

SERVICE DE POLITIQUE URBAINE  
Section de Planification

MAINE - MONTPARNASSE  
PREFIGURATION D'UN "POLE" DE DEVELOPPEMENT URBAIN ?



APU 58 (1)  
d 4798

Etude réalisée par Alain BERTHIER

Avec le concours de Jerzy KOMENDA  
pour la cartographie

Sous la direction de Joël HERBULOT



maine-montparnasse: les réalisations actuelles



---

/ S O M M A I R E /

---

PARTIE I. : L'OPERATION MAINE-MONTPARNASSE

I.	<u>Origine de l'opération</u>	4
A.	Vers la création d'un centre d'affaires	4
B.	Les moyens de mise en oeuvre de l'opération	5
C.	Promotion et contrôle de l'opération	7
D.	Les problèmes de droit	11
II.	<u>Description de l'opération</u>	13
A.	Limites	13
B.	Contenu	14
III.	<u>La nouvelle gare et la fonction "transport"</u>	17
A.	Effets sur les entreprises, leur personnel et les résidents	18
B.	Evolution du trafic	19
IV.	<u>La fonction de bureaux</u>	21
A.	Vue d'ensemble	22
B.	Motifs d'implantation	24
C.	Les équipements liés aux entreprises	29
D.	Les problèmes de personnel	33
V.	<u>La fonction résidentielle</u>	44
A.	Caractéristiques générales	44
B.	Les problèmes des résidents	48
C.	Les accès de l'immeuble	50
D.	Les équipements à usage collectif	51
E.	Les équipements du quartier environnant	57
F.	L'intégration de la population ancienne et nouvelle	60
G.	Animation et relations entre résidents et population active	62
	<u>Premières conclusions</u>	66

PARTIE II. : LES EFFETS DE L'OPERATION MAINE-  
MONTPARNASSE SUR SON ENVIRONNEMENT

<u>Introduction</u>	Page 1
I. <u>Première approche des environs de l'opération</u>	3
A. Présentation générale	3
B. Définition d'un périmètre d'étude	4
II. <u>La rénovation du secteur Vandamme-Plaisance</u>	6
A. Position du problème	6
B. Description	7
C. Les périmètres d'étude et d'opérations	11
D. Les liens avec l'opération Maine-Montparnasse	12
III. <u>Influence de l'opération Maine-Montparnasse sur la fonction résidentielle dans l'environnement</u>	14
A. Evolution des densités résidentielles	14
B. Evolution de la population résidente, par âge et par sexe	16
C. L'évolution des logements	19
IV. <u>Maine-Montparnasse et l'évolution de la population située dans la zone environnante</u>	23
A. La population active résidente	23
B. La population au lieu de travail	26
V. <u>Maine-Montparnasse et l'évolution des activités dans les quartiers environnants</u>	29
A. Les activités industrielles	29
B. Les activités commerciales	35
C. Les activités de bureau	42
D. Les activités culturelles	47

VI. <u>Maine-Montparnasse et la variation des prix dans la zone environnante</u>	Page 49
A. L'évolution des valeurs de fonds de commerce	49
B. L'évolution des valeurs d'immeubles	50
C. Le marché foncier	51
VII. <u>Transports et migrations alternantes</u>	54
A. Les transports	54
B. Les migrations alternantes	58
VIII. <u>"Impact vraisemblable de la réalisation du secteur III.</u>	62
<u>Conclusions relatives à l'environnement</u>	67
<u>CONCLUSION GENERALE</u>	70

o o

o

---

/ INTRODUCTION /

---

1. - L'opération Maine-Montparnasse précède de longtemps la définition des options inscrites dans le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Ville de Paris, et notamment l'affirmation d'une politique de création de "pôles" d'emplois tertiaires dans la Capitale. Néanmoins, il est clair que Maine-Montparnasse a sans doute inspiré la formation de cet objectif et qu'elle constitue, en préfigurant certaines modalités de l'aménagement des grandes villes, la seule illustration de ce que pourrait être un "pôle" à Paris.

Le schéma directeur a d'ailleurs intégré cette opération dans l'ensemble de ses options en la définissant comme un pôle d'accompagnement et non de développement des activités tertiaires.

Ces derniers "noyaux très puissants créés au voisinage immédiat des points de rupture de charge que sont les gares", correspondent à la recherche des objectifs suivants :

- faire face à un accroissement des emplois du secteur tertiaire ;
- organiser leur localisation dans la ville et vers l'Est parisien, afin d'y compenser la diminution des emplois industriels et artisanaux ;
- mieux employer le potentiel actuel et futur des transports et fixer une partie des flux migratoires aux alentours des grandes gares ;
- mettre à profit le lancement d'une vaste opération pour créer des équipements manquants et des logements ;
- susciter le développement et le renouvellement des quartiers environnants ;
- utiliser au maximum un espace "de valeur" concentré.

2. - L'opération Maine-Montparnasse, en son état actuel présente les caractéristiques suivantes :

- elle groupe dans un ensemble très concentré et de grande taille un fort volume d'emplois et de résidents ;
- elle se situe sur une grande gare parisienne et prenant place sur le domaine S.N.C.F. (domaine public) pose de ce fait des problèmes nouveaux d'ordre juridique et financier ;
- elle entraîne de nouvelles contraintes en matière de circulation et de transports ;
- elle s'insère dans un tissu urbain dense et particulièrement peu dynamique qui fait pourtant l'objet d'opérations de rénovation importantes.

Il apparaît donc que les conditions dans lesquelles l'opération Maine-Montparnasse s'effectue et ses caractères présentent des analogies avec ceux qui pourront présider à l'implantation des "pôles" de développement tertiaires prévus dans le schéma directeur.

3. - A ce titre il est permis de se demander si une telle opération répond à la définition, peut-être trop vague encore, d'un "pôle" de développement dans le contexte parisien, puis même si les réponses restent partielles, de dégager certains principes d'aménagement transposables à des zones telles que "Lyon-Bercy-Austerlitz" ou "Nord et Est" (1) ; enfin, de rechercher les moyens d'appliquer à l'aménagement des grandes villes en général les expériences tentées à l'occasion de cette action d'un type nouveau.

---

(1) - Portant le nom des principales gares de Paris, il s'agit des pôles de développement prévus par le schéma directeur de Paris : "Lyon-Bercy-Austerlitz" : 50.000 emplois nouveaux ; "Nord-Est" : 40.000. Ces chiffres restent indicatifs.

Deux thèmes de réflexion s'imposent en conséquence :

- l'organisation des fonctions de transport, de bureaux et de résidence dans l'opération elle-même et la mesure du degré de satisfaction des utilisateurs ;
- l'appréciation des effets de cette implantation dans un secteur peu préparé à la recevoir et l'évaluation de son effet d'entraînement dans les domaines de la population, des emplois, des équipements, des valeurs, de l'animation, etc...

Il ne s'agit donc pas - faut-il le souligner - d'une tentative de remise en cause globale ou partielle de l'opération Maine-Montparnasse : elle serait inopérante, d'une critique d'ordre architectural ou esthétique, qui si elle ressortit à l'urbanisme, reste très subjective ; encore moins d'un catalogue de réussites ou d'échecs qui se fonderait sur le constat d'une situation particulière ; c'est au contraire le caractère d'exemple possible d'un type nouveau d'évolution urbaine qui a paru intéressant.

4. - Une telle analyse n'est pourtant pas sans comporter certaines limites qui proviennent essentiellement :

- de l'inachèvement de l'opération ;
- de la connaissance encore fragmentaire des projets de rénovation et des travaux futurs (routiers notamment) dont le tissu environnant est l'objet ;
- des insuffisances de l'information et des données statistiques surtout pour la période très récente ;
- de la lenteur avec laquelle les conséquences d'une telle implantation se font sentir.

Ces divers éléments, outre le souci de s'en tenir à ce qui est objectivement mesurable restreindront, dans certains cas la portée des conclusions tirées sans pourtant que leur nature en soit profondément altérée.



/    PARTIE    I .    /

L'OPERATION   MAINE   -   MONTPARNASSE

## I. - ORIGINE DE L'OPERATION.

Les projets de transformation de la gare sont d'origine ancienne, puis en changeant de nature et d'importance, conduisent à la création d'une société d'aménagement.

Maine-Montparnasse se présente en définitive comme une opération d'envergure "plaquée" dans la ville, laquelle se signale par des bâtiments élevés situés sur un point haut du site parisien.

### A) - Le projet primitif devient peu à peu création d'un centre d'affaires.

Malgré son inscription parmi les objectifs majeurs du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Ville de Paris - l'opération Maine-Montparnasse a été prise en compte dans la politique d'implantation de pôles de développement des emplois tertiaires - son origine remonte beaucoup plus loin.

Le premier projet date en effet de 1934. Il prévoit seulement la construction d'une nouvelle gare destinée à faire face à une augmentation du trafic de banlieue et à améliorer ses accès, en rassemblant toutes les installations du chemin de fer de l'Ouest en bordure de l'avenue du Maine. Il ne put, en raison des circonstances, notamment la seconde guerre mondiale, être mis à exécution.

Lorsque l'idée fut reprise, les besoins de la S.N.C.F. avaient changé aussi bien en ce qui concerne le volume du trafic voyageurs que dans le domaine technique.

D'autre part, la nécessité de procéder à des aménagements urbains dans la Ville de Paris étant apparue, on en vint à étudier sur des bases nouvelles un projet beaucoup plus large,

élaboré en commun par les deux instances les plus directement intéressées à sa réalisation : la Ville de Paris et la SNCF. De solution à un problème strictement ferroviaire, l'aménagement prévu devait aboutir à la création d'un grand centre d'affaires.

B) - Cette modification entraîne la mise en oeuvre de moyens nouveaux.

La formule retenue est la suivante :

- apport des terrains par la S.N.C.F. ;
- soutien financier de la Ville de Paris ;
- financement par des sociétés privées en échange du droit de construire. (1)

Il est apparu que la meilleure forme d'association de la Ville de Paris et de la S.N.C.F. pour cette réalisation commune serait une société d'économie mixte. Elle permettait en effet l'unité d'études, de préparation et de coordination nécessaires à la mise en oeuvre du projet, d'après l'avant-projet établi à la demande de la SNCF en 1953 par la S.E.C.D.O.C. (Société d'Etudes pour la Construction sur les Domaines Concédés).

A cet effet, la S.E.M.A.M.M. (Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement du Secteur Maine-Montparnasse) est créée en 1958. L'Assemblée Constitutive a lieu le 25 juillet 1958 et accorde à la toute nouvelle société un capital de 100 millions de francs pour entreprendre ses études.

---

(1) - Il est clair en effet que la Ville de Paris et la SNCF n'avaient pas les moyens de financer seules l'opération d'aménagement.

Le financement provient de :

- la Ville de Paris..... 35 %,
- la S.N.C.F..... 35 %,
- la Société Auxiliaire de la Caisse  
Nationale des Marchés de l'Etat..... 20 %,
- le Groupement Foncier Français..... 10 %.

Le conseil d'administration de la S.E.M.A.M.M.  
comprend :

- 4 membres de la S.N.C.F. (en particulier le Président  
et le Directeur Général),
- 4 représentants de la Ville de Paris (notamment le Vice-  
Président du Conseil Municipal),
- 2 représentants des sociétés privées ayant participé au  
financement.

La Société d'Aménagement a pour rôle :

- l'étude, la préparation et la coordination des programmes  
d'urbanisme d'ensemble ;
- l'établissement du Cahier des Charges ;
- la préparation des conventions relatives aux cessions de  
terrains ;
- la recherche des acquéreurs - maîtres-d'ouvrage, la conduite  
des études et des négociations pour la mise au point de leurs  
programmes et la préparation des conventions à passer avec  
eux, la S.N.C.F., la Ville de Paris, et le cas échéant l'Etat ;
- l'élaboration des règlements de copropriété et de gestion ;
- le contrôle du respect des disciplines architecturales et des  
conventions relatives à l'exécution du programme.

C) - La promotion puis le contrôle de l'opération  
sont-ils assurés ?

Le système des sociétés d'économie mixte comporte de nombreuses formules selon le domaine d'intervention considéré : autoroutes, aménagement de zones agricoles, industrielles, équipement urbain, et en conséquence, des modalités juridiques différentes. Cette formule s'est considérablement développée à partir de 1955, date à laquelle leurs missions furent fixées par décret. Il semble qu'elle soit de nos jours un peu remise en cause, notamment depuis que se met en place la procédure des zones d'aménagement concerté (Z.A.C.). Il ne s'agit donc pas ici d'étudier les avantages et inconvénients du système des sociétés d'économie mixte en tant que tel, mais l'expérience spécifique de la S.E.M.A.M.M. et de son fonctionnement à propos de l'opération Maine-Montparnasse.

Quel fut le processus suivi ?

1er temps : la Ville de Paris et la S.N.C.F., propriétaires, chargent la S.E.M.A.M.M. d'établir les plans et les projets d'urbanisme ;

2ème temps : la Ville de Paris et la S.N.C.F., dès qu'un nombre suffisant d'acquéreurs se présentent pour l'aménagement d'un secteur, cèdent en tant que vendeurs les terrains leur appartenant ;

3ème temps : ces acquéreurs créent une Société Civile Immobilière (S.C.I.) qui devient alors maître-d'ouvrage en ce qui concerne son secteur.

Les secteurs sont au nombre de quatre, dont les maîtres-d'ouvrage sont :

Secteur 1. : la S.C.I. Pasteur-Vaugirard composée de quatre acquéreurs et qui a notamment reçu mandat de la S.N.C.F. pour la construction des ouvrages qui lui sont destinés.

Secteur 2. : S.C.I. Maine-Château ;  
 Secteur 3. : S.C.I. de la Tour Maine-Montparnasse ;  
 Secteur 4. : S.C.I. de la Gare Montparnasse.

Il convient à cet égard de bien souligner la différence qui existe entre maître-d'ouvrage et maître-d'oeuvre ; le maître-d'ouvrage est un propriétaire, un promoteur ou un organisme qui donne les travaux à faire à un maître-d'oeuvre ; architecte ou bureau d'études. C'est le maître-d'oeuvre qui est chargé de la direction et de la réalisation générale des travaux et qui en assume la responsabilité au point de vue conception et réalisation technique. C'est par contre le maître-d'ouvrage qui assure le financement des travaux et en règle le coût.

D'autre part, rappelons qu'un certain nombre de mises au point juridiques ou financières furent nécessaires au lancement effectif de l'opération :

- mise en indivision des terrains entre l'Etat, la S.N.C.F. et la Ville de Paris ;
- décision du 26.1.1961 du Ministre des Travaux Publics :  
 "servitude "non altérés" pour les immeubles S.N.C.F." ;
- arrêté préfectoral déclaratif d'utilité publique du 16.2.61 pour réduire les droits de mutation ;
- actes constituant servitudes et publicité foncières ;
- état descriptif définissant les lots ;
- acte de vente des terrains ;
- dossier comportant l'état descriptif de l'opération, celui des charges et son annexe, l'acte de vente et les plans.

Dans ce système, la Société Civile Immobilière, maître-d'ouvrage donc fournisseur des capitaux qui permettent la réalisation effective des constructions, se réserve normalement le droit de faire fructifier au mieux son investissement.

La S.E.M.A.M.M. qui n'est pas habilitée à construire intervient en amont (mise au point des études générales), puis en tant que conseil des propriétaires initiaux, c'est-à-dire de la Ville de Paris et de la S.N.C.F. A partir du moment où la société civile est formée et prend en main la réalisation d'un secteur, la société d'économie mixte est déchargée, en pratique, de tout rôle actif. Seul lui reste le contrôle du respect des disciplines architecturales et du déroulement du programme d'ensemble.

Si la S.E.M.A.M.M. a pour mission de rechercher une composition harmonieuse entre les intérêts des personnes publiques et privées, il se pose au moins deux questions relatives à son efficacité dans ce rôle : les moyens dont elle dispose vis-à-vis des promoteurs et des constructeurs pour le respect du Cahier des Charges et de leurs autres engagements ; l'élargissement éventuel de son action à la défense des intérêts de la collectivité à l'occasion d'une opération d'urbanisme de grande ampleur, surtout à Paris.

Sur le premier point, on sait que la S.E.M.A.M.M. a pour tâche principale de préparer le démarrage de l'opération mais qu'elle n'a pas de prise directe, après les cessions de terrains, sur des domaines aussi essentiels que les moyens de financement, l'affectation des surfaces, l'exploitation des constructions, la mise en oeuvre des règlements qu'elle a contribué à élaborer. Elle ne dispose finalement, à travers les services compétents de l'administration ou des maitres-d'oeuvre, que des moyens ordinaires du droit à la construction pour exercer son contrôle : d'une part, le permis de construire et toutes les règles qui y sont attachées ; d'autre part, le contrôle technique exercé par les agences d'architecture des maitres-d'oeuvre au cours de la construction des bâtiments.

Ces moyens peuvent paraître suffisants ; mais le risque aurait été grand si les personnes privées avaient dérogé

à leurs engagements (1) de voir les autres parties prenantes (Ville et S.N.C.F.) contraintes d'abandonner l'exercice de mesures de rétorsion en raison même de l'importance de l'opération, des efforts de lancement qu'elle a suscités de leur part et des contraintes financières, techniques et politiques qu'elle engendrait.

Pour des aménagements de même envergure, ou plus amples encore - les pôles par exemple - un tel danger devrait être évité et la puissance publique se doter de moyens de contrôle adaptés à la taille et au caractère exceptionnel des opérations envisagées, ceci sans risquer de bloquer le dynamisme de l'initiative privée.

En ce qui concerne l'élargissement de la mission de la S.E.M.A.M.M. à la défense d'intérêts plus généraux encore, ceux de l'urbanisme, il est clair qu'elle n'a eu ni les moyens ni la volonté d'assumer cette tâche : d'où le caractère strictement limitatif et en quelque sorte "plaqué" de l'opération ; d'où le manque d'équipements collectifs, etc...

Dans une perspective de préparation de l'avenir, on peut d'ailleurs se demander si une telle action, tout en correspondant au vœu de la plupart est réalisable. Cela supposerait que les organismes d'aménagement assument la totalité de la responsabilité financière des opérations. Or, à cet égard le cas de la S.E.M.A.M.M. est intéressant puisqu'elle a dû - ce fut l'une de ses difficultés majeures - rechercher le préfinancement (2) de l'opération pour que les promoteurs-constructeurs s'y intéressent et considèrent le projet comme tout à fait sérieux et irréversible. Pourquoi, dans ces conditions, la SEMAMM n'aurait-elle pas pu agir pour son propre compte, et par là, tenter d'élargir sa mission à certains objectifs d'aménagement urbain ? La réponse est sans doute délicate, et des exemples

---

(1) - Il n'a pas été possible d'éclairer ce point.

(2) - La Fédération des Assurances accepte cette charge.



récents bien que de nature un peu différente, montrent qu'il faudrait avancer dans cette voie avec précaution. La question ne mérite pas moins d'être posée.

D) - D'autre part plusieurs problèmes de droit sont apparus.

La concentration et les techniques nouvelles de la construction, la disparition de la notion de sol dans les grandes opérations de rénovation, l'imbrication des domaines public et privé à l'occasion des aménagements amènent à s'interroger sur le maintien en leur forme actuelle de trois types de règles juridiques : domanialité et responsabilité d'une part, propriété de l'autre.

1. - Domanialité publique et privée.

Les textes qui régissent la disposition et la gestion du domaine public sont dans l'ensemble beaucoup plus restrictifs que ceux qui s'appliquent au domaine privé. Dans le cas de Maine-Montparnasse les responsables de l'opération ont cherché à éluder le problème en séparant et cloisonnant les deux domaines, et en pratiquant la vente aux personnes privées des terrains qui étaient nécessaires à leurs constructions. Mais dans l'opération Beaugrenelle le sol continue de faire intégralement partie du domaine public, et il serait intéressant d'analyser les conséquences de cette situation pour les uns et les autres.

A Maine-Montparnasse, c'est également l'inexistence ou le refus d'une politique d'implantation de petits équipements qui ont permis de passer outre à la question de l'imbrication des deux domaines. Il convient toutefois de l'évoquer puisqu'une décision récente des tribunaux et fondée sur l'interprétation de la loi adoptée en 1865, vient de préciser que les équipements publics perdraient ce caractère lorsqu'ils sont in-

sérés dans des constructions du domaine privé. Que se passera-t-il en cas de cession de ces locaux d'équipement, ou si les bâtiments privés dans lesquels ils s'insèrent étaient détruits par l'incendie ou tout autre cause... ? Autant de questions qu'il faut ajouter à celles de la responsabilité dans le cadre des grandes opérations de rénovation de demain.

## 2. - Responsabilité.

Il est clair en effet que les locaux ou les terrains réservés aux équipements sont très souvent utilisés bien au-dessous de leurs capacités parce que réservés à un usage, à un seul organisme qui est également seul responsable de son utilisation.

Cette situation n'est pas logique dans une agglomération très dense où le sol est rare et très coûteux ; et il conviendrait de rechercher des modalités plus souples de responsabilité des personnes pour que, notamment dans les rénovations, un roulement des utilisations de locaux d'équipement puisse être institué entre plusieurs organismes publics mais aussi entre personnes publiques et privées.

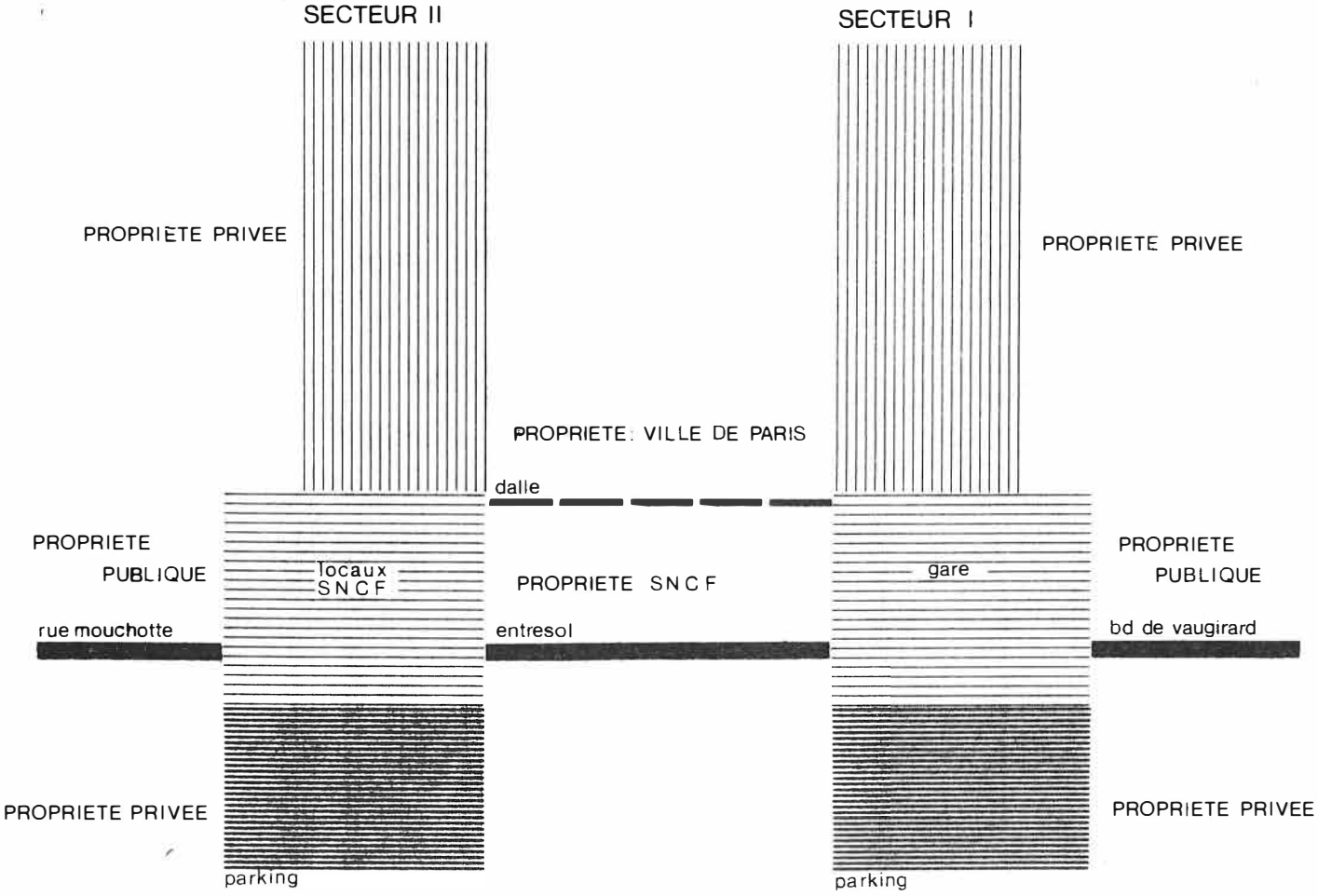
## 3. - Propriété.

Dans le cas de l'opération Maine-Montparnasse, le problème le plus intéressant reste cependant celui de la propriété. En effet la notion de sol disparaît dans ce type de construction, et certains locaux appartenant à des personnes privées ou publiques se trouvent superposés.

Une coupe sommaire des bâtiments de Maine-Montparnasse montre que les niveaux du sol naturel (rue Mouchotte, Bd de Vaugirard, voies S.N.C.F.) sont non seulement différents, mais desservent les édifices de la S.N.C.F. (1) au tiers de leur hauteur.

---

(1) - Dans l'illustration choisie.



Aussi, à la notion de construction "sur" se substitue celle de construction "dans" un terrain, ce qui n'est pas sans incidence sur la définition à donner à la mesure de l'occupation du sol urbain.

D'autre part, on observe que les propriétés publiques et privées se superposent dans certains cas, sans qu'il soit possible de se référer à la notion de sol. Le problème a été résolu par référence aux dispositions du Code Minier, en instituant une propriété verticale divisible par lots superposés, et objet de servitudes rendant compatibles l'exercice des droits public et privé. Le passage à une notion de propriété en volume paraît être une conséquence de l'évolution de la construction et des modalités nouvelles de l'aménagement urbain. Et au même titre que la révision des règles de responsabilité et de domanialité, Maine-Montparnasse a permis d'attirer l'attention sur des points fondamentaux du droit français. La nécessité de trouver de nouvelles formes juridiques n'a d'égale que la complexité des solutions à rechercher.

