en termes de surfaces et de population.

Si l'on raisonne à l'échelle de Paris et de la Petite Couronne, le parc de bureaux avec 32 millions de m<sup>2</sup> en 1998, est le plus important d'Europe devant celui du Grand Londres (30

millions de m<sup>2</sup>), de Berlin (15,6 millions de m<sup>2</sup>), de Bruxelles (9,8 millions de m<sup>2</sup>), de Francfort (9,4 millions de m<sup>2</sup>) ou de Milan (8 millions de m<sup>2</sup>).



**Figure 36 : Opérations de bureaux**

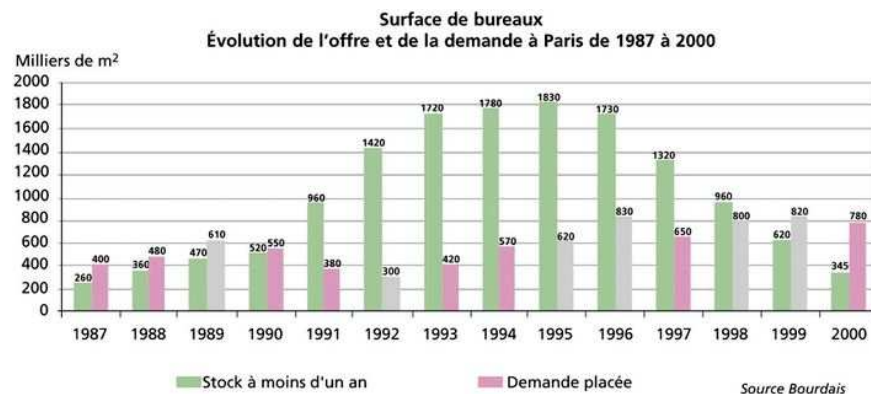
Les utilisateurs sont devenus au cours de la dernière décennie beaucoup plus exigeants sur la qualité des immeubles de bureaux. De gros travaux de rénovations et de restructurations du parc ont donc été entrepris par les investisseurs afin de proposer de grandes surfaces «intelligentes», notamment dans les immeubles haussmanniens du quartier d'affaires de la rive droite. C'est ainsi que près de 1,5 million de m<sup>2</sup> rénovés ont été mis sur le marché entre 1990 et 2000.

Parallèlement, les bureaux vétustes difficilement transformables pour répondre à la nouvelle demande du fait de surfaces trop petites ou de l'impossibilité de câbler ont été rendus à l'habitation. C'est ainsi que 285 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ont pu être transformés en logements entre 1994 et 1998. Mais cette évolution est aujourd'hui freinée compte tenu de la rareté des surfaces nouvelles.

La géographie du parc parisien intra-muros s'est un peu transformée entre 1982 et 1998. Bien que regroupant encore 42 % du parc de bureaux parisien, le quartier central des affaires, regroupant les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> arrondissements, a vu sa part diminuer de 3 % au profit de nouveaux pôles. L'ouest du 15<sup>ème</sup> arrondissement a vu ainsi son parc augmenter de 1 million de m<sup>2</sup> à 1,3 million ; le parc de bureaux du pôle de Bercy - gare de Lyon est passé de 0,5 million de m<sup>2</sup> à 0,85 million ; et les abords de la place d'Italie, dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement, ont connu une augmentation de leur parc de 0,4 million de m<sup>2</sup> à 0,65 million.

La croissance des activités tertiaires à l'est de la capitale se confirme avec l'émergence du nouveau pôle de bureaux dans l'opération Paris Rive-Gauche (dont 577 242 m<sup>2</sup> sont commercialisés en 2001) et au nord-est de la capitale où plus de 100 000 m<sup>2</sup> sont d'ores et déjà en cours ou prévus.