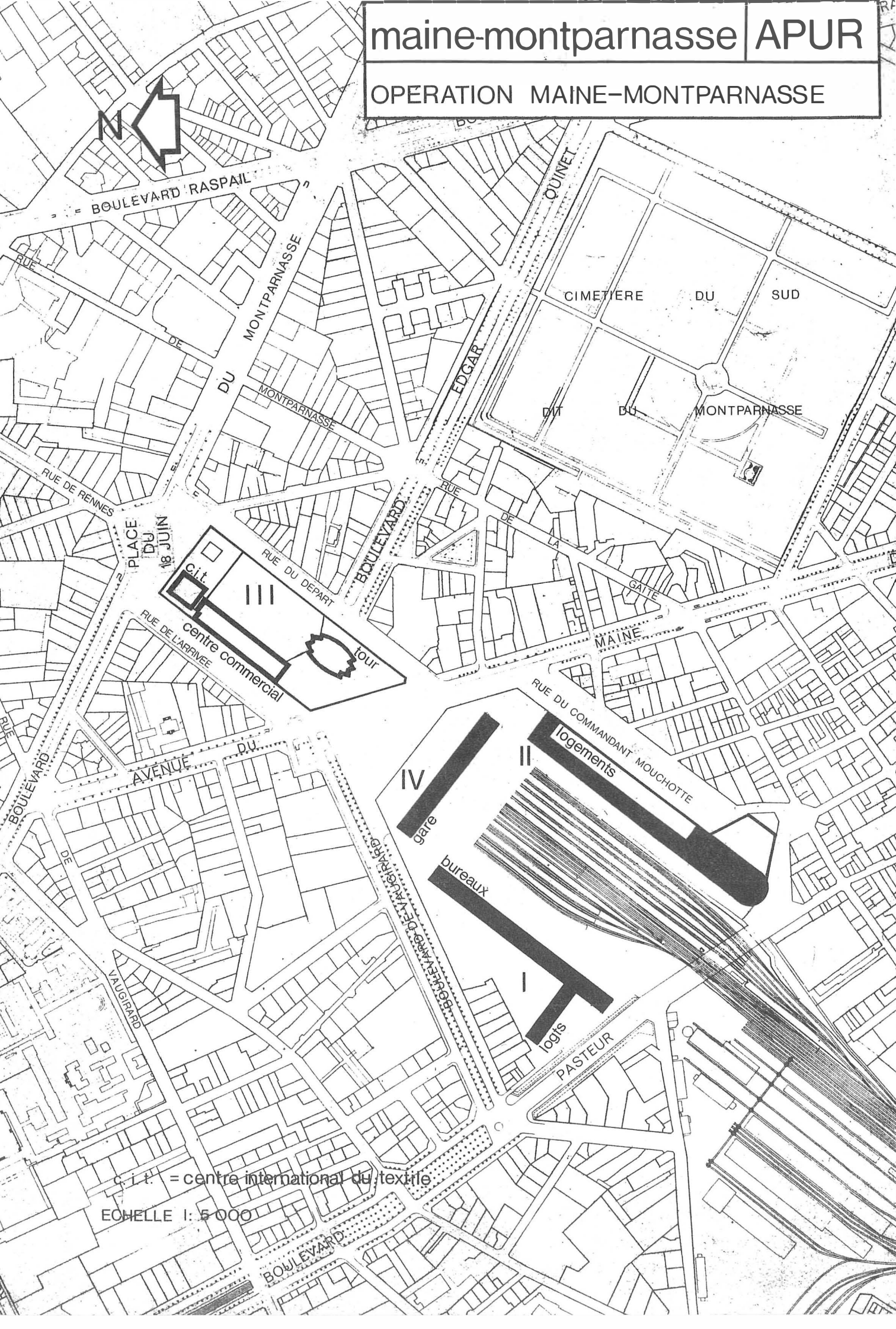
## II. - DESCRIPTION DE L'OPERATION.

L'opération Maine-Montparnasse proprement dite se situe entre la place du 18 juin 1940 et le pont des Cinq Martyrs du lycée Buffon, sur les huit hectares des terrains appartenant à la S.N.C.F.

### A) - Ses limites.

Elles sont constituées :

- sur l'emplacement de l'ancienne gare, par :
  - . la place du 18 Juin 1940,
  - . la rue de l'Arrivée,
  - . la rue du Départ,
  - . l'avenue du Maine,



C. I. T. = centre international du textile

ECHELLE 1: 5 000

- sur l'emplacement de la gare actuelle, par :
  - . l'avenue du Maine,
  - . le boulevard de Vaugirard,
  - . la voie nouvelle dite du Commandant Mouchotte,
  - . le boulevard Pasteur et le Pont des Cinq-Martyrs.

B) - Son contenu.

L'opération, dont les travaux ont débuté en 1961, est divisée en quatre secteurs dont la réalisation successive correspond par ailleurs à des affectations différentes.

Par ordre de construction, il s'agit :

Secteur I. : le long des voies ferrées côté 15ème arrondissement,

- au rez-de-chaussée et au 1er étage :  
locaux S.N.C.F. (consignes, bagages, transit) ;
  - sur dix sept étages :  
87.000 m<sup>2</sup> de bureaux d'emplois tertiaires et sur  
22.000 m<sup>2</sup> un petit immeuble de 250 logements situé  
perpendiculairement aux locaux de bureaux.
  - en sous-sol, sur cinq niveaux : 40.000 m<sup>2</sup> de parkings.
- Cet ensemble est terminé depuis l'été 1965.

Secteur II. : le long des voies ferrées, côté 14ème arrondissement,

- dix sept étages consacrés aux logements locatifs  
sur 68.000 m<sup>2</sup>, soit 750 logements,
- un centre de tri postal de 27.000 m<sup>2</sup> installé près  
du pont des Cinq-Martyrs,
- en sous-sol : 24.000 m<sup>2</sup> de parkings et des locaux  
S.N.C.F.

Les travaux ont été entrepris en août 1963 et la livraison des logements a été échelonnée entre mai 1966 et mai 1967.

Secteur III. : entre l'avenue du Maine et la place du  
18 Juin 1940,

- une tour de bureaux de 200 m. de haut (112.000 m<sup>2</sup>),
- un socle occupant la totalité du terrain constructible où s'installeront grands magasins, galerie commerciale, équipements sportifs et culturels (150.000 m<sup>2</sup> de planchers environ),
- en sous-sol : 40.000 m<sup>2</sup> de parkings.

Les travaux viennent de débiter et devraient être terminés au cours de l'année 1973.

Secteur IV. : le long de l'avenue du Maine,

- la nouvelle gare S.N.C.,
- quinze étages de bureaux S.N.C.F. (services voyageurs et commerciaux) sur 54.000 m<sup>2</sup>,
- en sous-sol : 40.000 m<sup>2</sup> de parkings.

Ce secteur est en service depuis un an environ.

Tableau récapitulatif de l'importance  
des surfaces prévues par secteur opérationnel

Affectation	Secteur I.	Secteur II.	Secteur III.	Secteur IV.	Total
Bureaux	87000 m <sup>2</sup>	-	110000m <sup>2</sup>	54000 m <sup>2</sup>	251000m <sup>2</sup>
Logements	22000 m <sup>2</sup>	68000 m <sup>2</sup>	-	-	90000 m <sup>2</sup>
Parkings	40000 m <sup>2</sup>	24000 m <sup>2</sup>	40000 m <sup>2</sup>	40000 m <sup>2</sup>	144000m <sup>2</sup>
Divers	6000 m <sup>2</sup>	27000 m <sup>2</sup>	150000m <sup>2</sup>	-	183000m <sup>2</sup>
Total	155000m <sup>2</sup>	119000m <sup>2</sup>	300000m <sup>2</sup>	94000 m <sup>2</sup>	668000m <sup>2</sup>

L'opération Maine-Montparnasse s'étend donc sur une surface de 66,8 hectares de planchers. Traduits en termes d'occupation du sol par les personnes, ces chiffres correspondent à

- 20.000 personnes travaillant dans les bureaux, les commerces ou les équipements,
- 1.000 logements, soit 2.500 résidents,
- 5.000 à 5.500 places de parkings.

Par secteur la répartition est la suivante :

- |              |   |
|--------------|---|
| Secteur I.   | 500 résidents,<br>5.500 emplois,<br>1.500 places de parkings.                                   |
| Secteur II.  | 200 résidents,<br>quelques emplois (tri postal),<br>800 à 1.000 places de parkings.             |
| Secteur III. | 11.000 emplois dont 8.000 dans la tour Maine-Montparnasse,<br>1.500 à 2.000 places de parkings. |
| Secteur IV.  | 3.500 emplois,<br>1.500 places de parkings.   |

En somme l'opération Maine-Montparnasse a été mise en oeuvre pour contribuer à résoudre le problème de l'implantation des sièges sociaux et des activités tertiaires qui ne peuvent plus (ou ne doivent plus) s'installer ou avoir une activité normale dans le quartier traditionnel des affaires. L'immeuble du secteur I. notamment répond à ces préoccupations en permettant la concentration de ces activités dans des locaux adaptés.



Deuxièmement, sous l'effet de diverses pressions, et pour éviter de donner au pôle un caractère uni-fonctionnel, deux immeubles d'habitations locatives (secteur I. et II.) ont été intégrés à l'ensemble.

Enfin, le recul des voies ferrées a permis à la SNCF d'édifier une nouvelle gare et de faire fonctionner ses divers services plus rationnellement face aux nouvelles exigences des transports publics.

Trois fonctions sont donc assurées simultanément par le pôle :

- une fonction transport,
- une fonction de bureaux,
- une fonction résidentielle.

### III. - LA NOUVELLE GARE ET LA FONCTION "TRANSPORT".

Puisqu'il convient, dans un premier temps, d'apprécier les effets directs de l'opération Maine-Montparnasse, c'est uniquement sous l'aspect de la circulation ferroviaire et des modifications du trafic escomptées ou suscitées par l'installation de la nouvelle gare, que la question des transports sera abordée.

Construite à la limite du Paris urbanisé de 1850 à égale distance de la Seine et de la limite actuelle de la Ville, la gare était anciennement divisée en deux : la gare Montparnasse pour la banlieue et la gare du Maine pour les grandes lignes. Elle s'étend alors sur huit hectares entre la place du 18 Juin 1940 et le pont des Cinq Martyrs du lycée Buffon : c'est la superficie actuelle de l'opération Maine-Montparnasse.

Aujourd'hui la gare a été reculée et modernisée, laissant l'espace libre devant la place du 18 Juin 1940 pour la construction du secteur III. Elle est située à la jonction du

boulevard Edgar Quinet et du boulevard de Vaugirard et comporte, outre les installations qui assurent le transport des voyageurs, 54.000 m<sup>2</sup> de bureaux à l'usage des services administratifs et commerciaux de la S.N.C.F.

La politique d'implantation de "pôles" consiste à créer des concentrations d'emplois tertiaires au droit des gares, non seulement parce que la recherche de terrains libres s'en trouve facilitée, mais aussi en raison des possibilités d'entente avec une personne publique (la S.N.C.F.) et surtout en vue d'utiliser le potentiel transport actuel et futur. Est-ce bien le cas de Maine-Montparnasse ?

A) - Effets sur les entreprises, leurs personnels et les résidents.

La création de la gare, partie intégrante de l'opération, donc très proche des nouveaux lieux de travail et de résidence constitue-t-elle un motif essentiel pour venir travailler ou habiter à Maine-Montparnasse? A-t-elle été utilisée dans ce sens, provoquant par exemple des déplacements résidentiels ou d'emplois ?

Tout concourt à donner une réponse négative. Après enquête les entreprises du secteur I. ont été peu nombreuses à citer la présence de la gare comme moteur de leur implantation, sinon comme facteur facilitant certains contacts extérieurs. Encore ceux-ci sont-ils réduits au minimum. D'autre part, les personnels eux-mêmes ne paraissent guère avoir envisagé de déménagements pour ce motif, une telle décision entraînant plus d'inconvénients que d'avantages.

Les réactions des résidents donnent des résultats tout aussi négatifs puisqu'ils habitaient auparavant, dans leur grande majorité, à Paris. On voit mal, dans ces conditions, quel rôle aurait pu jouer la gare, leur lieu de travail se situant également à Paris même, et l'on ne peut raisonnablement prétendre

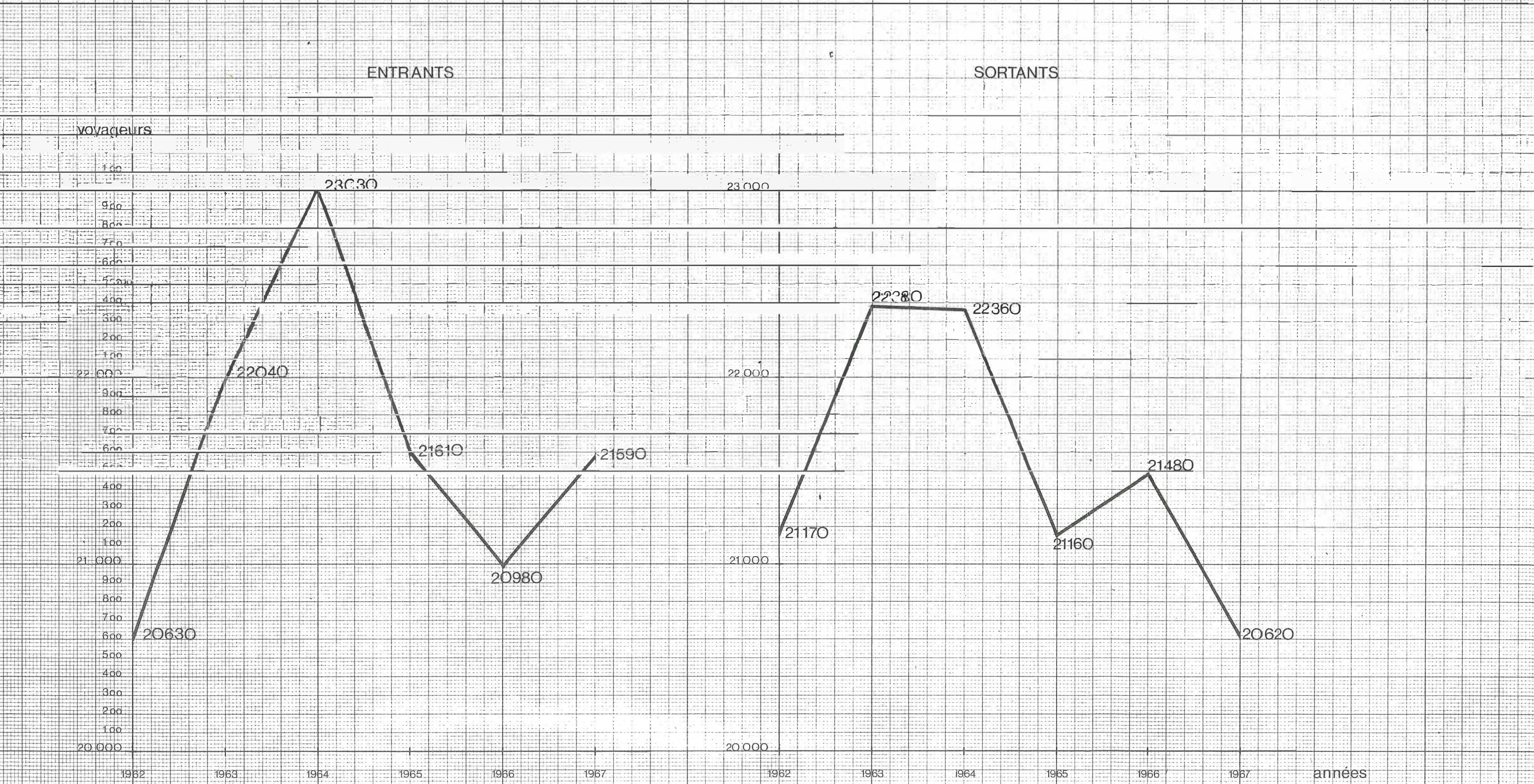
qu'ils aient envisagé d'utiliser les lignes de Montparnasse pour leurs déplacements "exceptionnels".

Doit-on pour autant conclure que le voeu de rationalisation des flux migratoires est sans effet dans le cas de l'opération Maine-Montparnasse ou que la question n'ayant pas été posée à l'époque, les moyens n'ont pas été pris d'y trouver une solution ? Il est sans doute trop tôt pour se prononcer puisque l'opération n'est pas terminée et c'est précisément le secteur III. (en construction) qui groupera la majorité des emplois ; d'autre part, le remodelage des relations domicile-travail prend beaucoup de temps dans une agglomération très dense où les ajustements des quantités et localisations de logement et de locaux d'emplois sont très longs à se produire ; aucune politique d'incitation n'a été préconisée ou réalisée dans les communes de banlieue desservies par les lignes aboutissant à la gare de Maine-Montparnasse ; enfin, ce n'est vraisemblablement qu'à l'échelle de tous les pôles (160 à 200.000 emplois) et sur une période de quinze à vingt ans après leur création, qu'il est raisonnable d'escompter un aménagement plus rationnel des relations domicile-travail, et un blocage sur les gares d'une partie des flux de migrations alternantes.

#### B) - L'évolution du trafic de la gare.

Le trafic banlieue n'a en fait que peu subi de changements. Les graphiques suivants qui retracent l'évolution du nombre d'entrants et de sortants entre les années 1962 et 1967 le démontrent. On constate, dans les deux cas, malgré la forme du diagramme que les flux de voyageurs demeurent à peu près constants : 20.600 entrants en 1962, 23.000 en 1964 et 21.600 en 1967 ; 21.000 sortants en 1962, 22.400 en 1964, 20.600 en 1967. Les différences ne portent que sur quelques centaines d'unités dues à des fluctuations normales apparemment sans rapport avec l'opération Maine-Montparnasse, voire l'évolution du volume et des localisations d'emplois dans Paris.







Pour l'instant en effet, les résidents de banlieue concernés par ce moyen de desserte ne paraissent pas attirés par le centre traditionnel des affaires ; d'autre part, il s'agit d'un trafic journalier de 50.000 personnes (entrées + sorties) et ceci n'a rien de comparable avec celui d'autres gares parisiennes : 103 millions de voyageurs par an contre 12 seulement à Maine-Montparnasse. Cette situation tient plusieurs facteurs :

- le réseau se concentre sur une seule ligne et ne dessert qu'une bande étroite de banlieue avec 7 stations seulement : Vanves, Clamart, Meudon, Sèvres, Chaville, Viroflay, Versailles ; l'embranchement vers Montfort-l'Amaury n'a qu'une importance minime ;
- cette même ligne est concurrencée par deux autres lignes suburbaines, la première aboutissant à la gare des Invalides, la seconde constituant l'une des cinq lignes de Saint-Lazare ;
- le secteur irrigué par Montparnasse est peu densément peuplé ;
- la mauvaise desserte du centre des affaires à partir de Montparnasse, jointe à sa situation de quartier peu actif, expliquent l'attractivité de cette gare pour les banlieusards du Sud ;
- paradoxalement, la population venant travailler dans le quartier Montparnasse (et qui est restée stable) utilise peu la gare qui y aboutit, lui préférant d'autres points d'arrivée ferroviaire - Saint-Lazare par exemple - puis le métro ou l'autobus.

Ce n'est pas le trafic des grandes lignes (7.200.000 voyageurs par an contre 12.000.000 pour Austerlitz) qui peut modifier, en quelque manière que ce soit, cette situation déjà bien négative. En effet, Maine-Montparnasse est :

- la seule gare parisienne qui ne soit pas tête de ligne internationale,
- spécialisée dans la desserte de la Bretagne dont le trafic irrégulier est d'autre part faible, sauf au moment des congés.

Ainsi, quelle que soit la zone d'influence retenue, le rôle de la nouvelle gare se restreint pour l'heure à la desserte de la rive gauche de Paris, en raison même du peu de facilités offertes par les réseaux national et de banlieue. L'opération elle-même n'a rien changé à cette situation, mais il est trop tôt pour se prononcer sur le caractère définitif de cette conclusion. La seule question que l'on puisse poser est dès lors de préciser le sens d'une formule telle que : "l'utilisation du potentiel transport actuel et futur" (SDAU), donc les moyens d'accroître la desserte et la capacité des lignes aboutissant à la gare Montparnasse. Or il n'est pas de projets sérieux (1) en ce domaine actuellement.

Inversement, si aucun effort n'est consenti de ce côté, le succès de l'opération Maine-Montparnasse ne risque-t-il pas de provoquer, notamment dans Paris (métro, autobus), un engorgement supplémentaire du réseau de transports actuel ?

#### IV. - LA FONCTION DE BUREAUX.

Changement d'orientation essentiel par rapport au projet initial, l'implantation et la concentration d'emplois de bureaux paraissent caractériser l'opération Maine-Montparnasse de nos jours et recouvre, en outre, l'un des objectifs essentiels du Schéma Directeur de Paris.

Outre l'appréciation des données quantitatives à disposition, l'analyse a été menée au moyen d'interviews non direc-

---

(1) - Un projet S.N.C.F. prévoit un raccordement vers Trappes mais il reste tout à fait hypothétique ; deux projets R.A.T.P., mais non directement liés à l'utilisation de la gare.

tives (1) auprès des principaux chefs d'entreprises implantées à Maine-Montparnasse. Ces enquêtes s'articulent autour de quelques thèmes essentiels :

- motifs d'implantation des entreprises,
- satisfaction des utilisateurs et perspectives d'avenir,
- contraintes financières,
- problèmes de personnel,
- appréciation globale de l'opération.

A) - Vue d'ensemble.

Il ressort de ces enquêtes que si une concentration d'emplois du type de l'opération Maine-Montparnasse est à même de résoudre un certain nombre de problèmes techniques, de nombreuses insuffisances sont apparues rapidement dans d'autres domaines.

Avant d'entreprendre une étude plus détaillée de "l'immeuble tertiaire" et de ses occupants, une première remarque s'impose : les sociétés qui se sont installées à Maine-Montparnasse appartiennent à ce qu'il est convenu d'appeler le "tertiaire supérieur" ou "d'encadrement". En effet, ces sociétés présentent en commun un certain nombre de caractéristiques : majorité de sièges sociaux, importance nationale et quelquefois internationale, forte proportion de cadres et d'ingénieurs et contact avec une clientèle spécialisée, donc restreinte.

- 
- (1) - Il existe deux types d'interviews :
- 1°) les interviews directives qui consistent à poser à l'enquêté un certain nombre de questions fermées : réponses par oui ou par non ;
  - 2°) les interviews non directives qui consistent à partir de thèmes choisis à l'avance à laisser parler l'intéressé et à déterminer par une analyse de contenu les significations des informations recueillies.

La présence de ce type d'entreprises n'est pas dûe au hasard. L'opération permet le regroupement des établissements d'une même entreprise facilitant ainsi la communication de ses services, et se prêtant grâce à des locaux de conception moderne aux activités de recherche et de service. D'autre part, les prix élevés (location (1) ou accession à la propriété) opèrent par eux-mêmes une sélection sévère, sans doute voulue, au nom du prestige dont on souhaitait auréoler l'opération. Ainsi se dégage un caractère général : la concentration d'emplois tertiaires est conçue de manière à n'accueillir qu'une "élite" d'entreprises à même de donner une "image de marque" à l'opération, par l'exercice d'une fonction de commandement.

A l'heure actuelle, et compte tenu des changements qui ont pu avoir lieu, le secteur I. accueille environ une quinzaine de sociétés dont les principales sont : Air-France, la Caisse Nationale de Crédit Agricole, la Compagnie d'assurances La Populaire, Radio-Fiduciaire (filiale de Philipps), le Crédit Industriel et Commercial, la Compagnie Générale de Radiologie, la FRAN CAREP, COGECO, la SEGESPAR et d'autres sociétés d'étude et de service de moindre importance.

- Air-France.....	16.000 m2,
(le rez-de-chaussée + 17 étages)	
- Caisse Nationale de Crédit Agricole.....	14.000 m2,
- La Populaire.....	10.000 m2,
- Radio-Fiduciaire.....	8.000 m2,
(2 étages)	
- Compagnie Générale de Radiologie.....	3.200 m2,
- SEGESPAR.....	750 m2,
- FRAN CAREP.....	650 m2,
- COGECO.....	350 m2,
- Crédit Industriel et Commercial.....	200 m2.

---

(1) - De 450 à 470 francs le mètre carré, ce qui ne saurait se confondre avec le coût de fonctionnement : de 3.000 à 4.000 francs le mètre carré.



## B) - Motifs de l'implantation des entreprises.

Il convient d'évaluer le "poids" de la solution "centre d'affaires type Maine-Montparnasse" pour les entreprises d'emplois tertiaires, en quelque sorte le coefficient de "crédibilité" de l'opération vis-à-vis des établissements privés en dégageant et en hiérarchisant (sans réelle valeur statistique) les motifs pour lesquels ils se sont implantés à Maine-Montparnasse. De surcroît, une telle analyse permet d'apprécier l'attitude des entreprises face au désir de les associer aux efforts des pouvoirs publics pour desserer le centre traditionnel des affaires : en somme de vérifier la réalisation avant la lettre de certains objectifs du Schéma Directeur de la Ville de Paris.

### 1. - Tout d'abord un besoin de locaux.

Il apparaît que l'essentiel des motifs invoqués se réfère à un souci de rentabilité économique des entreprises, futur à court terme. Sur une dizaine de sociétés interrogées, sept d'entre elles ont indiqué en premier lieu : le besoin de locaux et la nécessité de regrouper en un même lieu leurs bureaux précédemment disséminés en de nombreux points de Paris. C'est le cas d'Air-France dont le siège social était fixé avenue George V aux Champs-Élysées, mais qui possédait de nombreux autres immeubles fort éloignés les uns des autres.

#### Localisations anciennes (établissements dispersés)

Air-France..... avenue des Champs-Élysées,  
rue Marbeuf,  
avenue George V.

Radio-Fiduciaire..... rue de Rome,  
rue Saint-Honoré,  
cité Paradis.

La Populaire..... plusieurs bâtiments distincts les uns des autres, rue de Rennes.

Localisations anciennes (établissements uniques)

Caisse Nationale de  
Crédit Agricole..... rue Las Casès,  
SEGESPAR..... rue Saint-Charles,  
COGECO..... rue Armand Moisant,  
Compagnie Générale de  
Radiologie..... en face de Maine-Montpar-  
nasse.

Ce regroupement permet de pallier les considérables pertes de temps dûes à une insuffisante coordination entre les services. En outre, le caractère fonctionnel et le modernisme des bureaux se prêtent bien à une réorganisation technique, elle-même source de rationalisation de la gestion.

Simple besoin de bureaux - trois d'entre les entreprises citées (La Populaire, COGECO, Compagnie Générale de Radiologie) étaient auparavant installées à proximité immédiate de Maine-Montparnasse - ou besoin couplé à un souci de regroupement des activités au sein d'une même entreprise, il s'agit de l'avantage principal ressenti par les établissements venus s'établir dans l'opération.

Cette politique qui consiste pour les sociétés de Maine-Montparnasse à répondre à leurs besoins immédiats et à faire face aux nécessités économiques de l'expansion comporte d'ailleurs des éléments négatifs au regard de la volonté de fixer les emplois tertiaires dans certains secteurs de Paris : leur forte mobilité. Implantés dans le pôle depuis trois ans en moyenne, certaines sociétés ont déménagé et la plupart songent à le faire. C'est ainsi qu'Air-France pense décentraliser cer-

tains de ses services dans le futur aéroport de Paris-Nord, la Caisse Nationale de Crédit Agricole se fait construire un immeuble de 10 étages dans le XVème arrondissement, la COGECO va bientôt regrouper ses services dans un immeuble du boulevard Haussmann ; Radio-Fiduciaire, la Compagnie Générale de Radiologie et FRAN CAREP envisagent de nouveaux transferts.

Cette mobilité constante des entreprises s'installant à Maine-Montparnasse doit être regardée comme un phénomène fondamental aux yeux des responsables de l'aménagement de Paris. Elle est due aux besoins d'extension d'entreprises en progression très rapide ; et l'opération Maine-Montparnasse ne permet pas de répondre à ces besoins, quelle que soit la taille de l'entreprise car ils sont ressentis par chacune d'elles, de la plus petite (COGECO : 320 m<sup>2</sup>) à la plus grande (Air-France : 16.000 m<sup>2</sup>). Il existe donc deux risques : une baisse de la qualité des établissements susceptibles de s'installer dans l'opération ; mais surtout une perte d'activité de celles-ci en raison de l'impossibilité d'extension sur place.

Il conviendrait de tenir compte de cet obstacle majeur pour l'aménagement de pôles nouveaux de développement urbain. Mais cette constatation doit être nuancée par le fait que la plupart des entreprises qui quittent, ou souhaitent quitter, Maine-Montparnasse reconnaissent avoir fait (ou pouvoir faire) une excellente affaire sur le plan immobilier. Il est évidemment difficile de distinguer ce qui ressortit aux besoins de locaux ou à la spéculation dans la décision des entreprises ; mais ceci est une occasion de souligner l'importance des avantages que l'on consent, lors de l'amorce d'une grande opération d'aménagement, pour assurer son succès. Peut-être conviendrait-il de se doter à l'avenir des moyens permettant d'éviter cet avantage peu justifié.

## 2. - D'autres motifs d'implantation sont invoqués.

Une seule société, le Crédit Industriel et Commercial a invoqué un motif d'installation principal différent : l'apport considérable d'une clientèle nouvelle du fait d'une forte concentration de population et de nombreuses activités commerciales sur place. Le C.I.C. a pris en considération le potentiel économique d'un quartier sous forme d'un marché à prospecter. Il exprime finalement le même souci de rentabilité que les entreprises précédentes, recherché non pas à travers une meilleure organisation interne, mais en fonction de l'obtention de ressources inexploitées.

Le cas reste cependant unique. En effet, les entreprises de Maine-Montparnasse n'entretiennent pas de rapports d'affaires avec la population des quartiers environnants. Il reste encore d'autres motifs ; ce sont essentiellement : la proximité de la gare et d'un réseau de transport important (La Populaire, COGECO), la position centrale et les facilités de communication qui en résultent (Air-France, COGECO : liaisons avec Orly ; Compagnie Générale de Radiologie : liaisons avec les hôpitaux et la Faculté de Médecine) ; enfin, le désir de rester dans le quartier : ceci pour les sociétés qui y étaient déjà implantées : la Populaire et COGECO.

## 3. - S'agit-il d'un véritable choix ?

Les entreprises de Maine-Montparnasse ont-elles effectué un choix réel ? La question mérite d'être posée. Toutes ont envisagé de s'implanter ailleurs : à La Défense (Air-France, Compagnie Nationale de Crédit Agricole, Radio-Fiduciaire), à l'Opéra et aux Champs-Élysées. Il se trouve pourtant que ces sociétés ont finalement décidé de s'installer à Maine-Montparnasse. Faut-il en déduire que les avantages se sont révélés particulièrement décisifs face à ceux des autres quartiers ?

En fait, le choix de Maine-Montparnasse paraît s'être effectué par élimination successive, les sociétés étant dans l'impossibilité de satisfaire leur désir premier et chacun des emplacements "rêvés" occasionnant des difficultés qu'elles ne pouvaient surmonter. Pour La Défense, les délais de réalisation des immeubles étaient trop longs et l'éloignement du centre de la Capitale trop important. Or ce dernier argument est capital pour nombre d'entreprises. En ce qui concerne le quartier de l'Opéra, il n'est guère possible à l'heure actuelle d'y trouver des locaux à destination de bureaux ; quant aux Champs-Élysées, le prix du mètre carré de bureaux y est trop élevé. D'autres raisons sont venues s'ajouter à ces éléments : Air-France a été l'objet d'une forte pression de la part des pouvoirs publics pour jouer le rôle de facteur d'entraînement de l'opération. D'autres entreprises auparavant implantées dans le quartier de Montparnasse ne souhaitaient pas le quitter pour une autre destination, mais manquaient de locaux. L'installation à Maine-Montparnasse permettait de concilier ces deux exigences. Tout autre est encore le motif du Crédit Industriel et Commercial dont on a déjà dit que la décision fut uniquement guidée par la recherche d'une nouvelle clientèle.

En définitive, Maine-Montparnasse paraît avoir plus bénéficié d'une conjoncture favorable que fait l'objet d'un choix réel. Les entreprises restent attirées par le centre traditionnel des affaires (1), et toute politique de facilité à cet égard ne pourrait que mettre en cause les "options par indifférence" des entreprises vis-à-vis des pôles futurs de développement. En revanche, les conséquences sur le plan fonctionnel de l'implantation à Maine-Montparnasse ont été positives pour la majorité des sociétés : gain de temps, efficacité plus grande dans le travail, communications facilitées.

---

(1) - La COGECO, par exemple, quitte Montparnasse pour rejoindre le boulevard Haussmann.

C) - Les équipements liés aux entreprises.

Une opération de la taille de Maine-Montparnasse suppose, pour que soient réalisées des conditions optimales de travail, l'installation d'une infrastructure complexe.

1. - Le stationnement n'est pas assuré de  
manière satisfaisante.

Les entreprises de Maine-Montparnasse disposent de parkings sur cinq niveaux en sous-sol. Les places ont été accordées aux entreprises d'après leur importance, selon le barème réglementaire habituel : 40 % de la surface de planchers de bureaux occupés. C'est ainsi qu'Air-France dispose de 350 places, la Caisse Nationale de Crédit Agricole de 69 places, Radio-Fiduciaire de 60, COGECO de 5 places seulement. Toutes les sociétés, excepté deux, les trouvent insuffisants et il ne leur est pas possible d'en louer faute d'autres places.

Le stationnement des visiteurs n'est pas résolu. D'une part, les parkings en sous-sol sont complets et, d'autre part, du moins dans la journée, les places disponibles dans le quartier sont rares, d'autant qu'il ne se trouve pas en zone bleue. Il existe un parking privé sur l'avenue du Maine, mais son prix et son éloignement rendent cette solution peu satisfaisante. Le Crédit Industriel et Commercial souhaiterait que l'espace qui se trouve devant la banque soit réservé aux visiteurs et clients. Une autre solution consisterait pour les entreprises à financer un parking public, mais une seule d'entre elles s'y est montrée favorable.

Le stationnement sur la dalle qui fait face aux entrées d'Air-France provoque bien des divergences d'interprétation. En effet, seules les voitures de cette entreprise y ont accès, et cette dalle reste ainsi, selon les autres sociétés, au-dessous de ses possibilités techniques d'utilisation ; le caractère sélec-

tif de mesures visant à favoriser l'accès de véhicules dits "officiels" n'est sans doute pas étranger à cette argumentation. Enfin si le coût des parkings, de l'avis général, n'est pas élevé (les prix de location varient de 100 à 150 francs), les sociétés de Maine-Montparnasse s'accordent à trouver qu'ils sont mal conçus, que le problème de gardiennage n'est pas résolu, que la signalisation en est défectueuse et l'accès difficile.

Le dernier point mérite d'être souligné : en ce qui concerne les entrées de l'immeuble du secteur I. situées 15 square Max Hymans, l'immeuble est surélevé par rapport au boulevard Vaugirard et son accès automobile reste introuvable au non-initié. Une anecdote rapporte à ce sujet que les chauffeurs de taxis parisiens n'ont pu pendant longtemps déposer leurs clients à cette adresse, faute d'une quelconque signalisation extérieure visible ; puis l'un d'eux ayant éclairci le mystère du square Max Hymans, avait pu découvrir cette nouvelle adresse aux yeux de ses collègues.

## 2. - Les circulations internes : bien des lacunes.

Les opinions exprimées se partagent à peu près également entre la satisfaction et les regrets, sauf en ce qui concerne l'escalator, dont l'utilisation paraît une fois encore bien spécifique des besoins d'une entreprise. L'entrée vers les bureaux est en effet assurée, soit par des escaliers - boulevard de Vaugirard - soit par un escalator. Le système adopté pour ce dernier et qui semble-t-il fut imposé par Air-France, est le suivant : l'escalator unique (et à sens unique) monte aux heures d'arrivée du personnel d'Air-France et descend à ses heures de sortie. Or il est évident que les horaires diffèrent sensiblement selon les entreprises, ce qui ne manque pas de provoquer des réactions hostiles : "scandale", "jamais dans le bon sens", "plaisanterie technique". En outre, il tombe souvent en panne. Les circulations verticales sont dans l'ensemble consi-

dérées comme correctes, bien que les ascenseurs soient saturés aux heures de pointe.

Nombre de sociétés pourtant regrettent qu'aucune mesure n'ait été prise pour assurer un minimum de circulation horizontale. La Populaire fait remarquer qu'il est nécessaire, pour passer d'un bloc à l'autre, de redescendre au rez-de-chaussée. Et la concentration des relations de travail présentée comme un des avantages des pôles d'emplois tertiaires, resterait à cet égard, un vœu pieu si un tel système était maintenu dans d'autres opérations.

Les sociétés sont isolées les unes des autres et il n'y a pratiquement pas de contacts entre leurs personnels. Leurs relations, selon leurs propres déclarations, se réduisent au strict minimum, quand elles existent, et cela malgré leurs problèmes de gestion qui sont en grande partie communs et qu'elles pourraient songer à résoudre ensemble.

Sans formellement contester la nécessité de relations étroites, chaque entreprise préfère "rester chez soi" ce qui est préjudiciable à un succès et surtout à une animation véritable de l'opération Maine-Montparnasse. Il est certain, d'autre part, que le poids considérable d'Air-France sur l'ensemble de l'immeuble de bureaux du secteur I. n'est pas étranger à cette situation et est souvent considéré par les autres sociétés comme exagéré. Le souci de mieux équilibrer l'importance des sociétés dans un pôle devrait à ce titre être retenu.

### 3. - Le manque d'équipements se fait cruellement sentir.

Aucune politique commune n'a été adoptée dans ce domaine, chaque entreprise possédant pour son propre compte les équipements qu'elle estime nécessaires. La répartition et l'importance de ces derniers sont d'autre part, fonction de la taille de l'entreprise. Quels sont-ils ?



Air-France possède son restaurant d'entreprise, une cafétéria ouverte toute la matinée et des chariots qui circulent avec différentes boissons. S'y ajoutent une discothèque, une bibliothèque, une salle d'invités et une salle de réunions, un service médical. Des manifestations artistiques : organisation d'expositions, venue d'écrivains, de musiciens, de conférenciers ont été organisées, sans grand succès il est vrai. Si la taille et la politique "de personnel" menées par une grande entreprise nationale permettent la réalisation de ces équipements, il n'en est pas de même pour les autres sociétés.

Une cantine inter-entreprises a été créée conjointement par la Populaire, Radio-Fiduciaire et la FRANCAREP. La Caisse Nationale de Crédit Agricole possède sa propre cantine au 16e étage, à laquelle a accès le personnel de la SEGESPAR qui en est la filiale. La COGECO a conservé son restaurant de la rue Armand Moisant où demeure à l'heure actuelle une partie de ses bureaux. Quant à la Compagnie Générale de Radiologie et au Crédit Industriel et Commercial, ils sont peu favorables à la mise en place d'équipements quelconques. La plupart des sociétés possèdent leur propre salle de réunions. Cela démontre à l'envi le gaspillage des locaux et des efforts, sans que la recherche d'une solution plus rationnelle apparaisse véritablement très compliquée.

Il y a d'autres aspects de la question des équipements : certains ont fait l'objet de critiques, d'autres d'approbations. C'est ainsi que la climatisation de l'immeuble est fort peu appréciée : adoptée pour son économie, elle provoque des "climats" trop chauds ou trop froids sans qu'une bonne moyenne puisse être trouvée. Par ailleurs, son efficacité n'est réelle que toutes fenêtres fermées, ce qui ne satisfait pas grand monde. L'insonorisation externe est jugée excellente, mais parfaitement inopérante d'un bureau à l'autre.

De nombreux besoins ont été d'autre part ressentis par la majorité des entreprises. Ils portent sur la création d'une crèche, d'un cabinet médical, d'un bureau de poste, d'une banque

sur place, d'une grande salle de réunions collective. La création de ces équipements pourrait être prise en compte par la communauté des entreprises et gérée par elles. Ainsi serait réalisé un gain de place, de temps et d'économie ; et peu de sociétés, excepté la Compagnie Générale de Radiologie et la FRANCAREP se sont désintéressées d'un tel projet. On retrouve là une ambiguïté déjà bien souvent ressentie par des entreprises, entre le caractère limité d'une opération immobilière normale et le fait que par des conditions de taille ou de prestige, elles participent véritablement d'une petite ville nouvelle d'emplois, avec des besoins qui dépassent nécessairement le cadre de leurs préoccupations individuelles.

Ce raisonnement n'est évidemment valable que dans la mesure où il correspond à la volonté des chefs d'entreprises d'apporter à leur personnel un maximum de services immédiatement disponibles.

#### D) - Les problèmes de personnel rencontrés par les entreprises.

Le fonctionnement interne de l'immeuble a des conséquences directes sur les conditions de travail des personnels d'entreprises. Mais ces derniers ont également réagi différemment à la suite du déplacement de l'entreprise qui les emploie sans doute en raison de leur nature différente. Il est certain néanmoins que l'on retrouve certaines constantes : quelles sont-elles ?

##### 1. Composition de ce personnel.

Malgré la disproportion du nombre de personnes employées selon les sociétés (Air-France : 1.300, Caisse Nationale de Crédit Agricole : 1.100, La Populaire : 536, Radio-Fiduciaire : 360, COGECO : 70, FRANCAREP : 17), on observe une certaine homogénéité de leur qualification : nombre de cadres élevé, le reste étant constitué par un personnel administratif et d'exécu-

tion où les femmes dominant. Seule Radio-Fiduciaire fait exception, la deuxième catégorie étant fortement excédentaire, ce qui explique que 80 % du personnel soit féminin.

## 2. - Son origine géographique.

Il ressort des réponses obtenues qu'aucun secteur particulier de la banlieue ou de Paris ne domine. Très approximativement le personnel cadre provient des 6ème, 7ème, 15ème, 16ème, et 8ème arrondissements. Les autres catégories de personnes se partagent entre la banlieue et Paris dans sa totalité. Seul le personnel d'Air-France a tendance à résider en banlieue Sud et utilise les lignes de la gare Montparnasse : Orly en est sans doute la cause.

Afin de pouvoir bénéficier du service des lignes ferroviaires de la gare Montparnasse, un petit nombre d'employés de La Populaire n'a pas hésité à changer de domicile. Ceci constitue une première indication quant à une éventuelle influence de l'implantation sur une gare des futurs pôles de développement tertiaire. Mais le personnel des entreprises, dans sa majorité, n'a aucunement spécifié la présence de la gare comme élément déterminant d'un quelconque changement de résidence. La question de la compatibilité entre l'implantation voulue d'emplois au droit des gares et le comportement du personnel face à des contraintes qui lui échappe est finalement très complexe. Dans le cas de Maine-Montparnasse, la majorité des employés a suivi les sociétés dans leurs déplacements, la certitude de conserver un emploi et les avantages acquis se révélant plus forts que les inconvénients qui peuvent résulter de la nouvelle localisation de l'entreprise.

Mais en fait la recherche d'un équilibre meilleur entre lieux de résidence et d'emploi ne saurait être mesurée pour une seule opération, d'ailleurs peu importante à l'échelle de l'agglomération parisienne. A supposer que cela soit possible, c'est la solution de problèmes très complexes qu'il fau-

draît découvrir : la compatibilité entre le rythme d'urbanisation des banlieues desservies et la croissance des pôles de développement qui y correspondent ; l'ajustement global entre les catégories socio-professionnelles résidant dans les secteurs desservis par les moyens de transport des pôles et les qualifications de personnel nécessaires aux entreprises venant s'y installer. Il est évident que l'on est en ce moment bien loin du compte et que cet objectif n'a de chances d'être atteint qu'au prix d'une politique visant à créer les conditions d'une véritable mobilité résidentielle ou d'emploi, voire des deux à la fois.

Il ne s'agit rien moins que de l'ensemble des moyens d'une politique de développement, et l'on aurait tort de croire que la création de pôles est autre chose qu'un des éléments de solution possible, lui-même soumis à des orientations plus générales : politique du logement, croissance industrielle, redistribution des revenus, etc...

### 3. - Le personnel est dans l'ensemble satisfait de ses conditions de travail.

Bien que les réactions enregistrées soient parfois contradictoires, une tendance réelle à la satisfaction s'est généralement manifestée. Celle-ci intervient pourtant après quelques années d'accoutumance, et un certain renouvellement de l'emploi. En effet, les réactions premières furent parfois violentes. Pour preuve des expressions telles que "Fresnes-Montparnasse", "Alpha-Montparnasse", "La Cage Ouverte" expressions diffusées par les syndicats d'Air-France dans leurs tracts.

Il est vrai qu'il se fait une certaine compensation entre les motifs de satisfaction et de mécontentement. Ainsi s'exprime-t-il une certaine fierté de travailler à Maine-Montparnasse (prestige, sentiment d'appartenir à une certaine

"avant-garde". De même, l'intérieur moderne des bureaux est-il apprécié. Mais le regret d'avoir travaillé près des Champs-Élysées est souvent indiqué : cela permettait la flânerie ; et ce regret n'est pas compensé par le quartier Montparnasse jugé non attrayant. Au long des enquêtes réalisées le sentiment se confirme pourtant que c'est plus l'image d'un quartier que ses avantages ou inconvénients réels qui sont jugés. Ainsi reconnaît-on que les commerces des Champs-Élysées disparaissent et que les prix (repas, boissons...) y étaient élevés. Mais le secteur Montparnasse n'est pas attirant.

Peut-être la conception architecturale, l'inachèvement de l'opération, son caractère de "navire où l'on entre pour la journée" - opinion souvent exprimée - expliquent-ils cette indifférence et la césure entre deux éléments totalement étrangers : Maine-Montparnasse ; ce qui l'environne.

Le découpage géométrique des bureaux, outre sa monotonie, interdit les rencontres et ne prédispose pas à la naissance d'un consensus ou d'un sentiment d'appartenance à quelque chose de commun. Quant au bâtiment lui-même le moins qu'on puisse dire est qu'il provoque une réaction unanime pour sa laideur, sa forme écrasante et son peu d'esthétique. Malgré tout, les sociétés de Maine-Montparnasse peuvent se féliciter d'une assez bonne adaptation de leur personnel à leurs nouvelles conditions de travail ; peu de défections ont été enregistrées, sauf dans une seule entreprise : Radio-Fiduciaire a perdu en l'espace d'un an 60 % de son personnel féminin. Celui-ci a essentiellement souffert du manque de magasins, de "petits restaurants", de l'éloignement et de l'accès difficile des bouches de métro, de la saleté du quartier. Mais ce sont des réactions inverses qui ont été observées parmi le personnel féminin de la Compagnie Générale de Radiologie sensibilisé par les attraits du quartier, : l'existence de commerces et de grands magasins et il conviendrait de faire une analyse plus approfondie en tenant compte de la taille des effectifs concernés.

Les problèmes de personnel auxquels ont du faire face les entreprises sont généralement de deux ordres : ceux qui résultent de l'insertion dans un nouveau cadre de travail, et que l'habitude a petit à petit résolu et ceux qui proviennent d'un environnement ne répondant pas à l'attente des personnels. Ces derniers sont plus graves car ils portent l'accent sur la nécessité de se préoccuper du remodelage du tissu environnant pour accueillir une grosse concentration d'emplois.

4. - Le quartier environnant n'a pas répondu aux besoins d'une concentration d'emplois tertiaires et des points de vue convergents ont été exprimés sur la nécessité d'opérations semblables à Paris.

Deux thèmes principaux ont été abordés : la position du pôle et la perception du quartier ; la vocation, l'avenir et les modifications souhaitées de ce type d'opération en tissu parisien.

Toutes les sociétés s'accordent pour considérer que l'opération Maine-Montparnasse apparaît comme un corps étranger installé à l'occasion d'une situation favorable, en quelque sorte un parachutage qui se manifeste visuellement par une opposition brutale entre le "nouveau" et "l'ancien". Bien que mal assimilée, certaines entreprises estiment qu'une diffusion et une intégration progressives de l'opération dans les quartiers environnants restent possibles.

L'appréciation de l'environnement : triste, vétuste, "miteux", tels sont les adjectifs qui sont le plus couramment cités. De nombreuses lacunes ont été ressenties : manque de commerces, le véritable centre commercial se situant rue de Rennes est trop éloigné de l'opération. Il s'y ajoute un manque de grands magasins, malgré la présence d'Inno qui ne semble pas jouer un rôle important : une seule société a signalé sa présence.

En outre, les commerces existants ne s'efforcent aucunement de rendre leurs magasins plus attractifs. Cette inertie générale sera confirmée par les quelques enquêtes effectuées auprès des commerçants, en particulier boulevard de Vaugirard (Cf. partie II.). Le quartier souffre également d'un déficit de restaurants à prix raisonnables, bien que deux sociétés (la SEGESPAR et FRANCAREP) aient déclaré que ceux-ci étaient suffisants et corrects.

D'autres problèmes ont été évoqués : une circulation automobile difficile, des moyens de transport insuffisants, une absence totale d'animation,, la présence de nombreux immeubles vétustes. Ces arguments ont été développés par référence directe au cas de Maine-Montparnasse, mais la SEGESPAR a fait remarquer qu'il s'agit là d'une situation générale à Paris (dévitalisation d'un certain nombre de quartiers) qui ne peut être résolue que dans un contexte beaucoup plus général de réaménagement de la Capitale.

Il est en effet peu probable que l'opération puisse être actuellement l'agent unique d'une réanimation au sens le plus large, ce qui ressort bien du scepticisme affiché par les sociétés interrogées sur l'efficacité de Maine-Montparnasse dans un rôle d'entraînement éventuel. Une seule d'entre elles a évoqué cette possibilité et l'exemple donné, rénovation timide de certaines vitrines commerciales n'est guère convaincant.

Si l'opération Maine-Montparnasse préfigure, en quelque sorte, la réalisation de pôles de développement urbain et d'emplois tertiaires notamment, il est utile de la comparer aux objectifs consignés beaucoup plus tard dans le Schéma Directeur d'Urbanisme et d'Aménagement de la Ville de Paris, mais aussi de connaître les réactions des entreprises qui s'y sont établies face à cette option.

Tous les établissements sont en principe favorables à une politique d'implantation de pôles tertiaires mais avec de nombreuses nuances et sans pour autant que le système employé à Maine-Montparnasse soit considéré comme un modèle du genre.

Les arguments favorables à cette initiative participent du même ordre de préoccupations que les motifs d'implantation : il s'agit essentiellement de la recherche de l'efficacité sur le plan fonctionnel face aux besoins de bureaux des entreprises, à la nécessité de l'expansion et d'une rentabilité toujours plus grande. Il est incontestable que Maine-Montparnasse est, à ce propos, une réussite et qu'il faut continuer dans cette voie.

Tel n'est pourtant pas l'avis du Crédit Industriel et Commercial qui estime que ce type de concentration d'activités tertiaires n'est pas forcément souhaitable et ne constitue, en aucune manière, la seule solution face au développement des activités de bureaux ; pour cette entreprise la dissémination est tout aussi bien un facteur d'expansion, et l'on reconnaît là une préoccupation propre aux entreprises dont la clientèle se répartit sur le territoire de Paris ou de sa région. Il conviendrait de retenir ce besoin pour moduler une politique d'attraction d'entreprises très progressive dans les "pôles".

D'autres réserves ont été exprimées : le caractère trop limité de l'opération, son manque de diversification et sa monotonie renforcent involontairement les critiques relatives à la vocation des "pôles", telle que la voient les sociétés. Celles-ci estiment, en effet, que ce type d'opération est destiné en priorité aux sociétés qui disposent de moyens financiers importants, n'ont pas d'activité commerciale à proprement parler ni de contacts fréquents avec une clientèle particulière, mais entretiennent, en revanche, des relations professionnelles intenses.



D'autre part, les sociétés interrogées ont très souvent souligné la nécessité de maintenir une relative homogénéité et un caractère d'établissements moyens dans la taille des entreprises qui viendraient à l'avenir s'installer dans les "pôles" ; mais on peut penser que la référence au cas particulier d'Air-France, qui se traduit en réticence vis-à-vis de l'implantation de n'importe quelle grande entreprise revêt, en l'occurrence, un caractère un peu passionnel. Et même s'il était justifié cet argument serait contrebalancé par la nécessité de "lancer" les futurs "pôles", autrement dit d'en rendre la création crédible par une amorce dont on voit mal comment elle ne pourrait pas concerner une entreprise dont l'importance et la "cote" soient susceptibles d'attirer l'attention sur le marché parisien.