Entre 1987 et 2000, l'immobilier a connu un cycle en quatre phases : jusqu'en 1990, le stock de bureaux vacants à un an a été inférieur à la demande placée, se traduisant par un faible taux de vacance, une tension du marché et une hausse des valeurs. A partir de 1991, le retournement de la conjoncture s'est traduit par une augmentation du taux de vacance qui atteindra 10,4 % en 1995 (le point d'équilibre pour une bonne fluidité du marché étant de l'ordre de 6 à 7 %), l'offre devenant très largement supérieure à la demande. Cette situation s'est traduite par une crise immobilière de grande ampleur. Dès 1996, on observe à nouveau une diminution du stock de bureaux vacants à un an et le seuil de fluidité est atteint en 1998. Depuis 1999, la demande est devenue très supérieure au stock disponible, le taux de vacance est très bas (2,7 % en 2000 dans Paris), les valeurs augmentent et le marché redevient tendu, particulièrement pour les grandes surfaces.



**Figure 37 : Surface de bureaux**

Cette caractéristique explique en partie la nature des activités qui tendent à s'implanter aujourd'hui à Paris.

Comme on l'a vu, les secteurs d'activités qui se développent, en termes d'emplois, dans Paris aujourd'hui sont des secteurs constitués de très petites entreprises, comme dans le cas de l'informatique, qui ont une meilleure capacité à s'adapter à des conditions immobilières "baroques". Cependant, leur capacité de développement et d'agrandissement dans les murs est très limitée alors que l'on sait que le choix de délocalisation vers les périphéries les arrache à un milieu "incubateur" et à un marché de l'emploi et des idées très localisé et dense et les conduit souvent à la disparition. Par ailleurs, les grandes entreprises d'édition d'information ou de presse, dont on a vu qu'elles constituaient une part importante de l'activité florissante de "matière grise" à Paris, ont tendance aujourd'hui, comme les chaînes de télévision hier, à rechercher des locaux plus grands et plus adaptés à leurs activités.

Cette limitation de l'offre immobilière affecte aussi le marché des locaux commerciaux. La tendance générale au retour des grands centres commerciaux dans les centres-villes conduit à une lutte féroce entre enseignes pour implanter des surfaces moyennes et grandes dans une ville aussi emblématique que Paris. Dans ce contexte d'offre d'espaces limités, les Champs-Élysées ont ainsi atteint en 2000 un niveau de prix de location qui les placent au second rang mondial après la 5<sup>ème</sup> Avenue de New York.

Comme pour les autres activités, une raréfaction de l'offre disponible se traduit par un desserrement du commerce vers la périphérie : l'essentiel des projets de centres commerciaux se font en banlieue (à part Bercy Village) : Boulogne-Billancourt, Aubervilliers, Arcueil, Argenteuil...

Il n'existe pas d'estimation précise du parc de locaux d'activités ou de stockage à Paris ou en Ile-de-France. Il est seulement possible d'évaluer l'évolution de la construction ou de la démolition de ce type de locaux.

Entre 1994 et 2000, la diminution des locaux industriels dans Paris a été de l'ordre de 230 000 m<sup>2</sup>, soit une perte annuelle moyenne de 33 000 m<sup>2</sup>, traduisant bien la tertiarisation croissante des activités dans la capitale.

Ces chiffres sont à rapprocher du SDRIF qui prévoyait au contraire pour Paris une création annuelle moyenne de 50 000 m<sup>2</sup> de locaux industriels ou de stockage sur 1990-1997.

Le développement économique des territoires du Nord et de l'Est parisien est une priorité, qui s'inscrit plus largement dans l'objectif de rééquilibrage de l'emploi au niveau régional. Le développement de l'activité dans ces quartiers doit être accompagné d'un effort accru en termes de diversification des emplois, de formation et d'insertion par l'économique.

### III.3 Le commerce

Le commerce parisien a connu une profonde transformation au cours des 30 dernières années liée à l'évolution de l'activité économique, aux mutations des modes de vie et au développement urbain.