Le succès souhaité d'une politique de pôles tertiaires ne se réaliserait, selon les entreprises de Maine-Montparnasse, que si un nombre important de précautions étaient prises :

- établir une surveillance des coûts de construction afin d'en diminuer les prix, ceux-ci se répercutant sur les coûts d'installation et de fonctionnement des entreprises ;
- simplifier les moyens de mise en oeuvre d'une telle opération par la réalisation d'un plan contraignant d'évolution ;
- insister sur l'aspect fonctionnel et prévoir des équipements socio-culturels afin d'en compenser les effets défavorables du point de vue humain ;
- doter ces opérations de moyens d'accès simultanément à la construction ;
- enfin aménager l'environnement parallèlement à la mise en place de l'opération afin d'obtenir une osmose entre éléments nouveaux et anciens.

Ce sondage, effectué auprès des sociétés de Maine-Montparnasse, bien qu'imparfait, a permis de mettre en lumière plusieurs problèmes qui révèlent pour les personnes privées

l'intérêt de la formule "concentration d'emplois tertiaires", sans en cacher les faiblesses.

#### 5. - Les aspects financiers.

Les informations recueillies à ce sujet sont fragmentaires et rares, la discrétion étant de règle en ce domaine.

Parmi les sociétés interrogées qui ont bien voulu fournir certains éléments de réponse, six sont propriétaires des locaux qu'elles occupent : La Populaire, la Caisse Nationale de Crédit Agricole, et la SEGESPAR, la Compagnie Générale de Radiologie, Radio-Fiduciaire et Air-France. La propriété permet plus d'autonomie, et constitue un placement susceptible de plus-value. D'autre part, il leur a semblé préférable d'être dans "leurs meubles". La plupart de ces sociétés ont par suite participé au financement de l'opération, soit directement comme Air-France, soit groupées au sein de l'IRCOM pour les plus petites. Le coût du mètre carré est jugé normal, et compte tenu des prix de "lancement" qui ont été appliqués aux locaux du secteur I., elles estiment avoir réalisé une très bonne opération immobilière. L'investissement serait en effet amortissable en dix ou douze ans. Opération rentable également pour les propriétaires qui louent les bureaux au Crédit Industriel et Commercial, à la COGECO, et à la FRAN CAREP, celle-ci n'ayant pas eu malgré son désir, la possibilité d'accéder à la propriété.

Les loyers se montent en moyenne à 450 Francs par mètre carré utile et sont considérés comme trop élevés. Les coûts de fonctionnement (2.000 à 3.000 Francs le mètre carré) par contre, et bien qu'ils dépendent du confort des installations, sont estimés raisonnables, sauf pour le chauffage et l'électricité.

Il est évidemment difficile de tirer des conclusions de ces éléments, sinon, que l'opération financière de placement s'est révélée fructueuse pour les propriétaires, au moins dans le premier secteur de l'opération. Le succès rencontré dans la

vente ou la location des locaux du secteur III. pour la tour notamment, malgré les prix de départ plus élevés, laisse à penser que cette conclusion vaut sans doute pour l'ensemble des réalisations de Maine-Montparnasse. Il resterait néanmoins à connaître les mécanismes de financement de manière précise pour pouvoir en dégager des enseignements.

En conclusion, il apparaît que les sociétés se sont essentiellement installées à Maine-Montparnasse afin de répondre à leurs besoins de rationalité économique grâce au regroupement et à la concentration de leurs services. Elles ont trouvé dans la réalisation de cette opération un cadre plus fonctionnel et ont réalisé, dans le même temps, une excellente opération financière. Tels sont les points positifs à mettre à l'actif de Maine-Montparnasse.

Mais on ne peut vouloir attirer des entreprises riches et très progressives (le mètre carré de bureau est cher dans une telle opération et sera cher dans les pôles) et ne pas faire en sorte qu'elles ne puissent s'étendre sur place. Outre un fonctionnement interne qui présente des lacunes, notamment en ce qui concerne les équipements liés à l'activité professionnelle et certains problèmes de personnel, l'aspect négatif le plus important est celui d'un environnement médiocre à tous les points de vue.

C'est pourquoi, les aspects suivants doivent retenir l'attention des responsables chargés de l'aménagement des pôles futurs de développement de Paris :

- 1° - adapter les pôles à leur contenu par une prévision stricte des phases de leur réalisation ;
- 2° - doter le pôle des équipements indispensables à leur activité ;
- 3° - prévoir une infrastructure adaptée au fonctionnement harmonieux de l'opération dans un tissu urbain qui y est généralement mal préparé (transports) ;
- 4° - ménager aux entreprises des possibilités d'extension sur place ;
- 5° - rechercher une correspondance entre les qualifications du personnel employé dans les pôles et celle des résidents habitant les zones les plus facilement desservies à partir du pôle ;
- 6° - Préparer ou susciter une évolution de l'environnement pour y intégrer l'opération et le personnel installé dans ses locaux ;
- 7° - adapter les prix et les tailles des entreprises susceptibles de s'installer dans la nouvelle opération au type d'aménagement recherché.

## V. - LA FONCTION RESIDENTIELLE.

La construction d'un secteur résidentiel (secteur II) dans l'opération Maine-Montparnasse n'était pas prévue dans le projet. Il y fut ajouté, en quelque sorte "surajouté", et c'est peut être là, la raison de bien des interrogations. En effet, peut-il y avoir compatibilité, à l'intérieur d'un centre compact destiné, dans sa conception et sa réalisation, aux activités tertiaires, entre la fonction résidentielle et une fonction travail très importante ? La première trouve-t-elle dans ce genre d'opération, les conditions favorables à son insertion, et cette intégration répond-elle à la volonté souvent exprimée de réduire, le volume des mouvements migratoires quotidiens ? Autant de questions auxquelles l'étude du secteur 2 de l'opération Maine-Montparnasse, par son caractère nouveau, peut aider à répondre.

### A) - Caractéristiques générales.

L'immeuble du secteur 2 est situé au 20 et au 26, rue du Commandant Mouchotte, et borde une voie créée à l'occasion de la mise en place de l'opération. Il comprend 750 appartements dont la majorité (471) est constituée par des 2 et 3 pièces et comporte deux corps de bâtiment appartenant respectivement au groupement Foncier Français et à la C.O.F.I.M.E.G. Les logements sont uniquement locatifs.

Les caractères sociaux et démographiques des locataires de l'immeuble ont été dégagés d'après les résultats d'une enquête effectuée par l'association des résidents de Maine-Montparnasse. Le nombre de foyers interrogés s'élève à 700 (il y a 750 logements). 386 questionnaires furent remplis et retournés ce qui donne une représentation de l'échantillon égale à 54 %, soit une population de 1058 personnes

1. - Caractères démographiques.

Taille des ménages		1	2	3	4	5	6	7	8
Nombre de foyers interrogés	380	54	123	97	76	19	10	0	1
Pourcentages	100	15	32,5	25	20	5	2,5	0	0

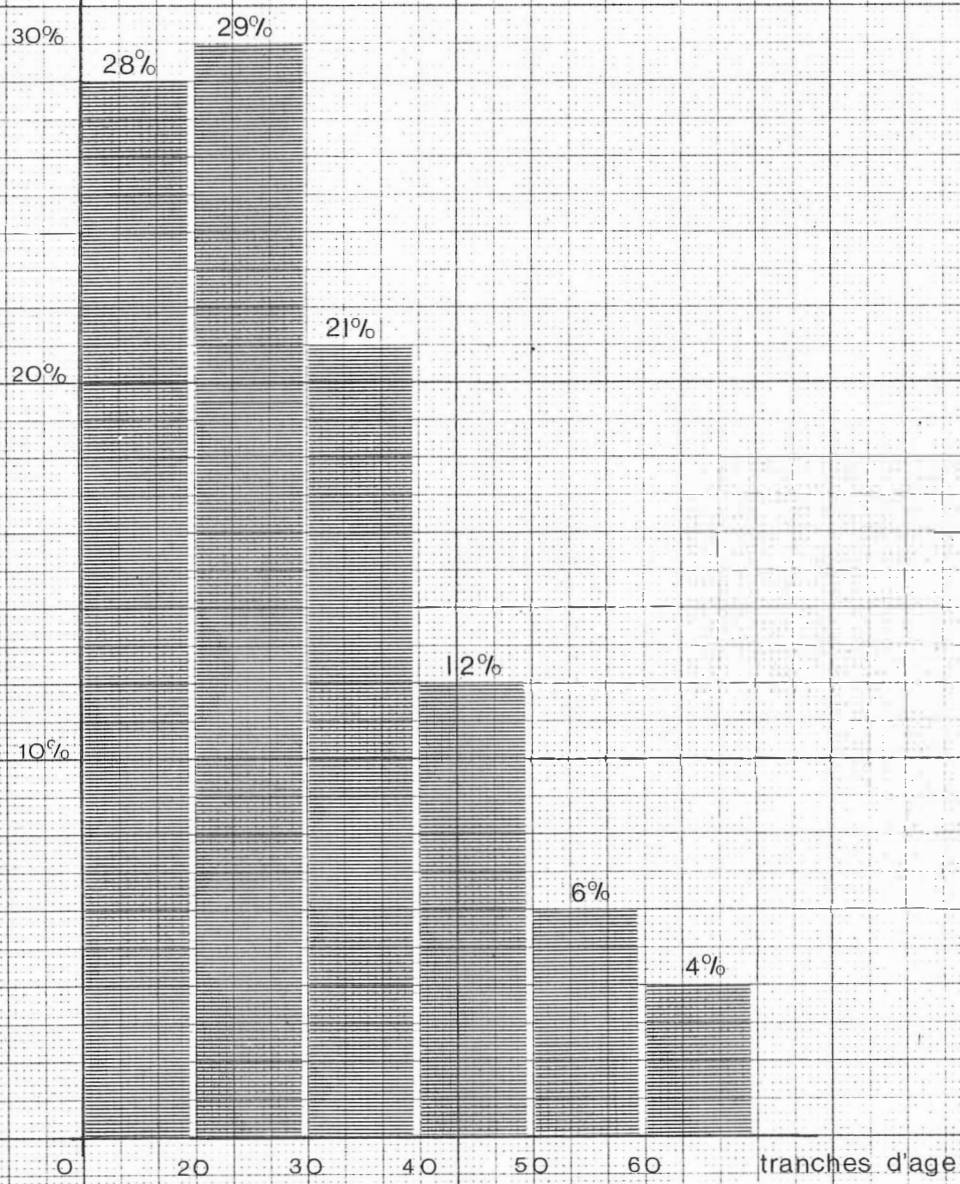
Nombre de personnes	1058	54	246	291	304	95	60	0	8
Pourcentages	100	5	23	28	29	9	6	0	0

La population résidentielle de Maine-Montparnasse est composée dans sa grande majorité de familles de 2, 3 ou 4 personnes, celles qui vivent seules représentant 5 % des effectifs, pourcentage à peu près équivalent à celui des familles de 6 personnes et plus (6 %).

En moyenne, il y a donc 2,9 personnes par appartement ou par ménage, moyenne sensiblement égale au chiffre français : 3., mais bien supérieur à la moyenne parisienne : 2,36 en 1962 et 2,19 en 1968.

(voir graphique ci-après)

Les résidents de Maine-Montparnasse forment une population jeune (78 % de moins de 40 ans), mais ceci n'est pas tellement dû au nombre des enfants (28 % ont moins de 20 ans, tandis que la moyenne française en 1966 s'élevait à 34 %), qu'à la part considérable de la classe des adultes : 68 % de la population de Maine-Montparnasse participe de la tranche d'âges comprise en-



tre 20 et 60 ans ; en regard, la moyenne française est de 48,5 %. Cette classe elle-même est très jeune, puisqu'elle est composée pour moitié de personnes dont l'âge est compris entre 20 et 40 ans.

Les personnes âgées sont peu représentées : 4 % seulement de plus de 60 ans par rapport à la moyenne française : 17,5 %.

## 2. - Population active et catégories socio-professionnelles.

Le pourcentage de population active des habitants de Maine-Montparnasse s'élève à 43 % des effectifs touchés par l'enquête ; cette proportion est sensiblement plus faible que la moyenne des taux de Paris en 1962 : 51 %, ou de ceux des arrondissements qui jouxtent le pôle : 49 % pour le XIVème, 55 % pour le XVème et 46 % pour le XVIème arrondissement. On peut cependant craindre l'insuffisante signification de ce chiffre, en raison des "biais" statistiques qui peuvent affecter un échantillon aussi faible.

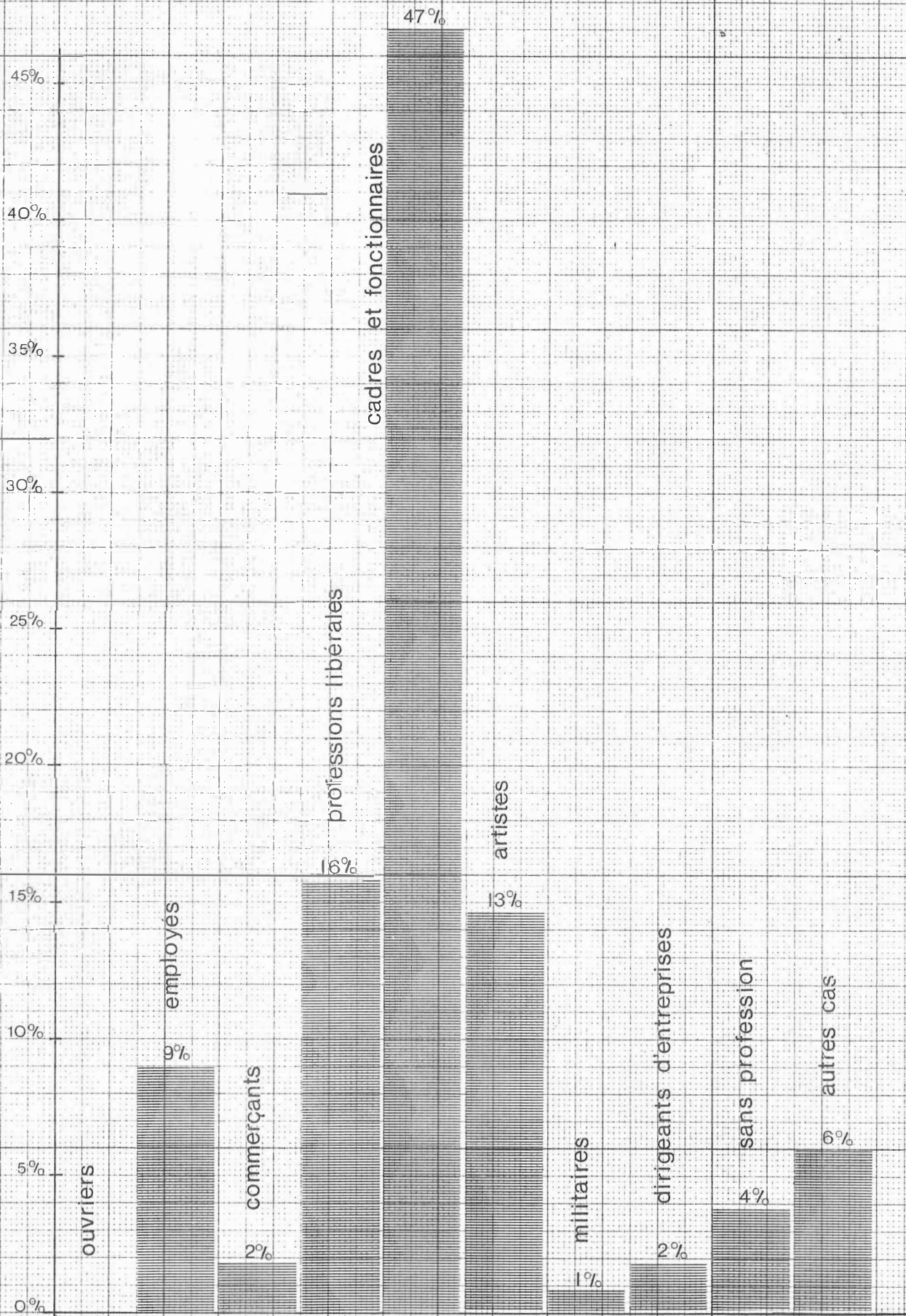
(voir graphique ci-après)

La répartition des catégories socio-professionnelles des résidents de Maine-Montparnasse concerne un nombre limité de classes peu représentées dans l'ensemble de Paris : cadres supérieurs, hauts fonctionnaires, professions libérales et chefs d'entreprises regroupent en effet les 2/3 de la population active, leurs effectifs correspondant à moins du quart à Paris. Les ouvriers, les commerçants et les employés sont nettement sous-représentés et en termes d'appartenance aux grands secteurs de l'activité économique, on peut affirmer que plus de 60 % de la population active appartient au "tertiaire supérieur" ou "d'encadrement".



# maine-montparnasse APUR

CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES  
DES RESIDENTS

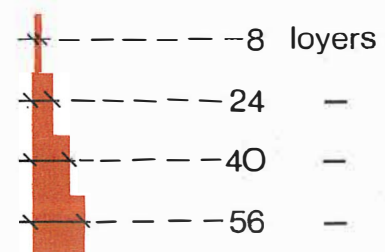


3. - Domicile antérieur de la population.

Origine	Nombre	%
Paris	279	64
Banlieue	97	22
Province	39	9
Etranger	23	5

La majorité des locataires actuels de Maine-Montparnasse résidaient antérieurement à Paris (64 %) et proviennent essentiellement des 6ème, 7ème, 14ème, 16ème et 17ème arrondissements, c'est-à-dire des "beaux quartiers". 22 % seulement habitaient auparavant en banlieue : encore s'agit-il essentiellement des communes de l'Ouest et du Sud de l'agglomération qui accueillait les catégories de population les plus favorisées.

La répartition des catégories socio-professionnelles et l'origine géographique des résidents mettent en lumière un phénomène semblable à celui qui a été observé pour le secteur I. de Maine-Montparnasse. En effet, comme pour les entreprises qui sont venues s'y installer et font partie de la catégorie supérieure des secteurs de l'activité économique, les locataires de Maine-Montparnasse appartiennent aux catégories sociales les plus "élevées". Outre une sélection par les prix y a-t-il eu politique visant à conférer à cet immeuble d'habitation une certaine valeur qualitative ? Il semble que la COFIMEG ait pu être guidée dans le choix de certains de ses



locataires, puisqu'il avait été prévu une réservation obligatoire de l'ordre de 60 % des logements en faveur de la Préfecture de la Seine et d'un certain nombre de rapatriés. Mais en tout état de cause le résultat n'aurait sans doute pas été sensiblement différent avec des formules moins contraignantes, puisque les loyers étaient relativement élevés. Un appartement de trois pièces revient en effet à environ 900 F/mois (charges comprises) mais à conditions égales de confort, on peut à l'inverse considérer que ces prix n'ont rien de prohibitif.

Le contraste n'en est pas moins frappant avec le quartier environnant dont la population active est composée pour plus des 2/3 par des ouvriers, des employés et des personnels de service et dont les possibilités de logement restent très médiocres.

Mais qu'en est-il de la satisfaction des résidents de Maine-Montparnasse, des problèmes qu'ils rencontrent et de leur spécificité eu égard au type nouveau de l'opération Maine-Montparnasse?

L'association des locataires qui s'est créée spontanément afin de répondre à un besoin d'organisation collective face à l'inertie des propriétaires, enrichit par l'analyse des documents qu'elle a bien voulu communiquer, les interviews réalisés.

B) - Venus pour des raisons d'opportunité, les résidents se sont, dès l'abord, heurtés à de multiples difficultés.

On l'a déjà observé, le locataire de Maine-Montparnasse est habitué au confort, et sa jeunesse l'incite à profiter au maximum des attraits de son quartier, et de la



relative proximité de Saint-Germain-des-Près et du quartier Latin. Ceci l'invite à lutter d'autant plus vivement pour l'amélioration de son cadre de vie.

Quelles sont les raisons qui l'ont poussé à s'installer à Maine-Montparnasse ? Proximité du lieu de travail (le temps de parcours pour se rendre à son travail n'excède guère une demi-heure), attirance pour le renom du quartier, proximité du centre de Paris, sensibilité au prestige, tels sont les motifs les plus fréquemment cités. Ils recouvrent en fait des raisons d'ordre fonctionnel (recherche d'un appartement obtenu, dans la plupart des cas, par relation) auxquelles s'ajoutent les besoins propres à l'appartenance à une catégorie socio-professionnelles élevée : bénéficier des avantages d'un quartier animé et supposé riche en équipements culturels et de loisir.

Certains inconvénients résultant de l'emménagement à Maine-Montparnasse sont bien mineurs et vont de l'inconvénient de voir surgir inopinément le laveur de carreaux dans votre vie privée à quelques savoureux procès de "bons voisins" entre la S.N.C.F. et certains locataires trop distraits.

Mais les problèmes auxquels se sont heurtés les habitants de Maine-Montparnasse ne se bornent pas à ces détails d'ordre folklorique. Il en est d'autres, beaucoup plus sérieux, et c'est pour les résoudre qu'à été fondée l'Association des Locataires, dont les statuts, déposés en décembre 1966, stipulent que son but est "la prise en charge et la défense des intérêts matériels et ~~moraux~~ des locataires".

Outre les difficultés "normales" provenant d'une installation dans un chantier non terminé : saleté, bruit, etc... le premier grand inconvénient ressenti fut celui du chauffage. Diffusé par le sol et les plafonds, le chauffage est commandé par des sondes atmosphériques qui n'évoluent en fonction de la température extérieure qu'avec un décalage de 12 heures. Son efficacité est, en outre, proportionnelle à l'altitude, et la température s'échelonne de 7° dans les étages inférieurs à plus de 25° dans les niveaux supérieurs, les niveaux intermédiaires bénéficiant seuls d'une climatisation supportable.

D'autres problèmes mineurs ont été progressivement résolus. Ils concernent la ventilation des façades, le nettoyage extérieur des vitres, les problèmes d'insonorisation (bonne dans l'ensemble), le mode de répartition des charges entre les locataires qui a suscité de longues discussions, enfin le nettoyage des parkings. La disposition des appartements, dans son ensemble donne satisfaction à leurs occupants.

C) - Les accès de l'immeuble sont mal conçus et dangereux.

Question "complètement éludée par les architectes", le manque total des infrastructures qui auraient du précéder la réalisation de l'immeuble, s'est fait cruellement sentir. La traversée de l'avenue du Maine à hauteur de la rue Mouchotte est très dangereuse et plusieurs personnes ayant été renversées par des voitures, il fallut recourir au système des "interventions" pour qu'un feu rouge soit enfin installé. L'accès de l'immeuble lui-même, sombre, peu visible, et au moyen d'escaliers est **unaniment** condamné. D'autre part, une rampe mène à une dalle **située** à un niveau supérieur à celui de la rue et à hauteur des entrées de l'immeuble. Cette dalle, interdite au stationnement et aux voitures privées, est réservée aux véhicules de livraison. Outre son mauvais signallement et son peu d'agrément,

elle représente un danger permanent pour les locataires et là encore, des accidents se produisent. D'autre part, aucun gardiennage de l'immeuble n'est assuré, ce qui à Paris comporte de multiples inconvénients.

D) - Plus important, le manque total  
d'équipements à usage collectif.

1. - Les espaces récréatifs  
destinés aux enfants.

Des calculs ont été effectués qui visaient à évaluer le type et la catégorie des ménages qui viendraient habiter à Maine-Montparnasse. Ces prévisions se sont révélées inexactes. On avait estimé, en effet, qu'il s'agirait de ménages non susceptibles d'avoir des enfants en bas âge. Tout autre fut la réalité puisqu'au moment de leur emménagement, une quarantaine de couples attendaient un enfant !

Ces enfants sont aujourd'hui arrivés à l'âge où le jeu (et ses aires) leur sont indispensables (400 enfants de moins de 15 ans, dont 175 au-dessous de 3 ans, soit 20 % de la population). Or, aucun espace n'est à leur disposition à Maine-Montparnasse. Les locataires en sont réduits à laisser jouer leurs enfants dans leur appartement ou à les emmener au jardin du Luxembourg. Aucune de ces solutions n'est évidemment satisfaisante, le jeu "indispensable à l'épanouissement des enfants", ne pouvant se dérouler dans la seule dimension de l'appartement ; quant au jardin du Luxembourg, il est assez éloigné. La quête d'espaces verts et libres est une des revendications essentielles des résidents de Maine-Montparnasse.

## 2. - La dalle "fantôme".

Ce problème aurait pu être résolu en grande partie si le projet consistant en la couverture des voies ferrées par une dalle supportant elle-même un jardin avait abouti. De quoi s'agissait-il ? Une dalle de béton armé aurait recouvert les voies, soutenue par un réseau de poutres alignées sur les quais. Des études faites par la S.N.C.F., il ressort qu'une telle réalisation est techniquement possible. En outre, il suffit pour que vivent plantes et arbres d'une épaisseur de terre variant entre 0,50 m. et 1,50 m. Une de ses extrémités se raccordait au pont des Cinq-Martyrs, l'autre aux toits-terrasses de la gare, ce qui permettait un accès direct de l'extérieur une ouverture pratiquée dans le parapet du pont des Cinq-Martyrs ou par la gare. L'aération des quais serait faite par un vide large d'une quinzaine de mètres réservés sur les côtés de la dalle. Deux passerelles enjambaient chacun de ces vides, permettant l'entrée directe du jardin depuis les immeubles. Le projet prévoyait l'installation d'un espace vert de 45.000 m<sup>2</sup> (à titre de comparaison, signalons que cette surface représente le double de celle du parc Monceau, et que le dernier grand jardin créé à Paris, Porte d'Orléans, ne s'étend que sur 26.000 m<sup>2</sup>) et comprenait des pelouses, des arbustes, un plan d'eau, des abris pour les promeneurs, des aires de détente pour les enfants, un jeu de boules, un espace réservé aux tout-petits, plus des locaux de service.

Les chefs d'entreprises comme les résidents ont été interrogés à ce sujet : tous les locataires se déclarent favorables au projet de dalle, ainsi que la majorité des entreprises. Si les raisons des premiers sont évidentes : aires de jeux pour les enfants, agrément général, il n'en est pas de même pour les secondes : leur approbation est nettement teintée de scepticisme quant à l'utilité d'un tel espace vert, arguant que les gens qui travaillent ne peuvent guère en profiter, à l'exception d'une vue plus agréable. Il en aurait peut-être été autrement s'il avait été possible d'interroger directement le personnel des entreprises.



Quelles que soient les réactions, la seule question qui ait encore un sens, en l'état du problème, est bien celle épineuse du financement de la dalle. Son installation reviendrait environ à 40 millions et l'équipement du jardin à 2 millions et demi. A première vue, la dépense paraît élevée, et pourtant le mètre carré ne coûte que 900 francs, ce qui est modique comparé au prix du terrain dans ce quartier. De plus, certains aménagements pourraient être incorporés à la dalle et permettraient un abaissement du coût d'installation propre du jardin. En définitive, qui peut financer cette opération ?

A cette question les résidents comme les sociétés apportent une réponse unanime : ils refusent d'apporter une quelconque contribution au financement du jardin sur dalle. Seule une entreprise est prête à apporter sa part de capitaux, mais contre l'assurance qu'un certain nombre de conditions soit rempli, car elle estime que cet espace vert doit être considéré comme un équipement de quartier non spécifique à l'opération Maine-Montparnasse, et que la plus grande partie du financement revient aux promoteurs et à la ville de Paris.

Ce refus général n'a rien d'étonnant car la concertation d'un aménagement ne peut se réaliser qu'avant la mise à exécution des travaux, non après. L'enseignement vaut d'être retenu.

Bien que le Conseil de Paris l'ait approuvé et qu'un mémorandum ait été déposé à ce propos en octobre 1966 par les résidents, il semble bien que la réalisation de ce projet doive encore être longuement discutée. Toutefois la manière dont il a été envisagé et ce qu'il en est advenu est intéressante à bien des égards : cette réalisation doit, en effet, être jugée non seulement par rapport à l'opération Maine-Montparnasse, mais par rapport aux avantages qu'elle procurerait dans le 14<sup>e</sup> arrondissement, tant aux occupants et actifs de Maine-Montparnasse qu'à tous les habitants du quartier, sous forme d'un jardin public.

Ce jardin, s'il existait, pourrait constituer en outre, le trait d'union entre les différentes composantes de l'opération, pour l'instant parfaitement étrangères les unes aux autres. Les résidents font d'ailleurs remarquer que la radiale Vercingétorix, qui pourrait passer sous les fenêtres de l'autre façade de l'immeuble, le placera entre gare et autoroute, "rendant toute la vie impossible, malgré une isolation phonique convenable". L'agrément d'un jardin adoucira enfin le caractère de "forteresse" des constructions.

Au moment où tant de voix s'élèvent pour stigmatiser le manque d'espaces verts à Paris, comparativement aux capitales étrangères (Londres en particulier), il faut bien constater qu'une telle réalisation rencontre beaucoup d'obstacles et que le besoin d'espaces verts n'est pas assez vivement ressenti par la population pour qu'elle exige une solution concrète. Le financement de ce projet en étant la principale pierre d'achoppement, une formule pourrait être recherchée par la conjonction d'apports provenant de la Ville de Paris, du District et du Ministère des Affaires Culturelles auxquels s'ajouterait un effort des sociétés des secteurs I. et II. et des résidents eux-mêmes au prorata des locaux qu'ils occupent.

### 3. - Une des revendications fondamentales des habitants de Maine-Montparnasse : le manque d'équipements collectifs internes.

En effet, le secteur I. ne bénéficie d'aucune garde d'enfants, locaux sociaux, équipements de première nécessité, etc... Pourtant une circulaire du 2 juin 1960 a prévu que : "dans les groupes de plus de 100 logements, un local d'au moins 30 m<sup>2</sup> devra être réservé pour des usages collectifs" et que : "dans les groupes de plus de 250 logements, un local avec salle d'attente, W.C., lavabos sera spécialement affecté au service social". Par ailleurs, une circulaire de 1965 prévoit et décide que : "les permis de construire concernant des unités d'habita-

tions collectives rassemblant au moins 50 logements devront prévoir l'affectation aux locaux collectifs résidentiels d'une surface minimale un mètre carré par logement. Lorsque les unités comporteront au moins 250 logements, une surface de cinquante m<sup>2</sup>. s'ajoutant à la précédente, sera réservée à un local affecté au service social dit "permanence sociale". Ces locaux, à notre connaissance, n'existent pas.

Ensermée dans des limites étroites, entourée de boulevards à circulation intense, l'opération Maine-Montparnasse prend le caractère d'une petite ville qui doit vivre sur elle-même. Les éléments nécessaires à cette vie n'ont pas été implantés, et leurs besoins se font intensément sentir par la totalité des locataires. Ceux-ci réclament des crèches, des haltes d'enfants, des espaces de jeux, mais également une salle de réunions à fonction socio-culturelle ("lieux de rencontres informels"), une bibliothèque, un service médical de première urgence, d'autres équipements à caractère collectif (bureaux de tabac, distributeur de journaux) ou de première nécessité dont la présence sur place leur semble indispensable.

Ces revendications correspondent à un besoin de rencontre et d'information, mais elles sont également l'expression d'un sentiment général chez les résidents de Maine-Montparnasse : celui d'être isolé du reste de la ville et de mener en quelque sorte une vie qui les oblige à rechercher l'intégration à une communauté nouvelle. Un locataire s'exprime d'ailleurs ainsi : "Ici on ne peut vivre comme ailleurs. Tout est différent. Le dépaysement et la nécessité d'adaptation demandent un apprentissage qui explique notre besoin de communication".

La situation a évolué du fait de la prise de conscience de leur particularisme par les résidents. Ils ont tenté de s'organiser et les premiers résultats viennent d'apparaître. Réunis en une association socio-culturelle étroitement liée à

l'association des résidents, ces derniers ont obtenu une salle de 250 m<sup>2</sup> dont ils ont fait un centre de loisirs, premier des équipements collectifs que les promoteurs de l'opération Maine-Montparnasse avaient complètement négligé. Depuis le 1er mars 1970, il est ouvert tous les jours de 17 h. à 19 h., le jeudi matin et le samedi après-midi et accueille des enfants de 4 à 14 ans, aussi bien ceux de l'immeuble que ceux du quartier. Le soir, les adultes peuvent s'y réunir et ils projettent de créer un bibliothèque, une salle d'exposition, de projection, de conférence, de théâtre et même un atelier de peinture. Ceci constitue le premier pas vers l'organisation d'une animation culturelle propre aux résidents de Maine-Montparnasse.

A noter que les sociétés propriétaires (G.F.F. et C.O.F.I.M.E.G.) ont aidé les résidents dans leur entreprise en finançant l'aménagement des murs et du sol du centre de loisirs. Mais tout n'est pas résolu pour autant (mobilier, livres etc...) les cotisations (30 francs par mois) permettant seulement au centre de fonctionner.

La création de ce local est entièrement due à l'initiative des locataires de Maine-Montparnasse et souligne, a contrario, le souci de rentabilité directe des responsables d'opérations immobilières plus soucieux d'exploiter le nombre de mètres carrés commercialisables que de se préoccuper de ce qu'il est convenu d'appeler aujourd'hui "une politique de l'environnement". Il serait nécessaire, les futurs pôles de développement tertiaire devant comporter des logements, de prévoir l'implantation de locaux à usage collectif, cette exigence n'étant pas d'ailleurs le fait des seuls résidents, mais aussi des entreprises de Maine-Montparnasse.

E) - Le quartier Maine-Montparnasse n'offre à ces besoins d'équipements aucune compensation.

1. - Les espaces verts.

Le seul qui puisse être signalé est le jardin du Luxembourg, trop lointain ; s'y ajoute... le square Gaston Baty dont l'exiguïté et le pauvre aménagement rendent la disparition probable, en faveur d'un parking souterrain ; voire les espaces libres du cimetière Montparnasse dont les promenades, comme pour le Père Lachaise permettent des comptabilisations abusives.

2. - Les crèches.

Le problème des crèches, vu le nombre important d'enfants en bas âge, se pose avec acuité pour les résidents de Maine-Montparnasse. Déjà insuffisantes dans le quartier ancien, elles ne peuvent de toute manière satisfaire à la demande.

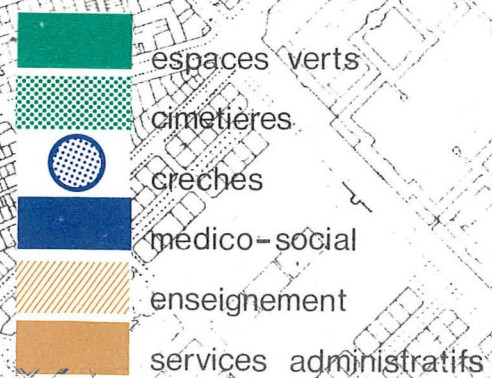
3. - L'enseignement.

L'équipement scolaire est différemment apprécié. Si le nombre de lycées semble suffisant, c'est dans le domaine des écoles primaires que la situation est la moins satisfaisante. Les écoles du quartier, en effet, sont en nombre insuffisant et nécessitent, quand elles ne sont pas "saturées", un temps de parcours trop important.

4. - L'équipement commercial.

Afin de déterminer si l'offre de commerces correspond à la demande et dans quelle direction préférentielle celle-ci se manifeste une question portant sur le lieu des courses et





perimetre d'etude

ECHELLE 1:10 000



les raisons du choix effectué fût posée aux locataires de Maine-Montparnasse. Il est utile de préciser que cette question ne visait que les commerces alimentaires quotidiens. En effet, pour les commerces "exceptionnels" tels que vêtements, ameublement, etc... le choix s'effectue en fonction de l'objet recherché et non pas de motifs comme la proximité ou le gain de temps. Par ailleurs, l'appartenance des résidents aux catégories socio-professionnelles les plus élevées, les incitent à privilégier dans le temps et l'espace ce dernier type de commerces.

Le quartier Montparnasse paraît offrir trois pôles d'attraction commerciale principaux :

- le quartier Plaisance : rue Vercingétorix, de l'Ouest, Raymond Losserand,
- les grands magasins proches (rue de Rennes) et Inno en particulier,
- la rue de la Gaîté,

auxquels on peut ajouter quelques petits commerces qui se trouvent à proximité immédiate de Maine-Montparnasse, dans un rayon de 150 mètres approximativement.

Il s'avère qu'aucune direction privilégiée ne s'impose. Cette dispersion est motivée essentiellement par le type d'achat concerné, puis viennent ensuite des raisons d'accessibilité et de prix. Il est cependant permis d'affirmer que le magasin "Inno" représente un point de polarisation incontestable, cette tendance étant néanmoins tempérée par un essaimage vers les petits commerces, sans qu'une zone particulière, même extrêmement limitée, puisse être dégagée. Si l'environnement commercial n'est pas qualitativement satisfaisant, il demeure quantitativement suffisant.

## 5. - Les loisirs.

Dans le domaine des loisirs, l'appartenance des résidents aux classes supérieures commande leur attitude. S'ils reconnaissent volontiers que le quartier Montparnasse présente certains avantages (nombreux cinémas d'exclusivité), cela n'a guère d'influence sur leur "comportement de loisirs". Le choix d'un spectacle s'effectue en fonction du goût de chacun et non en fonction de commodités matérielles dont ils peuvent volontiers faire abstraction. Même le quartier Latin ou Saint-Germain-des-Près dont les possibilités importantes et leur relative proximité pourraient conduire à penser qu'ils sont privilégiés, ne sont pas l'objet d'une attention spéciale. Le critère fondamental demeure la localisation du spectacle.

## 6. - D'autres doléances ont été exprimées.

Les résidents de Maine-Montparnasse souhaiteraient que le quartier soit muni d'une poste plus proche, d'un équipement médical plus moderne, de salles de sport plus nombreuses. Si les trajets piétonniers sont trop longs, en revanche l'infrastructure de transports en commun satisfait par sa densité.

Quant aux difficultés rencontrées en matière de circulation automobile et de parking extérieur, elles ne se différencient guère de celles qui ont cours à Paris, et markeraient même un vantage certain par rapport à la situation de plusieurs quartiers de la Capitale.

Une première conclusion peut être tirée des développements précédents. Interrogés sur l'avenir d'une telle formule d'aménagement, les résidents de Maine-Montparnasse marquent une réticence certaine à l'égard de nouvelles concentrations qui ne s'accompagneraient pas d'une amélioration de l'infrastructure de transports et d'une politique concertée d'équipe-



ments généraux. Par ce biais, s'affirme la nécessité de trouver un processus qui lierait étroitement toute implantation de volumes importants (résidence ou - et - travail) aux équipements qui sont indispensables à leur fonctionnement. S'il est illusoire de penser que l'on pourra "aménager avant de rénover" - avec quels moyens de financement - il faut, en toute hypothèse, faire en sorte que les deux processus soient simultanés.

Car ce sont deux enseignements que l'on peut tirer de l'expérience réalisée à Maine-Montparnasse : il n'est pratiquement pas possible d'ajouter un nouvel équipement après la construction et la mise en vente ou la location des locaux de logements ou de bureaux ; non seulement il n'est pas raisonnable de compter sur les équipements du voisinage pour "éponger" les nouveaux besoins, mais une opération d'envergure et notamment la création d'un pôle de développement urbain doit être conçue pour combler le déficit des quartiers environnants.

F) - Une intégration entre population ancienne et nouvelle s'est-elle produite ?

Les nouveaux résidents se sont-ils mêlés à la population du quartier Plaisance, anciennement implantée et de structure sociale opposée ? Des relations se nouent-elles ou ces deux types d'habitants restent-ils étrangers l'un à l'autre ? La fréquentation du quartier par les résidents de Maine-Montparnasse se limite à de courtes et rares incursions qui concernent essentiellement les commerces. Aucun motif véritable ne peut inciter le nouveau résident à établir une quelconque relation avec un milieu social dont les aspirations (et les possibilités) ne correspondent pas aux siennes. Celles-ci traduisent, en effet, l'appartenance à une classe sociale plus élevée qui trouve sa satisfaction dans des quartiers à fréquentation similaire. Il est clair, d'autre part, que cette satisfaction ne s'exprime pas à travers des besoins quotidiens (nourriture, lo-

gement, etc...), mais à travers un comportement spécifique à dominante culturelle et de loisirs.

Il en va naturellement de même pour les résidents du quartier Plaisance vis-à-vis de l'opération et de ses habitants. Face à une brutale intrusion dont ils sentent confusément qu'elle peut leur être néfaste dans un avenir plus ou moins proche, leur attitude consiste en un repli sur leur "univers" propre, repli qui peut aller jusqu'à la négation de l'existence des nouveaux arrivants.

Les habitudes acquises, le souci de préserver une vie de groupe indéniable (renforcée par la présence d'une nombreuse colonie bretonne implantée depuis plus d'un siècle), une méfiance instinctive à l'égard de toute nouveauté agressive constituent les éléments principaux de ce comportement.

Quelques interviews réalisées auprès des commerçants du quartier Plaisance confirment la réalité d'une coupure profonde entre ce qu'on pourrait appeler deux "communautés", chacune d'entre elles s'étant "approprié un espace", l'ayant modelé et ne pouvant l'abandonner ou le modifier sans nier ses caractères propres.

Cette situation est-elle susceptible d'évolution ? On observe, en effet, un début de renouvellement de la population des quartiers traditionnels par l'installation de jeunes ménages. Par ailleurs, les perspectives (mal connues) d'une rénovation et les problèmes que cela soulève, poussent certaines catégories (les personnes âgées) à quitter leur domicile actuel parce qu'elles craignent de ne pas pouvoir assurer les frais d'un relogement sur place. La conjugaison de ces deux courants autorisera-t-elle une évolution semblable à celle dont le 15<sup>e</sup> arrondissement est aujourd'hui l'objet ? Pour l'heure, les relations des populations ancienne et nouvelle confirment ce qui

est ressenti avec la juxtaposition des constructions et des architectures : le caractère "plaqué" et artificiel de l'opération Maine-Montparnasse dans le tissu urbain environnant.

G) - Animation et relations entre les résidents  
et le personnel des entreprises de Maine-  
Montparnasse ?

Ainsi posée la question peut paraître étrange, puisque la dissociation des temps et des lieux de résidence et de travail est une contrainte du développement et une loi de la vie urbaine.

1. - Pour une réduction de la liaison  
domicile-travail.

Il est toutefois permis de se demander si certains résidents de Maine-Montparnasse y travaillent également, résolvant ainsi la question de l'allongement des relations domicile-travail. La réponse est négative, et aucun effort n'a été tenté - aurait-il été utile - pour rapprocher la nature des entreprises installées à Maine-Montparnasse des offres de logements susceptibles de convenir à leur personnel.

Une politique de réservation d'appartements de fonction par les sociétés aurait pu être pratiquée ; mais il ne semble pas que de telles mesures auraient eu de grands effets, la majorité du personnel des entreprises jouissant de revenus très moyens et étant assez mobile. D'autre part, à supposer que les tentatives de rapprochement domicile-travail aient réussi dans une telle opération, on aurait parfait la sensation d'isolement des "résidents-travailleurs" en créant les conditions d'un circuit d'activité totalement fermé.

L'idée pourrait cependant être retenue à l'avenir, de proposer aux sociétés qui viendraient s'installer dans les "pôles" d'y retenir (ou dans les environs immédiats) un certain nombre de logements pour leur personnel. N'est-ce pas la pratique courante de plusieurs services et établissements publics, sans que cela nuise à la mobilité de ceux qui y exercent leurs fonctions. Bien sûr, cette offre ne pourrait s'adresser qu'à des entreprises d'une certaine taille, et encore faudrait-il - cela a déjà été souligné - qu'elles aient la possibilité de se développer sur place.

## 2. - L'animation dans l'opération

### Maine-Montparnasse.

Le problème de la relation résidents-personnel des sociétés peut être également apprécié sous un autre angle : celui de ce qu'il est convenu d'appeler "l'animation". A cet égard, la spécialisation des bâtiments par grands blocs, la coupure des voies ferrées et l'inexistence de la dalle-jardin, la longueur et le peu d'attrait des parcours piétonniers, l'inexistence de commerces au sein même de l'opération, enfin la très mauvaise réalisation des accès et des circulations internes aboutissent à la juxtaposition d'éléments dont les rythmes de vie s'ignorent. Un début d'exception : la dalle qui surplombe le boulevard Vaugirard; peut-être la réalisation du secteur III. permettra-t-elle d'apporter une solution beaucoup plus convaincante à ce problème de l'animation, et en parachevant l'opération lui donnera le centre dont elle manque présentement.

Il reste que les parties Sud de Maine-Montparnasse resteront sans doute peu animées, à moins qu'un jour la dalle-jardin ne s'ouvre sur le pont des Cinq-Martyrs du lycée Buffon que des "transparences" (1) ne soient créées dans les trois

---

(1) - Terme employé en architecture et urbanisme pour désigner les ouvertures qui à travers un ou plusieurs bâtiments permettent de relier des espaces extérieurs aux constructions : cours, jardins, places...

groupes de bâtiments qui enserrent les voies ferrées.

Dépassant les contraintes et les caractères propres de l'opération Maine-Montparnasse dans son site, il n'est pas indifférent d'observer que l'animation existante se propage de ce foyer d'habitat, de travail et de transport, vers le centre de Paris y aggravant des concentrations (transports, commerces...) déjà trop élevées alors que les arrondissements périphériques restent peu actifs. La question sera reprise lors de l'analyse des effets de l'opération sur son environnement.

Ainsi, la majorité des habitants de Maine-Montparnasse s'est heurtée, lors de son installation à des problèmes qu'on peut qualifier de mineurs : chauffage, isolation, panne d'ascenseur. Ils n'ont cependant pu être résolus que par l'action effiface des locataires regroupés en une association. Ces inconvénients furent compensés par les avantages de leur nouvelle résidence : plan d'ensemble des appartements bien conçu, situation centrale, loyers normaux, etc..... En outre, ces logements correspondent à l'image d'un "standing" de classe sociale favorisée à laquelle les résidents de Maine-Montparnasse estiment pouvoir - ou devoir - s'identifier.

Inversement, l'environnement ne correspond pas à leur attente. Et l'on retrouve chez chacun d'eux la revendication fondamentale d'équipements collectifs de toute nature, qui n'ont fait l'objet d'aucune prévision, malgré un apport important de population (3 à 4.000 personnes) : les besoins d'enseignement, de jeu, de soins et de transports n'ont pas été assurés et comme cela se produit trop souvent à Paris, le déficit des équipements est tel que la création d'une véritable petite ville supplémentaire n'aggrave apparemment pas la situation de la zone où une opération nouvelle est réalisée. A cela s'ajoute un sentiment d'isolement que rien ne permet, pour l'instant, d'atténuer.

Outre les problèmes relatifs à l'équilibre des diverses fonctions de l'opération (transports, habitat, activités, équipements), on peut s'interroger sur la validité des motifs qui ont conduit au choix des volumes et des qualités de la population résidente de Maine-Montparnasse. Certes, l'implantation d'une fonction résidentielle n'était pas prévue au départ, mais celle d'emplois tertiaires qui ne l'était pas non plus, a pourtant été couronnée de succès ; or, il y aura disproportion entre le nombre de résidents et celui des emplois, lorsque l'opération sera achevée : 3.000 d'un côté, 20.000 de l'autre.

A l'heure où l'on souligne que le centre des affaires de Paris n'est plus que cela, ne serait-il pas regrettable de laisser se créer des déséquilibres du même ordre dans des opérations qui pourraient avoir pour effet de compenser les tendances négatives du développement urbain spontané. Dans le même ordre de préoccupations, il convient de souligner que si le problème du logement est aigu dans Paris et son agglomération, les réalisations de Maine-Montparnasse répondent en la matière aux exigences de l'une des rares catégories de la population pour laquelle cette question n'est pas très préoccupante.

Bien entendu, certains objectifs ne sont pas toujours compatibles avec les moyens dont on dispose pour les réaliser, et ceux-ci s'appellent équilibre financier, nécessité de recourir à l'initiative privée. Le baron Haussmann avait cependant laissé place à la possibilité d'abriter en un même lieu des catégories sociales très diversifiées. Corrigé des effets négatifs que cela comportait et adapté aux conditions actuelles et futures du progrès économique et social, le principe d'une solution de ce genre mériterait sans doute d'être retenu.

Premières conclusions  
relatives à l'opération Maine-Montparnasse

S'il n'est pas aisé, en raison de la grande taille de l'opération et de son caractère semi public, de distinguer ce qui ressortit aux problèmes de la rénovation, ou à ceux de l'aménagement urbain dans une grande ville, c'est pourtant ce jugement qu'il faut tenter pour proposer certains principes d'action dans le cadre d'une politique des pôles de développement urbain à Paris.

Dans le premier cas - Maine-Montparnasse en tant qu'opération de rénovation - c'est d'abord la révision ou la réforme d'un certain nombre de règles juridiques qui paraît s'imposer : problèmes de propriété, de domanialement, de contrôle de la puissance publique sur l'opération et son déroulement, problème de co-gestion, voire de responsabilité ; à quoi s'ajoute la nécessité de trouver des formules plus directement opérationnelles dans le domaine financier : difficultés de préfinancement, lenteurs de la commercialisation des locaux puis spéculation en cas de succès de l'opération, et sur les secteurs qui ont servi à l'amorcer. Recherche de solutions à des problèmes fonctionnels enfin : possibilité d'extension sur place pour les entreprises, accès et circulations internes, minimum d'équipements permettant l'épanouissement des fonctions de travail et d'habitat ; tels sont les trois domaines sur lesquels la réalisation de l'opération Maine-Montparnasse attire l'attention.

Mais dans une perspective plus large - d'aménagement urbain - bien d'autres questions sont finalement posées : celle de l'adaptation de l'environnement et de son infrastructure à l'accueil d'une population nouvelle ; celle du rapport entre le volume et le lieu de résidence des "migrants alternants" et la

taille et les qualifications des entreprises installées dans les nouveaux locaux ; celles enfin de l'animation, de l'équilibre des grandes fonctions urbaines (habitat, travail, loisirs, équipement, transports) au sein de l'opération, et de compensation des déficits des quartiers environnants.

La solution de ces problèmes n'est évidemment pas simple ; elle se complique encore lorsqu'on cherche à analyser les effets de l'opération Maine-Montparnasse en tant que facteur d'entraînement de son environnement.

o

o

o





/ PARTIE II. /

LES EFFETS DE L'OPERATION MAINE-MONTPARNASSE

SUR SON ENVIRONNEMENT

---

/ INTRODUCTION /

---

La question posée revient à se demander si par sa taille, son contenu et son caractère, à tous égards assez exceptionnels dans Paris, l'opération Maine-Montparnasse a provoqué ou non un développement des quartiers voisins de son lieu d'implantation.

Les facteurs d'entraînement ou de stagnation sont multiples et ce sont trois dimensions d'analyse qui ont été retenues pour leur mesure :

- les domaines du développement au voisinage de l'opération : population, activités, transports, valeurs foncières et revenus...,
- son intensité, sa rapidité et le caractère simultané des évolutions observées,
- son moment par rapport à la création, puis au fonctionnement de l'opération.

Il ne suffit pas, en effet, dans la perspective d'organiser à Paris des pôles de développement urbain, de savoir si l'opération lancée par la collectivité publique risque ou non de provoquer une croissance des emplois de bureaux ou une mutation de la population résidente au voisinage ; mais ces transformations anticipent la réalisation effective de l'opération, l'accompagnent ou la suivent, et de combien.

Il est cependant plusieurs limites aux conclusions que l'on pourrait être tenté de tirer de cette analyse :

- en premier lieu la spécificité du champ géographique de l'étude qui, s'agissant d'une ville ou de l'un de ses quartiers, invite à ne pas généraliser ses enseignements à d'autres zones ;

- mais également, la nouveauté de ces préoccupations (degré de développement du voisinage) par rapport à la réalisation de l'opération Maine-Montparnasse, qui évite l'introduction de "biais" dans la mesure des phénomènes, mais justifierait, s'il y avait lieu, un constat d'inertie ou d'inexistence de relations de cause à effet, dans un contexte où ce type de problèmes n'était pas encore posé ;
- enfin le caractère inachevé de l'opération Maine-Montparnasse qui laisse la porte ouverte à de nouvelles transformations du voisinage, et qui peut avoir des effets d'autant plus grands que le secteur III, (en voie de réalisation) sera de loin la partie la plus importante et la plus nouvelle de l'opération.