Le développement commercial de la région Ile-de-France s'est réalisé par étapes successives. Dans un premier temps, les grandes surfaces alimentaires, les centres commerciaux et les surfaces spécialisées se sont implantés à proximité des principaux nœuds de communication de la couronne. Depuis une dizaine d'années, ce phénomène s'est développé autour du boulevard périphérique, sur le territoire des communes riveraines, entourant Paris d'équipements commerciaux très concurrentiels pour le commerce parisien.

Ces implantations ont eu en effet un double impact sur la commercialité parisienne : la clientèle de la périphérie s'approvisionne désormais localement et cesse d'effectuer une partie de ses achats dans Paris, les consommateurs parisiens incluent désormais dans leur pratique d'achats les grandes surfaces commerciales implantées aux portes de Paris.

La rareté des opportunités foncières et la volonté municipale de réduire l'implantation de très grandes surfaces alimentaires a eu pour effet de limiter radicalement l'apparition d'hypermarchés dans Paris. Seuls trois hypermarchés anciens, d'une surface de vente limitée à 15 000 m<sup>2</sup>, sont implantés dans les arrondissements périphériques. Il existe par ailleurs une dizaine de moyennes surfaces alimentaires, dépassant le seuil des 2 500 m<sup>2</sup>, qui se sont constituées le plus souvent par l'extension et la restructuration d'anciens magasins populaires.

Un réseau de moyennes surfaces alimentaires composé de supermarchés et de magasins populaires s'est développé dans Paris selon un maillage dense qui assure une desserte locale plutôt satisfaisante. La capitale dispose ainsi d'un parc important de moyennes surfaces alimentaires, constitué de 56 supermarchés de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, de 44 magasins

populaires disposant d'un rayon alimentaire, et de plus de 200 petits supermarchés et discounters, dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>, totalisant une surface de plus de 72 000 m<sup>2</sup>. Ces établissements ont pour la plupart une faible chalandise, répondant aux besoins des populations directement environnantes. Seuls quelques établissements de luxe comme Fauchon dans le 8<sup>ème</sup>, ou spécialisés comme Tang dans le 13<sup>ème</sup>, bénéficient, d'un très large rayonnement.

Le développement spectaculaire, depuis le début des années 1990, du commerce intégré à travers les nouvelles chaînes de distribution a entraîné une réduction importante du petit commerce indépendant. Pour survivre, beaucoup d'entre eux se sont affiliés à des réseaux de franchisés. Ce phénomène a d'abord été observé dans les domaines de l'alimentaire et de l'équipement de la personne. Il s'étend désormais à l'équipement de la maison, à la beauté, la santé, les loisirs, la restauration et tous les services commerciaux.

Plus récemment, l'implantation très active d'enseignes étrangères de toute nature sur les emplacements commerciaux stratégiques de la capitale a amplifié ce phénomène.

Ce développement du commerce intégré aux réseaux de distribution a permis dans un premier temps de redynamiser des pôles de quartiers périphériques à la commercialité déclinante.

Cependant, il en résulte aujourd'hui une fragilisation importante du commerce indépendant ou même franchisé face aux stratégies très offensives des grands groupes commerciaux qui s'appuient sur la puissance financière de leur groupe pour conquérir de nouvelles parts de marché. Cette pression entraîne aussi un accroissement de la valeur des fonds de commerce et du montant des loyers commerciaux qui pousse à l'éviction des commerçants en place.

Ce type d'évolution peut donc conduire à terme à une uniformisation du tissu commercial ainsi qu'à une perte de commercialité des pôles commerciaux de quartier, qui avaient été redynamisés dans un premier temps.

La multiplication des centres commerciaux et la création de pôles commerciaux en cœur d'îlots ont des effets contrastés sur leur environnement. Une vingtaine de centres et galeries ont subi des échecs commerciaux. Si certaines réussites ont renforcé les pôles dans lesquels ils étaient implantés, leur développement s'est parfois fait au détriment de la commercialité environnante. Les nouvelles implantations envisagées, notamment dans les gares, et qui sont à l'échelle des pôles concurrents qui entourent Paris, devront donc être préparées et suivies avec une attention particulière.