Ces limites indiquent bien que les résultats de l'analyse relative au degré et au rythme de développement des quartiers environnant Maine-Montparnasse ne sont pas directement transférables aux recherches portant sur l'aménagement de pôles de développement urbain ; et que s'il ne s'agit pas de dégager les insuffisances d'une opération qui ne pouvait être conçue dans les termes où l'on tenterait aujourd'hui de le faire, ce sont bien la définition de principes d'action et la recherche de lois et de mécanismes d'"entraînement" applicables à d'autres secteurs de la Capitale, qui en sont l'objet.

# I) - PREMIERE APPROCHE DES ENVIRONS DE L'OPERATION.

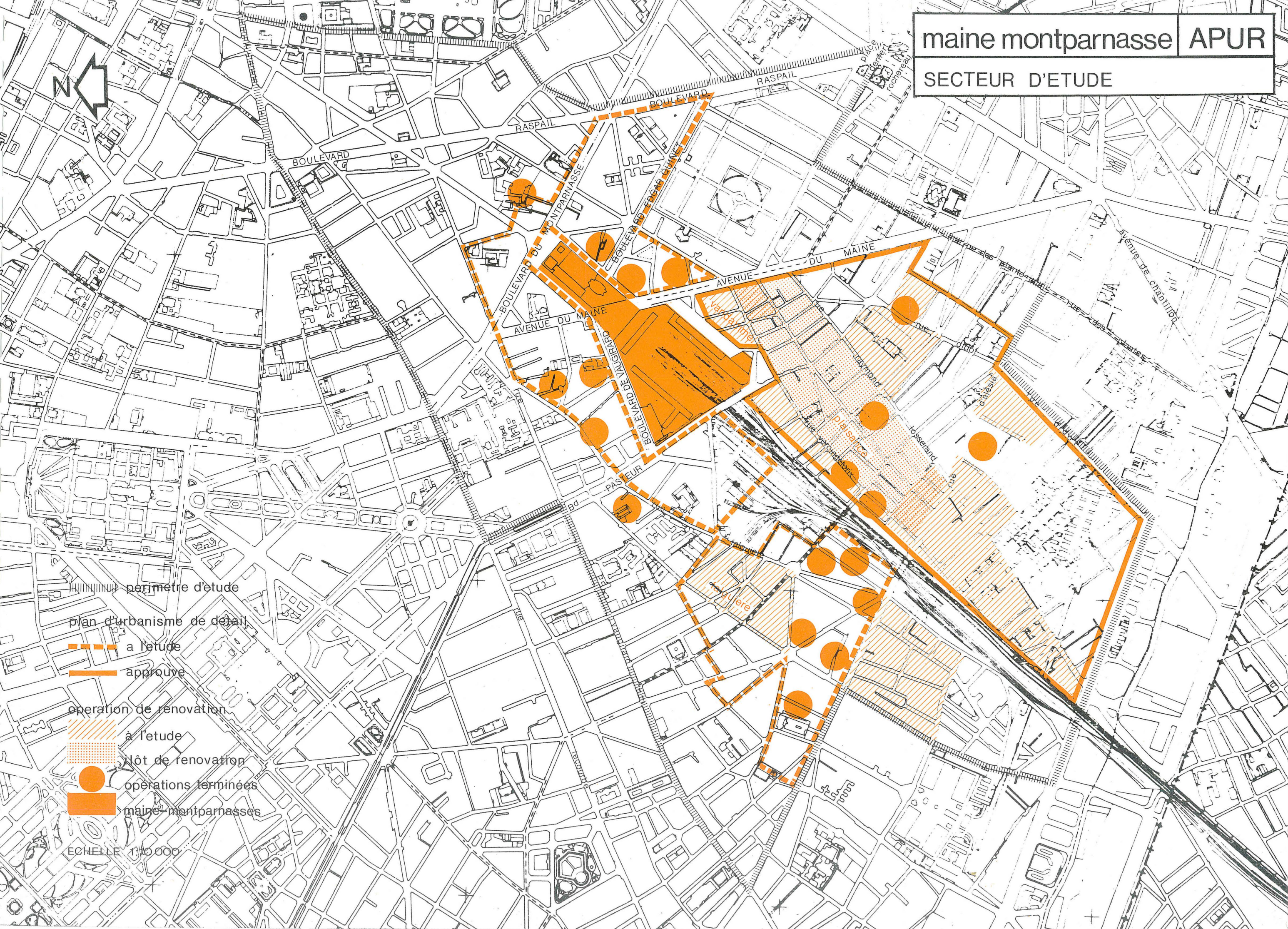
## A) - Présentation générale.

Le quartier Montparnasse se situe au contact du centre historique, rive gauche de Paris, et des quartiers périphériques plus récents qui s'étendent au-delà de l'ancienne enceinte des Fermiers Généraux.

En 1836, un plan du quartier révèle que la plupart des artères actuelles existaient déjà. C'est le cas notamment du boulevard du Montparnasse, de la rue de Vaugirard, de la rue Notre-Dame-des-Champs et de l'Avenue du Maine. En 1940, la rue de la Gaïeté est ouverte. A cette date, déjà, un début d'urbanisation se fait sentir de part et d'autre de la voie ferrée. La seule voie importante qui fut créée postérieurement fut la rue de Rennes ; encore cela s'est-il passé en 1860, afin de relier la gare au centre des affaires de l'époque. Il s'agit donc d'un tissu urbain ancien : ainsi dans un périmètre étroit autour de l'opération Maine-Montparnasse, 86 % des immeubles ont été construits avant 1914.

Le quartier Montparnasse est au coeur d'une zone groupant trois arrondissements très différents les uns des autres et présente, de ce fait, une certaine hétérogénéité. Le 6e arrondissement a une fonction à la fois résidentielle, universitaire, artistique et commerciale : en majorité des commerces de luxe à fréquentation "exceptionnelle". Le 15e arrondissement se signale essentiellement par une fonction résidentielle qui provoque aujourd'hui la construction de vastes ensembles à standing élevé, une fonction commerciale plus diversifiée que celle du 6e arrondissement, mais également un artisanat et une industrie encore très actifs. Le 14e arrondissement n'a pas, à l'exception de son caractère résidentiel, de fonction spécifique.







L'architecture des immeubles du quartier confirme l'hétérogénéité observée. En effet, on note la présence simultanée d'hôtels particuliers du 18ème siècle, de beaux immeubles du début du siècle, de constructions vétustes et de taudis. Cette répartition se retrouve fréquemment au niveau d'une même rue : ainsi, les constructions situées de part et d'autre de la rue de Rennes ou du boulevard du Montparnasse se différencient très sensiblement.

#### B) - Définition d'un périmètre d'étude.

La diversité qui vient d'être signalée constituait la difficulté principale à la détermination d'un périmètre d'étude ; il a été tenu compte :

- de la situation géographique au point de contact de trois arrondissements,
- des zones probables de propagation du développement dû à l'opération Maine-Montparnasse,
- du rayonnement des principaux moyens de transports,
- des opérations de rénovation voisines.

Le choix des limites s'est porté essentiellement sur les grandes artères de circulation qui créent une coupure entre deux secteurs :

- à l'Est de la voie ferrée :
  - . la rue de Sèvres,
  - . la rue de Vaugirard,
  - . la rue de la Convention,
  - . la rue Brancion,
- à l'Ouest de la voie ferrée :
  - . carrefour rue de Sèvres-rue Bonaparte,
  - . rue Vavin,
  - . boulevard Raspail,
  - . rue des Plantes et rue Gassendi,
  - . rue Didot.

Enfin au Sud :

Une ligne qui longe l'Hôpital Broussais, jusqu'à la rue Brancion et Didot, parallèlement au boulevard Lefebvre.

<u>6e Arrondissement</u>			<u>Superficie</u> (ha)
22e Quartier : îlots	43 à 48	(1)	3,85
23e Quartier : îlots	1 à 15		54,25
	24 à 57		<hr/>
			58,10
<u>14e Arrondissement</u>			
53e Quartier : îlots	13 à 33		37,28
	41 à 43		
56e Quartier : îlots	1 à 22		79,11
	62 à 130		<hr/>
			116,39
<u>15e Arrondissement</u>			
57e Quartier : îlots	1 à 20		50,81
	126 à 160		
58e Quartier : îlots	1 à 41		<hr/>
			107,48

En tout ce sont 281,97 hectares sur lesquels portera l'analyse (2), soit moins de 3 % de la superficie de Paris : 10 539,5 hectares.

---

(1) numérotation INSEE, définition 1962.

(2) cette superficie totale exclut 16 îlots.



## II)- LA RENOVATION DU SECTEUR VANDAMME-PLAISANCE.

### A) - Position du problème.

La partie du 14e arrondissement, qui se trouve en contact direct avec l'opération Maine-Montparnasse, est appelé à se modifier considérablement. Elle est, en effet, l'objet d'une rénovation portant sur 92 hectares. et dont l'étude a été confiée à la SEMIREP (Société d'Economie Mixte pour la Rénovation du quartier Plaisance).

Selon la décision prise par le Conseil d'Architecture et d'Urbanisme, lors de son approbation du plan-masse en 1963, il convient "à partir du secteur Vandamme, d'affirmer par des bâtiments hauts et ponctuels une architecture d'accompagnement de l'opération Maine-Montparnasse et de la future radiale Vercingétorix".

Par ailleurs, on peut observer que la date des premiers plans concernant la rénovation (1961), celle du "démarriage" de l'opération Maine-Montparnasse concordent, et que, géographiquement parlant, la rénovation suit les travaux entrepris sur la gare.

On peut donc se demander si l'opération Vandamme-Plaisance est, dans sa décision de mise en oeuvre, la conséquence de l'implantation de Maine-Montparnasse, ou si, à tout le moins, il existe un lien, dans la conception comme dans les modalités de réalisation, entre les deux créations.

Mais, tout d'abord, quels sont les buts de l'opération Plaisance-Vandamme ?

## B) - Description.

### 1. - Déroulement et mise en place.

Confié pour étude à la SEMIREP par convention en date des 6 décembre 1960 et 4 octobre 1961, le secteur de rénovation Plaisance-Vandamme concernerait 54.000 habitants, répartis dans un périmètre de 92 hectares dont :

- 60 hectares de parcelles occupées par des logements, souvent vétustes, des activités diverses et quelques équipements de quartier,
- 10 hectares occupés par les hôpitaux Broussais et St-Joseph, au Sud du secteur, qui ont commencé eux-mêmes leur rénovation,
- 22 hectares occupés par la voirie de quartier existante.

Le plan-masse a été approuvé par le Conseil d'Architecture et d'Urbanisme le 10 juin 1963 et le plan d'Urbanisme de détail par le Conseil Municipal : pour Plaisance le 14 décembre 1961 ; pour Vandamme, le 12 avril 1962.

Sur ce périmètre (92 hectares) il a été prévu d'installer ou de maintenir une population d'environ 60.000 habitants à savoir :

- 30.000 habitants dans les 12.500 logements à conserver et à améliorer,
- 12.000 habitants dans les 3.400 logements sociaux à construire,
- 18.000 habitants dans les 6.200 logements libres à construire.

Ce niveau, relativement élevé par rapport à celui de la population actuelle (54.000 habitants) ne sera atteint que si tous les immeubles vétustes sont effectivement démolis.

Sur proposition de la SEMIREP en décembre 1963 des secteurs d'action prioritaire ont été dégagés pour la rénovation : sur 35 hectares environ. Toutefois, il n'a pas été possible de retenir cette possibilité en raison des limites financières qui resserrent toujours l'envergure et le nombre des projets de rénovation publique. Ainsi le périmètre d'attaque a été ramené à 18 hectares environ et la rénovation a été engagée par convention avec la Ville de Paris, en février 1966. Ce périmètre devrait être porté à 19,2 hectares pour permettre certains élargissements de voirie et la réalisation d'un programme nouveau sur le secteur Vandamme.

## 2. - Les secteurs opérationnels. (1)

En ce qui les concerne la répartition générale des surfaces au sol s'établit comme suit :

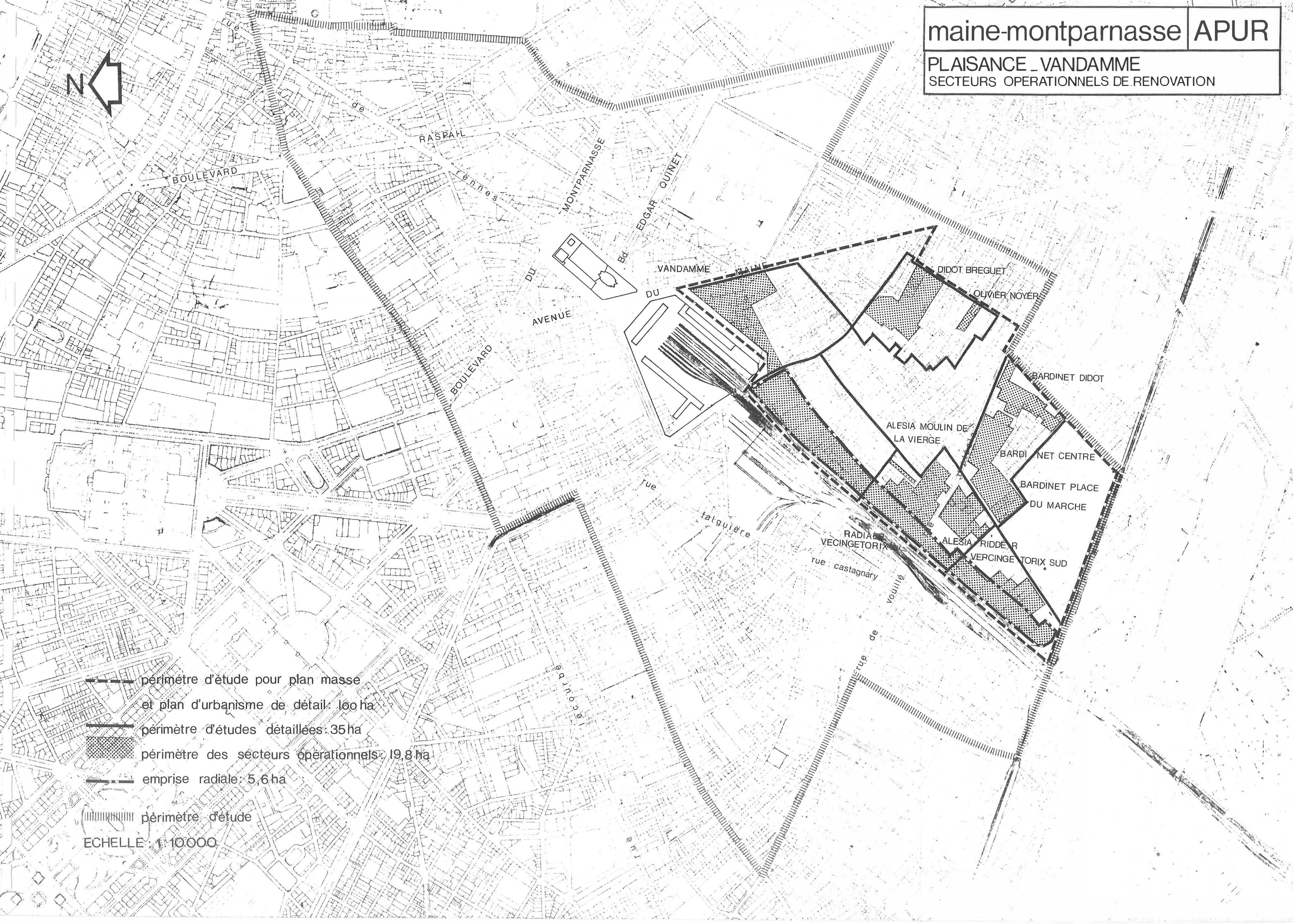
Surface totale (y compris radiale) :	192 200 m <sup>2</sup>
- Affectée aux logements, bureaux et commerces	94 150 m <sup>2</sup>
- Affectée aux équipements,	98 050 m <sup>2</sup>
dont ..... radiale	56 800 m <sup>2</sup>
autres	41 250 m <sup>2</sup>

Observons que l'importance des superficies réservées aux équipements est due à celle des emprises prévues pour la réalisation de la radiale Vercingétorix.

Les constructions regrouperont à la fois des équipements et des surfaces à usage d'habitations, de bureaux et de commerces. La densité d'occupation du sol atteint le maximum imposé par la réglementation en vigueur (environ 3), à l'exception du secteur Vandamme pour lequel une légère surdensité a été admise en

---

(1) se distinguent, bien sûr des secteurs d'étude.



raison de sa participation à la "zone d'affaires" de Maine-Montparnasse.

Le nombre de logements à démolir est de 3 300 environ, ce qui doit permettre la réalisation :

- de la radiale Vercingétorix, sur une emprise de 5,6 hectares, nécessitant la démolition de 1 400 logements vétustes et le relogement de leurs habitants.
- l'installation d'ici à 1972 de nombreux équipements qui font défaut dans le quartier, notamment dans le domaine de l'enseignement (CES - écoles primaires - centres socio-administratif et culturel - crèches - foyer de jeunes - foyer pour personnes âgées : voir annexes).
- de 3 500 logements environ, dont les deux tiers seront affectés aux logements sociaux (notamment 1 500 logements H.L.M. et logements pour personnes âgées), et qui devraient servir en priorité au relogement direct ou par voie d'échange, des habitants évincés.
- des équipements annexes à ces logements : parkings, commerces, etc.
- des locaux à usage de bureaux : 40 000 m<sup>2</sup>.

A l'inverse de ce qui s'est produit lors de la réalisation de l'opération Maine-Montparnasse, la rénovation (1) du secteur Plaisance-Vandamme paraît avoir été prise comme une occasion de répondre à un certain nombre de problèmes d'aménagement urbain : équipement de voisinage et logement social en particulier.

---

(1) Le détail par secteur des constructions prévues et réalisées à ce jour figure en annexe.



Parfois le "rattrapage" s'exerce aussi au plan du contenu des deux opérations puisque, ce qui était impossible ici (projet d'hôtel dans le secteur III de Maine-Montparnasse) le devient là, moyennant une taille supérieure.

Il est probable dans ces conditions que les liens, d'ailleurs ténus, qui unissent les deux opérations sont plus le fait de coïncidences et de leur proximité géographique, que d'un véritable effet de l'une sur l'autre.

De toute façon cet exemple mérite d'être retenu pour qu'à l'avenir de grands travaux successifs sur une même zone fassent l'objet d'une conception d'ensemble, tout du moins d'une sorte de charte d'aménagement à laquelle, l'avenir fut-il incertain, on ne saurait déroger.

Le caractère cependant un peu particulier d'une opération de rénovation invite, pour tenter de mesurer les effets de l'implantation de Maine-Montparnasse, à se pencher sur d'autres questions :

- la population résidente et l'habitat
- la population active
- les activités
- les valeurs
- les transports
- les migrations alternantes.

A l'heure actuelle, ce sont plus de 9 hectares (dont 2,5 sont propriété de la Ville de Paris) qui ont été acquis par la SEMIREP, et de 1968 à nos jours plus de 2 000 logements étaient mis en chantier ou sont sur le point de l'être, notamment grâce à la libération de certaines emprises industrielles.

### C) - Les périmètres d'étude.

Au nombre de six (1), alors qu'il y a neuf secteurs opérationnels (2), ils se caractérisent en l'état présent par :

- un parc immobilier médiocre : 40 à 70 % des murs sont dans un état "délabré" ; plus de 75 % des logements ne possèdent pas de WC individuels ; le nombre de pièces par logement n'est supérieur à 2 que dans un seul secteur, ce qui dénote des conditions d'habitat nettement plus mauvaises que la moyenne parisienne.
- une population âgée (11 % de plus de 65 ans en moyenne) disposant de revenus faibles, mais bénéficiant en contre-partie de loyers peu élevés (50 % de la population paye moins de 50 F par mois).
- une structure économique caractérisée par la prépondérance des petits commerces traditionnels, d'artisans et d'industries de fabrication mécanique de faible taille.

Les perspectives de développement "autonome" (3) du secteur Plaisance, dans ces conditions, ne se présentent pas

- 
- (1) Secteurs Vandamme, Vercingétorix-Nord, Didot-Château, Bardinet, Vercingétorix-Alésia et Vercingétorix-Sud.
  - (2) Vandamme, Didot-Bréguet, Olivier-Noyer, Alésia-Moulin de la Vierge, Bardinet-Didot, Bardinet-Centre, Bardinet-Place du Marché, Alésia-Ridder, Vercingétorix-Sud.
  - (3) On entend par là, le développement qui n'est pas la conséquence directe de la rénovation.

favorablement, et la rénovation n'est pas sans provoquer une grande inquiétude aussi bien pour la population résidente que pour les personnes actives.

D) - Existe-t-il un lien entre l'opération Maine-Montparnasse et la rénovation Plaisance-Vandamme ?

1. - Un lien de cause à effet ?

Rechercher une relation de cause à effet entre les deux opérations reviendrait à supposer que la décision de procéder à l'opération Maine-Montparnasse a entraîné directement celle d'une vaste opération de rénovation dans la zone située au Sud. Il est difficile d'affirmer que les choses se sont passées ainsi. Et pourtant on s'aperçoit qu'un certain nombre de faits - contiguïté des périmètres, participation de la ville aux opérations (la SEMIREP est une société d'économie mixte), succession des périodes de mise en oeuvre - militent en faveur d'une interprétation de cet ordre.

Ces arguments ne sont cependant pas déterminants. De toute façon, la question posée ne présente qu'un intérêt secondaire, si l'on est amené à observer que des initiatives différentes concourent au même but, c'est-à-dire la restructuration et le développement d'un tissu urbain déterminé.

2. - Des effets souvent similaires :

Au niveau des conséquences par contre, il est permis de dire que nombre d'entre elles sont ou seront communes aux deux opérations, car elles participent du même type de restructuration de la ville : rejet des couches défavorisées de la po-



pulation hors de Paris, création de nouveaux logements, de mètres carrés de bureaux, de commerces à conception moderne, un certain souci d'améliorer le réseau de voirie. Maine-Montparnasse, par sa proximité et son antériorité, pourrait bien avoir servi d'exemple et en quelque sorte de moteur, pour les responsables de la rénovation du secteur Plaisance.

Toutefois, ces effets sont dans certains domaines bien différents (logements sociaux, équipements) et sont vraisemblablement dûs, lorsqu'ils sont similaires, à l'utilisation de moyens juridiques et financiers identiques. La proximité des deux opérations est alors un élément bien secondaire.

### 3. - Existe-t-il un lien au niveau de la conception et de la réalisation des deux opérations ?

En ce qui concerne la première, les objectifs de l'opération Maine-Montparnasse (concentration d'emplois tertiaires au droit d'une gare, point de rupture de charge) ne coïncident pas avec ceux de la rénovation de Plaisance qui semble plus insister sur la création de logements, commerces et bureaux en un ensemble cohérent. On peut considérer toutefois qu'il y a complémentarité des deux aménagements, et que dans la mesure de moyens qui n'étaient pas conçus pour atteindre cet objectif, les responsables du secteur Plaisance, ont tenté de rattraper les insuffisances de Maine-Montparnasse, mais sans que cela ait été une contrainte, ou un préalable au projet le plus récent.

Sur le plan de la réalisation, on note un souci d'unité entre l'implantation des volumes du secteur Vandamme et ceux de l'opération Maine-Montparnasse.

### III) - INFLUENCE DE L'OPERATION MAINE-MONTPARNASSE SUR LA FONCTION RESIDENTIELLE DANS LES QUARTIERS ENVIRONNANTS.

Apparemment, l'évolution du nombre et des caractères de la population résidentielle, celle du nombre et de la qualité des constructions nouvelles ne sont pas très différentes de ce que l'on observe communément dans l'ensemble de Paris.

#### A) - L'évolution des densités résidentielles.

Quel que soit le quartier, on observe une diminution générale du nombre des habitants de 1954 à 1968, mais nettement plus accentuée au cours des six dernières années. Le 57ème quartier (Saint-Lambert) présente, seul, une courbe quelque peu différente des autres : en effet, la densité résidentielle y a augmenté de 1954 à 1962, pour diminuer de nouveau par la suite, et retrouver son niveau de 1954.

Dans les autres zones, la variation des densités résidentielles est plus ou moins intense selon le quartier.

Voir tableau ci-après.

Les plus fortes diminutions ont été enregistrées dans les 53ème, 56ème et 23ème quartiers (Montparnasse, Plaisance et Notre-Dame-des-Champs). Dans le 53ème quartier cette baisse est d'ailleurs d'autant plus forte que la superficie du cimetière du Montparnasse atténue la portée du calcul des densités au niveau de la zone entière. Les plus faibles concernent les 22ème et 58ème quartiers (Odéon et Necker). En ce qui concerne la partie Sud-Ouest du 57ème quartier qui se distingue des autres zones, notons qu'en 1962, l'augmentation enregistrée, correspond à un ensemble de constructions de bonne qualité implanté dans un secteur soumis à rénovation. Ses effets s'en sont pourtant atténués dès 1968.

Tableau n° 1.

## POPULATION RESIDENTIELLE (1)

QUARTIERS	VARIATIONS ABSOLUES			VARIATIONS RELATIVES 1954-1968 %
	1954 Nombre (2) densités (3)	1962 Nombre densités	1968 Nombre densités	
22ème Odéon	2850 740	2727 708	2679 695	- 6,08
23ème Notre Dame des Champs	35067 646	33522 617	30110 555	- 14,08
6ème Arrondissement	37917 652	36249 622	32789 564	- 13,49
53ème Montparnasse	14324 384	13602 364	13342 331	- 13,80
56ème Plaisance	56002 707	53509 676	46793 591	- 16,40
14ème Arrondissement	70326 604	67111 576	59135 508	- 15,89
57ème Saint-Lambert	22479 442	23705 466	22689 446	+ 0,90
58ème Necker	23295 411	22626 399	22220 392	- 4,62
15ème Arrondissement	45774 425	46331 431	44909 417	- 1,88
T O T A L	154017 546	149691 530	136833 485	- 11,17

(1) : il s'agit de la population municipale

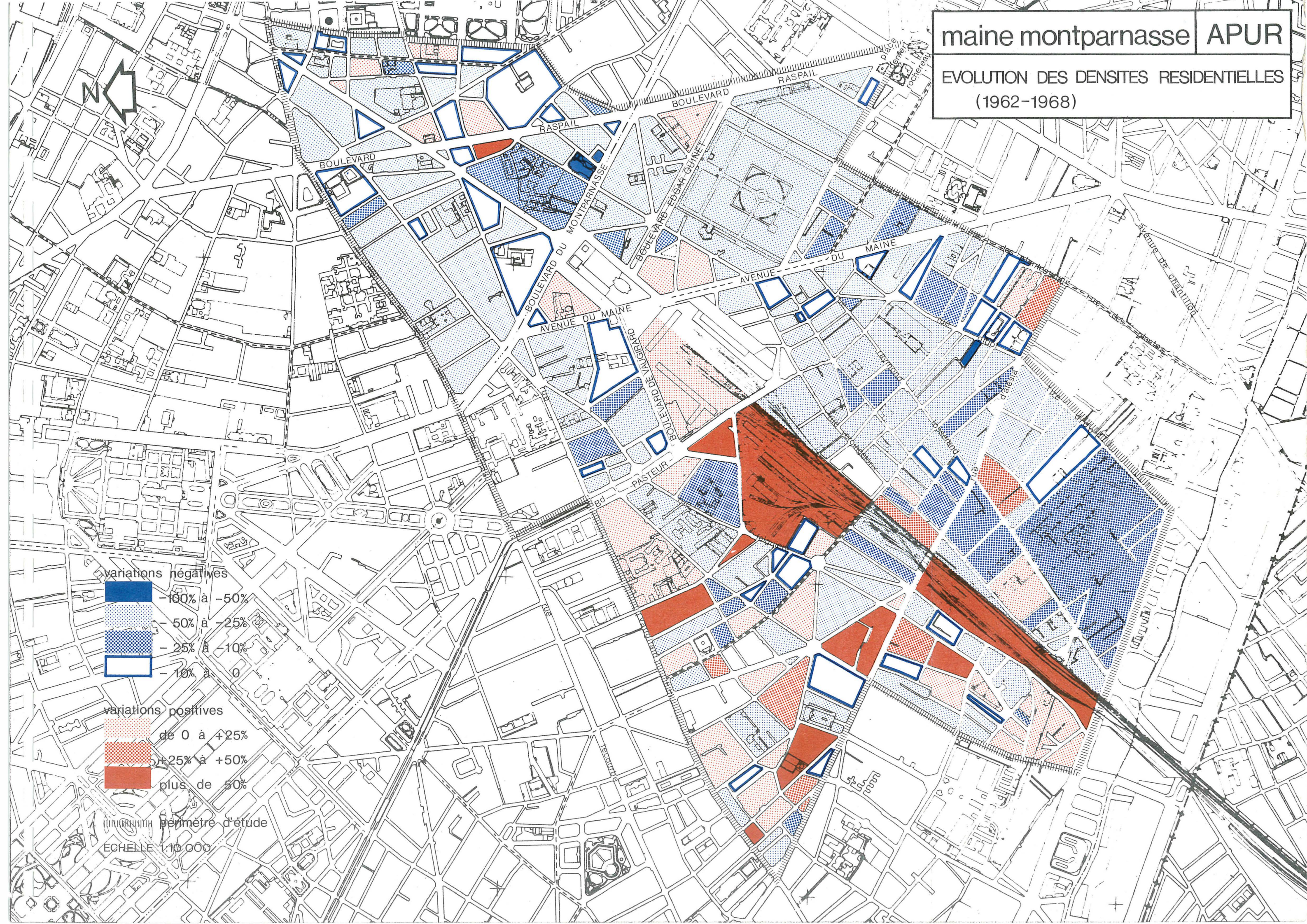
(2) : nombres absolus de résidents

(3) : densités calculées en nombre d'habitants à l'hectare.



maine montparnasse APUR

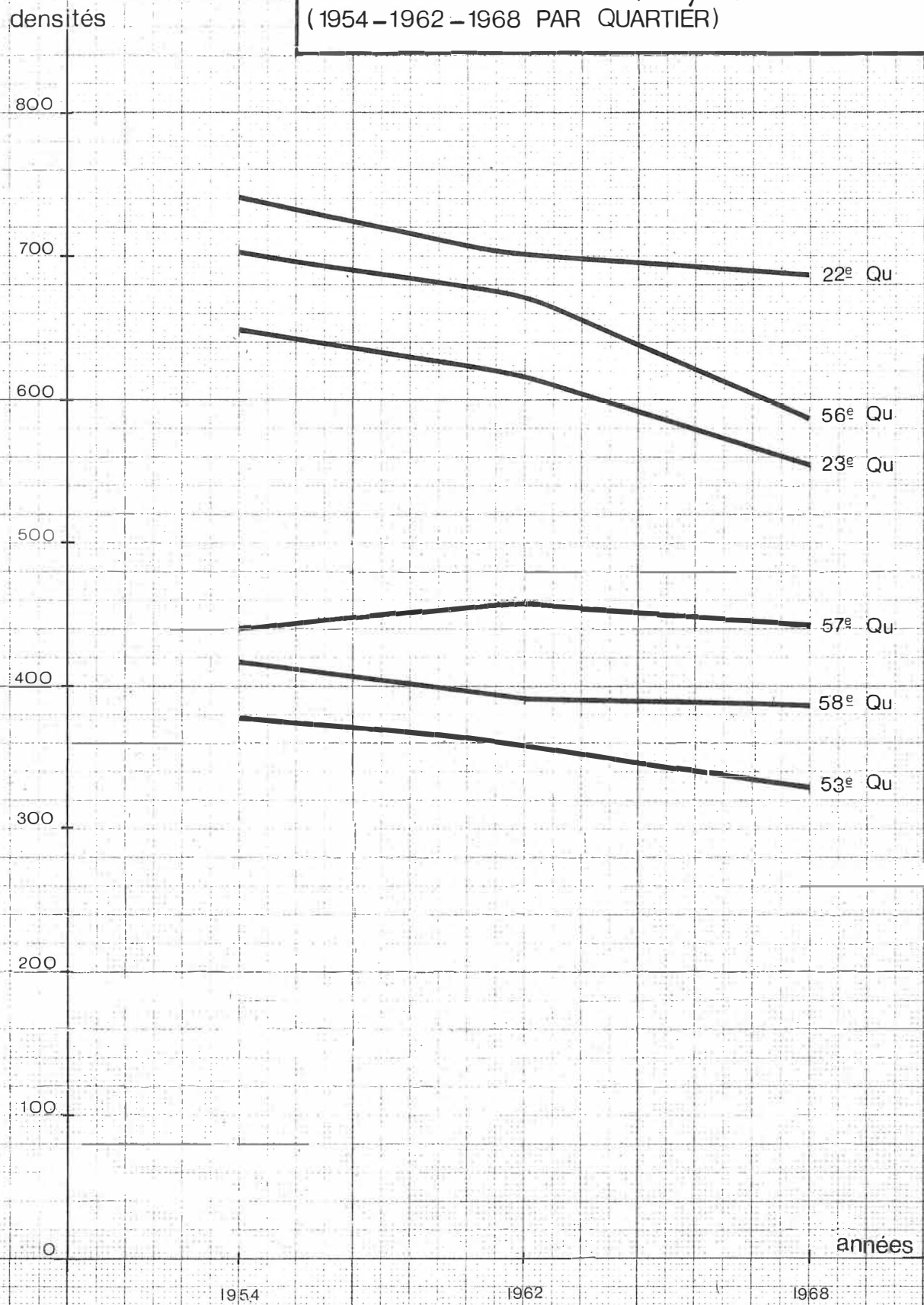
EVOLUTION DES DENSITES RESIDENTIELLES  
(1962-1968)





# maine-montparnasse APUR

EVOLUTION DES DENSITES (hab./ha)  
(1954 - 1962 - 1968 PAR QUARTIER)



Si par son irrégularité, la répartition des taux de diminution ou d'accroissement ne permet pas de dégager des zones privilégiées, il est malgré tout permis de localiser grossièrement trois secteurs homogènes du point de vue de la population ; aussi bien en 1962 qu'en 1968 :

- un noyau de forte densité situé à l'Est de l'emprise ferroviaire, et plus spécialement entre les rues de Vercingétorix, d'Alésia, des Plantes et l'Avenue du Maine.
- à l'Ouest de l'emprise ferroviaire, entre le boulevard du Montparnasse et la rue de Vouillé, une zone où l'on relève les densités les plus faibles du secteur, exception faite de quelques îlots qui sont au contraire très peuplés.
- au Nord du boulevard du Montparnasse, une zone où la densité de population apparaît plus diversifiée.

Une conclusion s'impose : la baisse générale de la population affecte uniformément tous les îlots du périmètre, et s'inscrit, en fait, dans la tendance générale à la diminution de la population parisienne. Il faut constater que l'opération Maine-Montparnasse n'a pas exercé, même dans ses alentours immédiats, d'attraction de population nouvelle ; et qu'à l'inverse la rénovation du secteur Plaisance-Vandamme ne suscite pas encore de baisse très caractéristique de la population.

#### B) - Evolution de la population résidente par âge et par sexe.

Elle a été mesurée sur un périmètre plus étroit

qui couvre 45 hectares environ, et borde immédiatement l'opération Montparnasse, mais ne porte que sur la période 1954-1962, faute de disposer des données de structure du recensement de 1968.

Voir Tableaux ci-après :

On constate une tendance au vieillissement marquée par une baisse sensible de la classe très jeune (0 à 13 ans) et une augmentation du nombre des habitants de plus de 65 ans. La répartition par sexe n'a pas subi de modifications et la supériorité des effectifs féminins se confirme de 1954 à 1962.

Les modifications auxquelles on peut s'attendre aujourd'hui ne sont pas perceptibles dans l'immédiat. Si l'installation de la population jeune de Maine-Montparnasse n'a eu guère d'influence par son faible nombre sur la répartition par âge des habitants dans la zone étudiée, le renouvellement de la population des secteurs de rénovation, (cf. chapitre précédent) est susceptible de la faire évoluer à moyen terme. La variation de la répartition par sexe dépendra essentiellement du maintien sur place des personnes âgées ou de la venue de catégories sociales à hauts revenus, entraînant - c'est le cas du XVI<sup>e</sup> arrondissement - la présence d'un personnel domestique féminin parmi les résidents de la zone.

Mais jusqu'en 1962 au moins, et très vraisemblablement jusqu'en 1968, l'influence de Maine-Montparnasse sur l'évolution des structures de la population peut être considérée comme nulle.



Tableau n<sup>c</sup> 2.

## EVOLUTION DE LA POPULATION PAR AGE ENTRE 1954-62

Tranches d'âges	Partie du 6e. Arrondissement		Partie du 14e. Arrondissement		Partie du 15e. Arrondissement		Ensemble
	1954	1962	1954	1962	1954	1962	
0 - 13	1326	1148	1006	833	1962	1617	- 696
14- 24	1216	1196	872	835	1519	1787	+ 211
25- 64	5255	4741	4702	4300	7644	6988	- 1572
65 ans et +	1325	1384	995	1236	1609	1776	+ 467
TOTAL	9122	8469	7575	7204	12734	12168	- 1590

Tableau n<sup>c</sup> 3.

## EVOLUTION DE LA REPARTITION PAR SEXE ENTRE 1954-62

Secteur Géographique	MENAGES ORDINAIRES					
	1954		TOTAL	1962		TOTAL
	M	F		M	F	
Partie du 6e. Arrondissement	3861	5261	9122	3602	4867	8469
Partie du 14e. Arrondissement	4405	4270	7575	3144	4060	7204
Partie du 15e. Arrondissement	5558	7176	12734	5188	6980	12168
ENSEMBLE	12724	16707	29431	11934	15907	27841

C) L'évolution des logements.1.- Jusqu'en 1962.

Composé en majorité d'immeubles d'habitation (plus de 70 %), le tissu urbain environnant Maine-Montparnasse n'a subi que peu de transformations jusqu'en 1962.

CONSTRUCTIONS ET DEMOLITIONS DE LOGEMENTS DE  
1955 à 1962

(périmètre immédiatement autour de l'opération)

Tableau n° 4

QUARTIER Maine-Montparnasse	CONSTRUCTIONS	DEMOLITIONS
6ème Arr.	315	120
14ème Arr.	870	36
15ème Arr.	328	16
TOTAL	1.513	172

La photographie du secteur dans son ensemble ne montre, à cette date, la mise en route d'aucune opération d'envergure, hormis les immeubles déjà réalisés sur l'emplacement de l'opération. Une légère densification s'est fait sentir, sensible surtout dans le 14ème arrondissement, où deux ensembles méritent d'être signalés :

- immeuble au-dessus du magasin Inno : 192 logements,
- immeuble de la rue Blotière : 292 logements.

Une amélioration générale des éléments de confort s'est poursuivie jusqu'à nos jours. Il reste que peu d'éléments permettent de juger dans quelle mesure l'installation de l'opération Maine-Montparnasse y a contribué. De plus, une relation de cause à effet entre les deux phénomènes est peu probable.

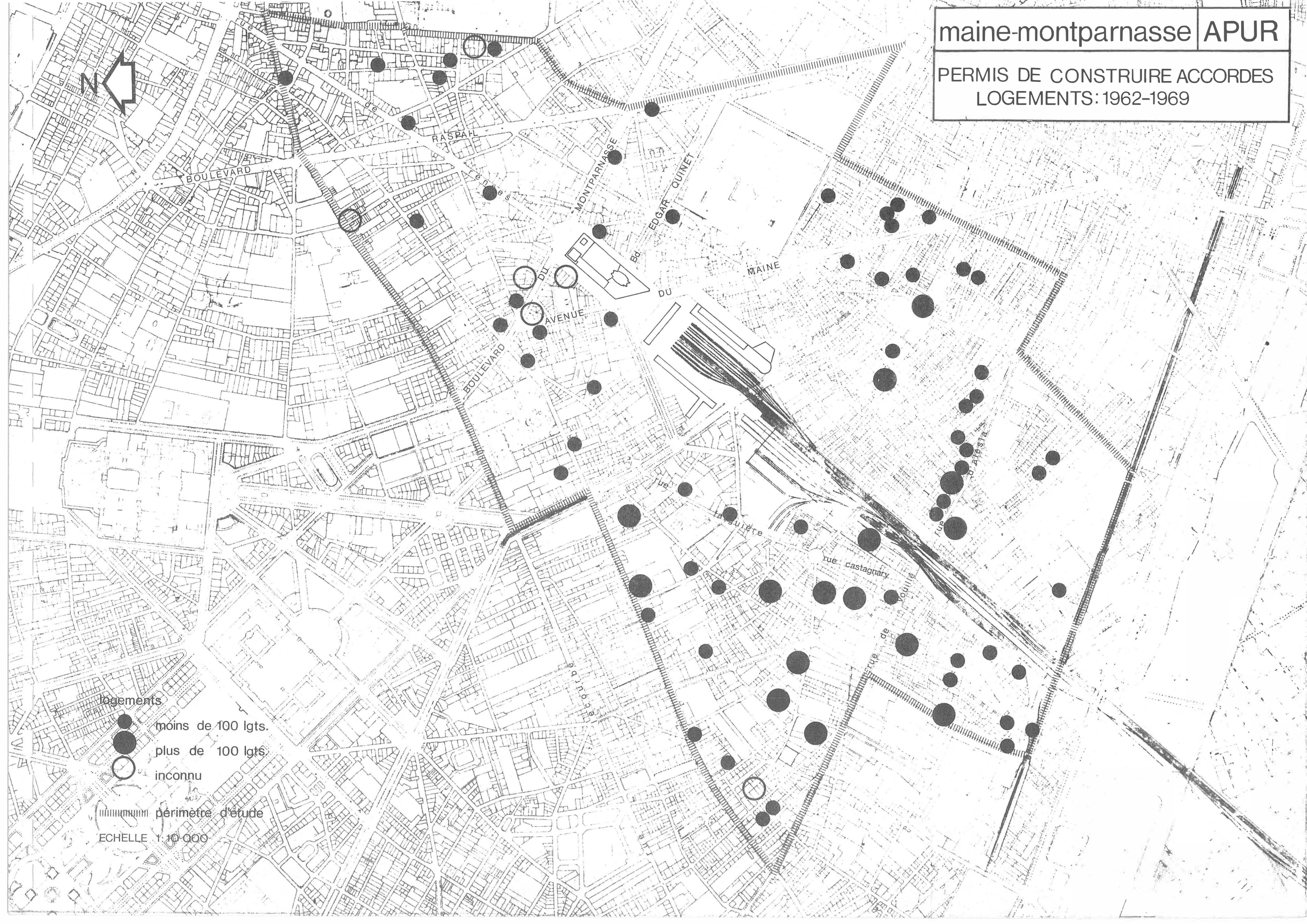
## 2.- de 1962 à 1969

La période 1962-1969 démontre t-elle que la stagnation des années précédentes a cessé ?

L'examen de la carte des permis de construire accordés laisserait à penser qu'une accélération de la construction de logements a eu lieu. Mais il faut faire la part de ce qui tient au mouvement général de la construction à Paris, et de ce qui revient au périmètre étudié rapporté à l'influence de Maine-Montparnasse. D'autre part, il convient également de se rapporter aux opérations de rénovation en cours (des immeubles de H.L.M. ont été construits) dont l'influence, non négligeable, n'a pas de relation directe - on l'a vu - avec l'installation du grand "centre d'affaires".

Une analyse du rythme annuel de la construction de logements ne permet pas de conclure à un quelconque effet de l'installation de l'opération Maine-Montparnasse : globalement, les variations annuelles sont très irrégulières et l'on ne saurait en dégager une évolution significative de la construction, mais dès 1969 ce mouvement s'estompe. Il faut toutefois signaler que l'année 1968 marque une hausse plus accentuée.

Par ailleurs, parmi les constructions nouvelles, il en est peu qui dépassent 100 logements, et la plupart des permis accordés groupent moins de 1000 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers.



logements

moins de 100 lgts.

plus de 100 lgts.

inconnu

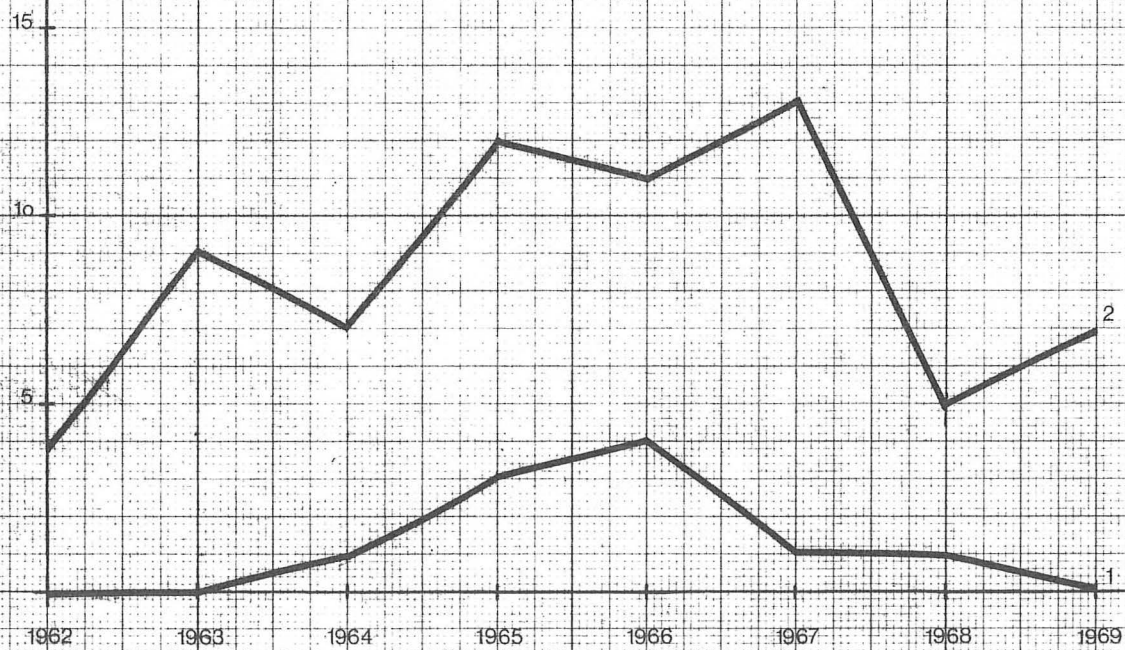
perimètre d'étude

ECHELLE 1:10 000



# maine-montparnasse APUR

PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES . LOGEMENTS  
(1962 . 1969)



1 - nombre total de permis de construire de plus de 10000 m²

2 - nombre total de permis de construire

Cette absence de constructions neuves paraît ressortir à diverses causes :

- l'incertitude qui a entouré le lancement de Maine-Montparnasse,
- la densité des immeubles dans le 6ème arrondissement, où il est difficile de construire davantage.
- l'éloignement du 15ème arrondissement, qui est en ce moment l'objet d'une "fièvre" de constructions, mais totalement en-dehors de l'influence de l'opération Maine-Montparnasse.
- l'inertie du 14ème arrondissement qui évolue peu, et où il ne s'agit le plus souvent que d'opérations de réaménagement de constructions existantes.

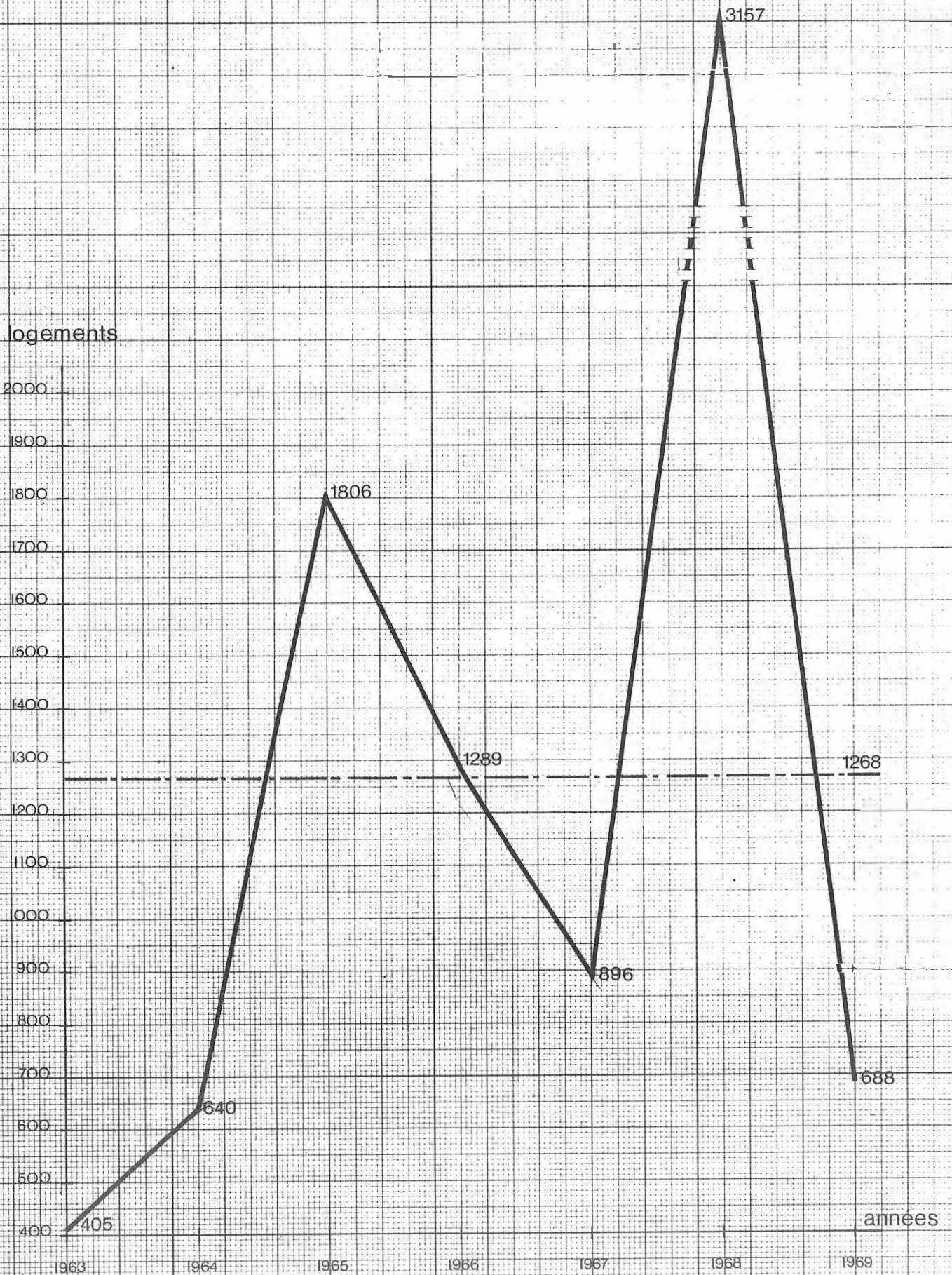
C'est beaucoup plus au niveau des projets d'implantation de certains immeubles autour de la gare Montparnasse et des prochaines opérations immobilières concernant la rénovation du quartier Plaisance, que le problème d'une évolution se pose. Mais la volonté de transformation ainsi exprimée, est soit étrangère à l'opération, soit très récente, et ne se situe pour l'heure qu'au plan des intentions.

Certains indices cependant ne trompent pas - demandes et instructions de dossiers auprès de l'administration compétente, tractations sur certains terrains - mais il est encore trop tôt pour affirmer qu'il y a un "démarrage" du logement aux alentours de Maine-Montparnasse et qu'il est dû à la mise en chantier du secteur III.

Somme toute, l'opération n'a pas suscité d'effet d'entraînement en matière de population résidentielle et de logement, mais on se trouve actuellement à un tournant dont il est bien difficile de dire qu'il est purement conjoncturel ou représente le début d'une évolution à long terme. Il est également délicat de se prononcer sur l'influence exacte de l'opération Maine-Montparnasse dans cette amorce très timide car le Sud de Paris dans son

# maine-montparnasse APUR

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS  
(PAR ANNEE)





ensemble est affecté par un dynamisme immobilier important.

La seule conclusion certaine est que la population résidentielle et les promoteurs n'anticipent pas la fin de la réalisation d'une grande opération, et que lorsque le réaménagement des quartiers environnants s'amorce, c'est très lentement, et pourrait-on dire, en "suiveur prudent" des grands changements de la Ville.

Population résidente et logement sont des phénomènes freins, du moins en ce qui concerne le quartier de Maine-Montparnasse.

IV) - MAINE-MONTPARNASSE ET L'EVOLUTION DE LA POPULATION  
ACTIVE DANS LA ZONE ENVIRONNANTE.