Depuis une trentaine d'années, la taille des boutiques tend à s'accroître progressivement, tendance qui s'est amplifiée avec le développement du commerce en réseau. A Paris, ce processus s'est particulièrement accéléré au cours des dix dernières années avec la création de moyens et de grands commerces rattachés à des réseaux intégrés de distribution (Emporio Armani boulevard Saint-Germain, H&M aux Halles, rue de Rivoli et boulevard Haussmann, Séphora sur les Champs-Élysées, GAP, Zara....).

Le commerce s'est développé dans des directions très contrastées. On assiste à la fois à des phénomènes de globalisation des activités avec la multiplication de grands commerces généralistes ou multi-spécialisés et au développement simultané de nouvelles branches

commerciales sur des micro-niches d'activités détachées de leur mode de distribution traditionnelle : montre, para-pharmacie, téléphonie...

Surtout, le secteur des services s'est spectaculairement développé et transformé autour de quatre axes majeurs :

- *apparition de nouveaux services marchands très spécialisés* : photocopie, location - vente de cassettes vidéo, *calls-centers*, salles de sport, centres de bronzage...
- *développement de services anciens sur des micro-niches commerciales* : développement instantané de photos, salons de manucure,
- *restructuration, commercialisation et redéploiement* dans de nouveaux cadres *du petit artisanat* de service aux particuliers : cordonnerie et clefs-services, réparations-services, teintureries-discount, laveries-automatiques, centres autos,
- *multiplication des services de bouche* avec le développement des traiteurs traditionnels ou spécialisés, les services de livraison à domicile (pizzas, plats préparés...), les sandwicheries.

Après une période de stagnation au début des années 1990, des pôles commerciaux majeurs comme les Champs-Élysées, la rue de Rivoli, le boulevard Haussmann (entre Chaussée d'Antin et rue Lafayette), les abords de la gare Saint-Lazare, etc., sont en plein renouveau. Des pôles secondaires comme la rue de Rennes connaissent la même évolution.

Des actions ont été engagées pour tenter de redynamiser des pôles anciens en déclin, comme les Grands Boulevards, le boulevard Saint Michel ou l'avenue d'Italie. D'autres pôles comme le boulevard Barbès, semblent sur le point d'émerger. Au contraire, des centres commerciaux comme celui de Beaugrenelle, voient leur déclin se confirmer.

Par ailleurs, des pôles commerciaux spécialisés sont en pleine mutation, comme le Faubourg Saint-Antoine, et des spécialisations nouvelles s'enracinent dans certains quartiers : coiffeurs "afro" à Château d'Eau, marché africain à Château Rouge, commerces textiles indiens dans le haut du Faubourg Saint-Denis...

Les commerces jouent un rôle structurant dans la vie d'un quartier, tant par les services qu'ils offrent aux habitants que par l'image qu'ils lui donnent. C'est pourquoi une attention particulière doit être portée, en particulier dans les secteurs les plus sensibles, à la qualité et la diversité de l'offre commerciale.

En 2002, l'Île-de-France a accueilli 45 millions de touristes d'après les données de l'Observatoire Régional du Tourisme en Île-de-France (ORTIF). Ce chiffre situe Paris et sa région parmi les toutes premières destinations touristiques mondiales avec Londres et New York, loin devant Rome et Tokyo. Il est vrai que l'hôtellerie parisienne a subi une baisse de fréquentation de la part des touristes étrangers à la suite du 11 septembre 2001 mais cette baisse a été en grande partie compensée par une hausse des arrivées depuis le territoire national.

La tendance sur dix ans est nettement à la hausse : le nombre des arrivées dans l'hôtellerie parisienne est passée de 7,7 millions d'arrivées en 1982 à près de 14 millions en 2003. Le nombre de nuitées est passé de 19,8 millions en 1982 à 31 millions en 2003. Mais



dans le même temps, la durée moyenne de séjour a un peu baissé, passant de 2,6 nuits à 2,2 nuits (données INSEE).

Paris est aussi la première destination mondiale pour le tourisme d'affaires, devant Bruxelles et Londres, avec 228 congrès internationaux organisés en 2002. La primauté de la place parisienne dans ce domaine se vérifie depuis plus de 20 ans. Sa part de marché mondial est de 2,5%. Le tourisme d'affaires représente près de 44% de l'occupation hôtelière en région Ile-de-France avec des retombées économiques de l'ordre de 3,5 milliards d'euros (source INSEE).

La part de la voiture tend par ailleurs à diminuer dans les modes de transport utilisés par les étrangers pour se rendre en Ile-de-France : elle représente un tiers des arrivées et égale quasiment la part de l'avion (31 %). Pour l'ensemble des séjours en France, ces deux modes de transport représentent respectivement 66 % et 14 %.

L'autocar et le train sont davantage utilisés que dans le reste du pays et représentent 19 % (soit environ 1,3 million de personnes), et 17 % des arrivées des étrangers dans la région. Ainsi, on peut estimer à environ 3,2 millions le nombre d'étrangers arrivant en Ile-de-France directement en autocar. L'autocar représente le deuxième mode de transport, utilisé par 23 % des touristes européens en Ile-de-France contre 13 % en France. Ce moyen de transport prédomine pour les clientèles d'Europe de l'est même si son utilisation tend à diminuer alors qu'elle augmente pour les autres marchés européens.

Cette tendance se vérifie également pour les touristes français, même s'ils se déplacent essentiellement en voiture (53 %). Ce mode de transport a diminué de 5 % par rapport à 1993, au profit du train (36 %, soit 2 % de plus en 5 ans), et de l'avion (6 %, soit 3 % de plus en 5 ans). L'autocar ne représente que 2 % des déplacements des Français vers l'Ile-de-France (chiffre stable depuis 1993), soit un flux annuel d'environ 185 000 personnes.

Le développement des transports en commun est confirmé par l'augmentation du nombre de passagers des trains à grande vitesse et des aéroports internationaux de Paris. Les TGV sont même considérés comme une « attraction » touristique en soi et sont souvent proposés comme mode de déplacement dans les « tours d'Europe » proposés par les tour-opérateurs, entre Londres et Paris ou Paris et Genève.

Une profonde évolution du parc hôtelier est liée, naturellement, à celle du tourisme. Le parc hôtelier parisien a connu une évolution significative depuis 15 ans. En 1984, si l'on exclut les établissements non étoilés, il comptait 64 000 chambres dans près de 1 300 hôtels. En 2001, il comptait 1 500 établissements, comptabilisant 77 000 chambres, soit une progression de 20 %.

En termes de localisation géographique dans Paris, 44 % de la capacité d'accueil des établissements hôteliers étaient concentrés en 1984 dans les 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements. Cette part a régressé à 39 % au bénéfice principal des arrondissements périphériques autres que le 16<sup>ème</sup> et le 17<sup>ème</sup>.

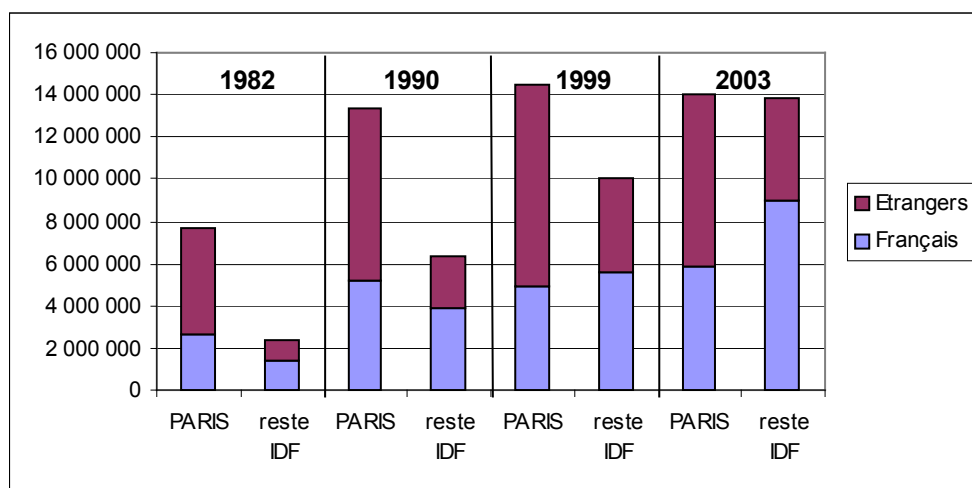
Durant cette période, le parc d'hôtels parisien a également connu une évolution en structure. Répartis en 1984 pour 56 % en classe économique (1 ou 2 étoiles) et pour 44 % dans le segment haut de gamme, il a vu ces ratios évoluer vers le haut de gamme puisqu'ils sont aujourd'hui pratiquement inversés. Ce mouvement a eu lieu sous l'effet conjugué de la construction de nouveaux établissements, de la transformation d'hôtels meublés en hôtels de tourisme et de l'amélioration du parc existant.

Cette orientation vers le moyen et le haut de gamme s'affirme d'autant plus nettement que les départements de la petite et de la grande couronne ont un parc hôtelier plus volontiers tourné vers l'économique, en particulier aux abords du boulevard périphérique.

Pour apprécier l'impact de l'hôtellerie en matière de tourisme, il faut en effet rappeler que la capacité régionale hors Paris est passée sur la même période, de 1984 à 2001, de 19 000 à 52 500 chambres, se rapprochant ici de la valeur constatée intra-muros.

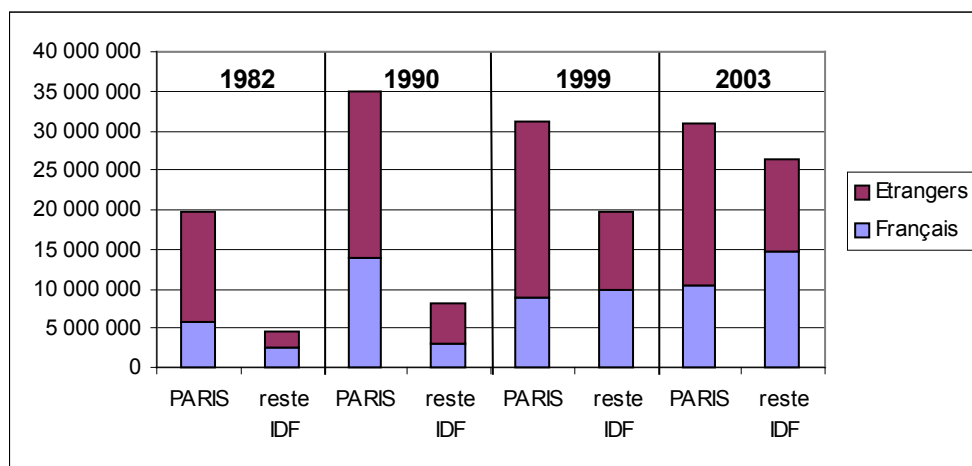
### Hôtellerie de tourisme

#### arrivées



Source : INSEE, Enquêtes hôtelières en Ile-de-France, 1982, 1990, 1999 et 2003

#### nuitées



**Figure 38 : Hôtellerie de tourisme**

Source : INSEE, Enquêtes hôtelières en Ile-de-France, 1982, 1990, 1999 et 2003

Maintenir un haut niveau d'activité du secteur touristique nécessite d'améliorer les conditions d'accueil des touristes.