S'il y a eu un effet d'entraînement, celui-ci peut s'être exercé sur la population active au lieu de résidence, ou sur la population active au lieu de travail.

A) La population active résidente.

1.- La baisse du taux d'activité

Les données 1968, n'étant pas disponibles à un niveau suffisamment détaillé celles de 1954 et 1962, permettront seules d'évaluer les perspectives du développement en 1968.

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE RESIDENTE  
ENTRE 1954 et 1962

Tableau n° 5

	POPULATION ACTIVE		TAUX D'ACTIVITE %	
	1954	1962	1954	1962
Secteur du 6e. Arrondissement	5087	4594	50	48,2
Secteur du 14e. Arrondissement	4288	3934	56,4	53,5
Secteur du 15e. Arrondissement	6292	7007	54,1	60,2
ENSEMBLE	16667	15535	53,2	52,2

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE RESIDENTE  
PAR C.S.P. ENTRE 1954 ET 1962

Tableau n° 6

C.S.P.	1954	1962	1954-1962
Industriels et gros commerçants	2,1 %	1,8 %	- 18,8 %
Artisans et petits commerçants	9,1 %	8 %	- 18,1 %
Professions libérales cadres supérieurs	11,4 %	12,8 %	+ 5,1 %
Cadres moyens	22,8 %	24,7 %	+ 0,7 %
Contremaîtres et ouvriers qualifiés	13, %	11, %	- 21,4 %
O.S. Manoeuvres	11, %	10,5 %	- 11,3 %
Employés	22,8 %	24,7 %	+ 0,7 %
Autres	4,8 %	4,2 %	- 18,2 %
TOTAL	100, %	100, %	- 6,8 %

On note :

- une légère baisse de la population active résidante et une diminution du taux d'activité de 1 % environ. Cette évolution correspond à l'accroissement de la population âgée et à celui de la population d'âge scolaire. La baisse, phénomène remarquable, provient uniquement des effectifs masculins, alors que le nombre des femmes actives est en légère hausse (0,7 %).

- une modification des proportions dans les catégories socio-professionnelles des résidants ; c'est-à-dire un glissement du secteur secondaire au profit du tertiaire : les professions libérales, cadres supérieurs et moyens, ainsi que les employés sont en hausse tandis que les industriels et les gros commerçants, les artisans et la main d'oeuvre qu'ils emploient (contremaîtres, ouvriers qualifiés et non qualifiés) sont en baisse.

## 2.- Les modifications de la répartition socio-professionnelle :

La répartition des catégories socio-professionnelles dominantes en 1962 au lieu de résidence fait apparaître sur le plan quantitatif une nette opposition entre le noyau central (constitué par le quartier Plaisance), de petits îlots très densément occupés et le reste de la zone où la population active résidente est plus disséminée.

En ne retenant, pour chaque îlot, que les deux catégories socio-professionnelles dominantes, la carte met en lumière une certaine spécialisation des quartiers. En effet, si les employés se répartissent de manière à peu près égale dans le secteur (sauf la partie Nord du Boulevard Raspail), on remarque pour les autres branches :

- une forte concentration de contremaîtres, d'ouvriers qualifiés et surtout de manoeuvres dans le noyau central du périmètre.
- une répartition des cadres moyens sur toute la périphérie de la zone, le plus souvent conjointement avec des employés (partie Sud du quartier St. Lambert et de la rue des Plantes) et plus rarement avec des contremaîtres (même secteur) ou des cadres supérieurs (au Nord, vers Notre-Dame des Champs).
- un regroupement de cadres supérieurs et professions libérales dans le quartier Notre-Dame des Champs près des espaces verts

de l'extrémité Sud-Est de la zone, et, plus rarement le long de la rue de Vaugirard.

- une prédominance des personnes de service aux abords immédiats des équipements hospitaliers (Broussais, Necker) et surtout dans le quartier Notre-Dame des Champs, marqué d'autre part, par une forte implantation d'établissements religieux.

Une seconde ~~analyse~~, plus synthétique permet de dégager les faits suivants : une densité importante de population active dans le 56ème quartier; la prédominance d'ensemble des employés et celle, plus localisée, des contremaîtres dans le 56ème quartier; celle des cadres supérieurs dans le 23ème quartier.

L'évolution constatée, diminution du secondaire et augmentation du tertiaire, et la répartition qui s'en est suivie pour les C.S.P. a t-elle été sensiblement modifiée par la présence de l'opération Maine-Montparnasse ? Il ~~semble~~ bien que les qualifications d'emploi du secteur 1 correspondent parfaitement à la catégorie sociale de certains résidents. Cette coïncidence a d'autant moins d'importance que le phénomène de mutation des catégories sociales de la population résidente, est général à Paris et va dans le même sens.

On peut seulement indiquer que l'opération Maine-Montparnasse s'est implantée dans un milieu socio-professionnel qui pourrait lui être favorable, mais il n'y a assurément pas de lien entre l'évolution enregistrée et l'implantation de Maine-Montparnasse.

#### B) La population au lieu de travail.

Si l'on examine la répartition de la population active au lieu de travail, une nuance est introduite, puisqu'on trouve

alors un équilibre global entre les emplois du secteur tertiaire et ceux du secondaire où les activités du bâtiment et des travaux publics tiennent une place prépondérante.

Les secteurs d'activité se répartissent ainsi : le secteur secondaire est majoritaire dans les 56ème et 23ème quartiers, contrairement aux autres, où le tertiaire absorbe de 52 à 56 % du total des emplois. Si, dans le 56ème quartier, la prédominance du secondaire peut être attribuée aux opérations de rénovation, dans le 23ème ceci paraît contredire son caractère résidentiel de haut niveau, bon nombre d'emplois secondaires correspondant à des emplois de bureaux (sièges sociaux notamment) dans l'industrie.

D'autre part le dépouillement du fichier des emplois industriels et commerciaux (en 1966) lié à celui du fichier des emplois publics (en 1962) fournit une image assez précise de la répartition géographique moyenne des emplois au cours de cette période.

#### DENSITES ET NOMBRE D'EMPLOIS (1966)

Tableau n° 7

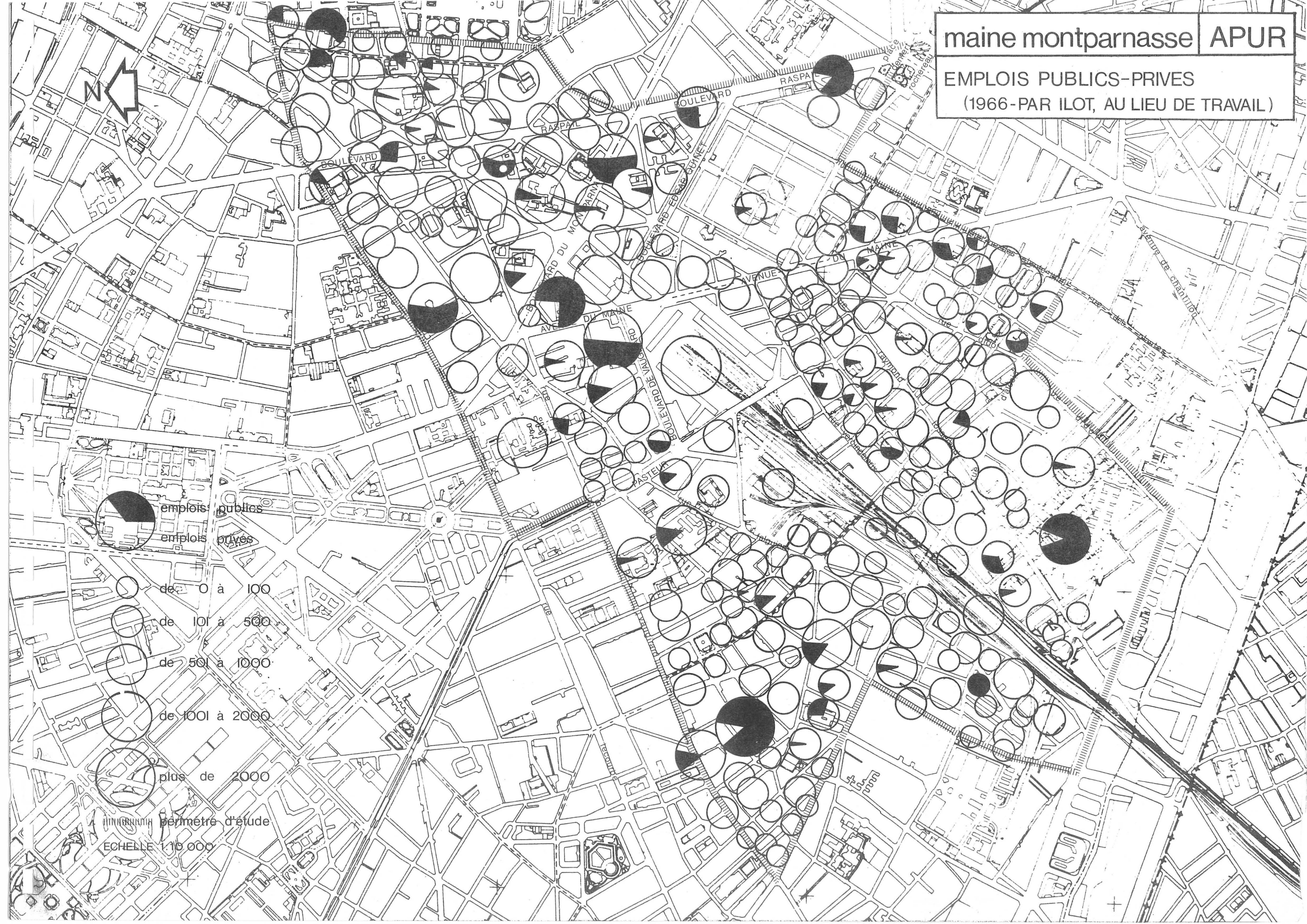
QUARTIERS	SUPERFICIE ha.	NOMBRE D'EMPLOIS (1)	DENSITE D'EMPLOIS/ha.
22ème Quartier Odéon	3,85	1441	374
23ème Quartier Notre-Dame des Champs	54,25	22440	413
53ème Quartier Montparnasse	37,28	6669	177
56ème Quartier Plaisance	79,11	14169	179
57ème Quartier Saint-Lambert	50,81	24877	460
58ème Quartier Necker	56,67	29860	503

(1) privés (1966) + publics (1962)



maine montparnasse APUR

EMPLOIS PUBLICS-PRIVES  
(1966-PAR ILOT, AU LIEU DE TRAVAIL)





Les plus fortes densités d'emplois se rencontrent dans les 57ème et 58ème quartiers, situés à l'Ouest de la voie ferrée, ainsi que dans le 23ème quartier. Elle est nettement plus faible dans les deux quartiers du 14ème arrondissement, le 53ème et le 56ème (disparition d'industries notamment).

Pour l'instant, l'influence de l'opération Maine-Montparnasse sur les emplois ne semble pas s'être fait sentir. Mais peut-être sur le nombre et la répartition globale des emplois convient-il de nuancer cette conclusion en analysant les secteurs de l'activité économique.

o

o

o

V) -MAINE- MONTPARNASSE ET L'EVOLUTION DES ACTIVITES DANS LES QUARTIERS ENVIRONNANTS.

A) Les activités industrielles

1.- Situation générale

Le dénombrement de ces emplois à l'adresse à partir du fichier des établissements industriels et commerciaux de 1966 fait apparaître leur faiblesse dans la représentation totale des activités de la zone, exception faite pour les 56ème et 57ème quartiers où la proportion est supérieure à 30 %.

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS (1966)

Tableau n° 8

QUARTIERS	EMPLOIS	TOTAL des emplois privés	POURCENTAGES
22ème Quartier Odéon	87	812	11 %
23ème Quartier Notre-Dame des Champs	4361	19811	22 %
53ème Quartier Montparnasse	1523	5954	25 %
56ème Quartier Plaisance	4440	12363	37 %
57ème Quartier Saint-Lambert	4784	15777	30 %
58ème Quartier Necker	2678	22155	12 %



maine montparnasse	APUR
--------------------	------

## REPARTITION DES EMPLOIS

(1966 - PAR QUARTIER AU LIEU DE TRAVAIL)



industrie

moins de 5

plus de 5

commerces

~~de 1 à 3~~

de 4 à 10

plus de 10



périmètre d'étude

ECHELLE 1:10 000



Tableau n° 9

REPARTITION PAR ACTIVITE ET TRANCHES D'EFFECTIFS  
(de plus de 20 salariés)

1963

ACTIVITES	21 à 50	51 à 100	101 à 200	201 à 500	TOTAL
Ind. mécanique	1				1
Const. électrique		2	1	1	4
Matér. de Construction		1			1
Bâtiment T.P.	6	2	2	2	12
Ind. chim. Caoutchouc	2	2	1		5
Ind. Alimentaires	1	1			2
Ind. Text. habillement		1			1
Bois ameublement		1	1		2
Presse édition	7	2	1	1	11
Ind. diverses	2				2
TOTAUX	19	12	6	4	41

Tableau n° 10

REPARTITION PAR ACTIVITE ET NATURE D'ETABLISSEMENT  
(1963)

ACTIVITE	Usine ou atelier	Chantier	Magasin de vente	Bureau	Entrep. dépôt ou remise	TOTAL
Ind.mécanique				1		1
Const.électrique	4					4
Matér.construction	1					1
Bâtiment T.P.	3			8	1	12
Ind.Chim.Caout.	3		1		1	5
Ind. Alimentaire	1				1	2
Ind.Text.Habillem.	1					1
Bois-Ameublement	1			1		2
Papier Carton.	1					1
Presse édition	9		2			11
Industries diverses			1	1		2
TOTAUX	24		4	11	3	42



Tableau n° 11

DATE D'IMPLANTATION DES ETABLISSEMENTS  
(échantillon sur 14 établissements)

---

ACTIVITES	Avant 1900	1900 1919	1920 1939	1940 1959	Depuis 1960	TOTAL
Ind. mécanique			1			1
Const. élect.		1				1
Bâtiment T.P.			1	2	1	4
Chim.Caoutchouc	1		1			2
Bois-Ameublement	1					1
Presse-édition			2	1	1	4
Ind. diverses		1				1
TOTAL	2	2	5	3	2	14

Les activités industrielles sont relativement peu représentées par rapport à la moyenne parisienne, car :

- le prix du terrain est élevé,
- il reste peu d'espace disponible en raison de l'urbanisation ancienne,
- peu de facilités sont offertes à l'installation d'industries dans ce secteur.

D'autre part, la plupart des établissements, sauf pour l'industrie du bâtiment et des travaux publics, datent d'avant 1939 : 9 sur 14 dans l'échantillon interrogé. Pour la branche particulière du bâtiment, son développement est consécutif à la période de guerre et provient, en matière de localisation, de la préférence des entreprises pour une installation à proximité de leurs grands chantiers, situés généralement en banlieue.

Quelques traits dominant cependant dans l'activité industrielle de la zone :

- prépondérance des industries du bâtiment et des travaux publics, de la presse et de l'édition,
- importance des usines ou ateliers,
- effectifs généralement modestes,
- surface moyenne pour les usines ou les ateliers : 3.000 m<sup>2</sup>, pour les bureaux 900 m<sup>2</sup>.
- taille des entreprises : moyenne et peu d'entre elles possèdent un établissement en province ou même en grande banlieue .

Les entreprises industrielles ainsi caractérisées, l'opération Maine-Montparnasse a-t-elle redonné un nouveau départ à ce secteur de l'activité économique, ou a-t-elle abouti comme cela se produit souvent lors d'une rénovation, à la chasser de la zone ?

## 2.- Perspectives d'évolution

Les permis de construire accordés pour le secteur industriel sont en nombre infime : jusqu'en 1963, trois entreprises se sont installées :

- deux entreprises de travaux publics, l'une qui s'étend sur 3.000 m<sup>2</sup> et emploie 78 salariés, l'autre de 2.300 m<sup>2</sup>.
- une maison d'imprimerie-édition : 922 m<sup>2</sup> et 75 salariés.

De 1963 à 1969, peu de mouvements méritent d'être signalés : en effet, les permis de construire ne concernent que des aménagements d'établissements déjà existants et portent sur une faible superficie : 100 à 300 m<sup>2</sup>. Seul, un atelier de photogravure de 1.800 m<sup>2</sup> a été implanté. Encore ne fait-il pas partie intégrante du périmètre d'étude, mais se situe à sa périphérie.

Quatre entreprises industrielles seulement, ont exprimé le souhait d'agrandir leurs installations, mais les motifs invoqués n'ont pas de corrélation avec l'établissement de Maine-Montparnasse. Cet immobilisme quasi-général trouve ses raisons dans :

- la proximité de la clientèle,
- la volonté de rester près des services administratifs,
- les problèmes techniques et financiers posés par un déménagement,
- la crainte de perdre un personnel souvent très qualifié.

Certains industriels ont reçu d'ailleurs des propositions de rachat, qui pourraient constituer l'amorce d'un mouvement provoqué par l'implantation de l'opération Maine-Montparnasse. Mais ces propositions n'ont pas pour l'instant été suivies d'effet, et sont peut-être dûes à d'autres causes que la recherche de la proximité de Maine-Montparnasse pour les candidats à l'achat. En tout état de cause, l'opération n'a certainement pas provoqué de renouveau des activités industrielles dans la zone, et, que cela soit dû à la structure des quartiers analysés ou à la faible taille et au petit nombre des établissements secondaires, on observe à nouveau qu'il y a pas eu anticipation des effets ni accompagnement de l'opération Maine-Montparnasse.

Il est cependant permis de penser que l'effet générateur escompté se fera sentir lorsqu'un certain nombre d'équipements prévus seront en mesure d'entrer en service, notamment les voies d'accès ou de dégagement : mais vraisemblablement en faveur d'entreprises (voire de logements) qui remplaceront les industries actuelles, assez peu dynamiques.

## B) - Les activités commerciales.

### 1. - Caractéristiques générales.

Après analyse du fichier des établissements industriels et commerciaux à la date de 1966, il apparaît que les quartiers les plus commerçants sont les 53ème et 56ème quartiers, tandis que le 58ème quartier est le plus dépourvu en ce domaine.

Les caractéristiques générales de l'activité commerciale dans cette zone sont les suivantes :

- faible densité : 1 commerce pour 90 habitants alors qu'à Paris on compte en moyenne 1 commerce pour 45 habitants ;
- type traditionnel : petit commerce de quartier ;
- faible surface de vente et taille modeste à l'exception de quelques grands magasins ;
- petit nombre d'employés ;
- dominante alimentaire.

### 2. - Le commerce alimentaire.

L'examen de la carte des commerces (1) fait apparaître une bonne implantation d'ensemble de l'alimentation mais conduit à différencier deux secteurs : l'un de conception commerciale moderne, l'autre resté traditionnel :

- le premier se situe dans un périmètre formé par le boulevard Raspail, l'avenue du Maine et la rue de Sèvres (23ème quartier et Nord du 53ème) où la densité commerciale est la plus forte et liée à la présence de grands magasins : les Magasins Réunis, Monoprix, le Bon Marché, Inno, et de marchés volants (Quinet : 253 places et Raspail). Le principal facteur de cette animation commerciale paraît être la position charnière de cette zone qui se situe entre Montparnasse et St-Germain-des-Prés ;

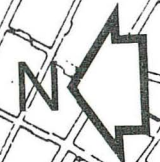
---

(1) - Cf. Atlas de Paris.



maine montparnasse	APUR
--------------------	------

## ANIMATION DIURNE



## 2. Principaux axes commerciaux

grands magasins

perimetre d'étude

ECHELLE 1:10 000



- le second est caractérisé par une implantation relativement diffuse, mais est bien "encadré" par certaines voies commerçantes : rue de Vaugirard, rue de Vouillé, rue Raymond Losserand et l'avenue du Maine. En outre, quelques critères assurent, à l'intérieur de cette zone, une répartition assez homogène des commerces alimentaires : rues de l'Ouest et Vercingétorix, boulevard Pasteur et rue Didot.

### 3. - Les autres commerces de détail.

Dans l'ensemble ils se répartissent de façon homogène. Toutefois, en ne retenant que les densités les plus fortes, leur répartition s'ordonne suivant deux courants principaux convergeant vers Saint-Germain-des-Prés, mais séparés au Sud du boulevard du Montparnasse par l'emprise ferroviaire de la gare Montparnasse :

- à l'Ouest, une concentration linéaire qui suit les rues de Vaugirard et de Rennes,
- à l'Est, un axe commercial formé des rues Losserand, de l'Ouest, de la Gaïeté, Montparnasse sur lequel se greffent les rues Daguerre et Delambre.

Ces deux courants, d'intensité inégale favorisent la branche Ouest, cependant qu'à l'Est les densités des commerces décroissent du centre vers la périphérie, le phénomène est inverse à l'Ouest, soulignant l'importance des activités dans le quartier Saint-Lambert.

Bien que ces structures soient anciennes, la zone de Montparnasse est dans l'ensemble bien pourvue en commerces et l'on peut se demander si l'opération a eu une influence sur une situation déjà favorable.

#### 4. - Evolution de l'activité commerciale.

Il ressort une légère diminution du nombre des commerces et en particulier de ceux qui concernent l'alimentation. Cette tendance s'inscrit dans un mouvement général valable pour tout Paris et qui affecte notamment les commerces alimentaires de type traditionnel remplacés par de grandes surfaces de vente. L'arrivée de générations plus jeunes favorables à des formules d'achat plus rapides et plus commodes, et qui tendent à accorder une part relative moindre à l'alimentation dans leur budget, peut accentuer cette évolution. Tel est bien le cas de Maine-Montparnasse.

#### Voir tableaux ci-après.

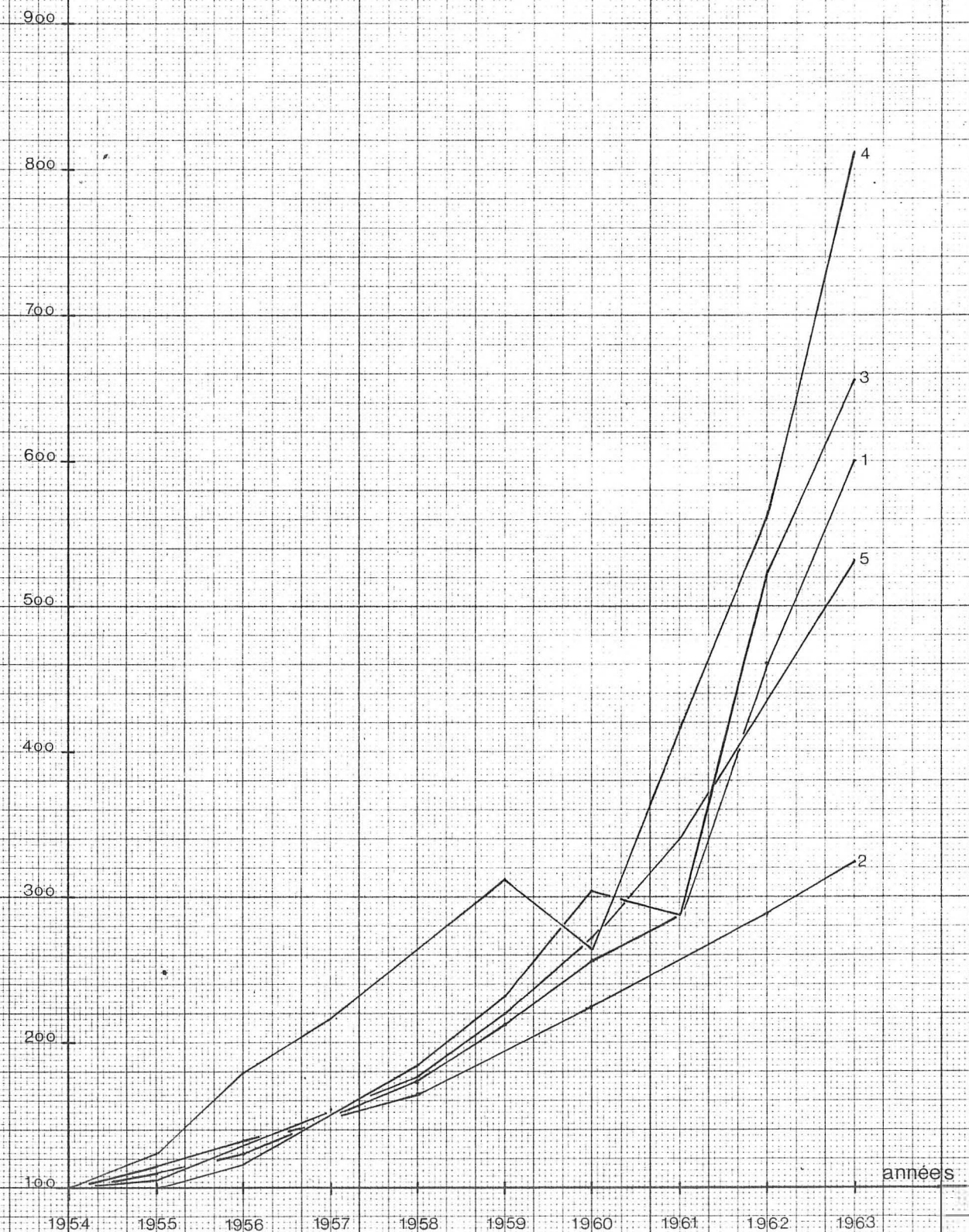
Bien entendu la période de référence (1954-1963) ne permet pas de conclure que cette tendance à la baisse de l'activité commerciale s'est poursuivie jusqu'à nos jours ou que, au contraire, la mise en place de l'opération a suscité un essor dans la zone avoisinante.

Certains signes permettent d'en juger : l'installation du magasin "Inno" en 1963, mais également la réfection de plusieurs vitrines et le passage à un commerce de luxe ou de demi-luxe comme cela s'est produit dans la rue de Rennes ; ou encore le nombre de permis de construire accordés pour de nouvelles surfaces commerciales.

L'exemple de l'installation d'Inno est assez significatif de l'évolution du quartier : c'est ainsi que la clientèle de ce magasin est constitué pour 38 % de banlieusards contre 60% d'habitants du XIVème, XVème et VIème, et que 60 % de son chiffre d'affaires a l'alimentation pour origine. On observe d'autre part, que la vocation des voies traditionnelles de commerce s'est renforcée et qu'il y a de la part du secteur non alimen-

## EVOLUTION DES ACTIVITES COMMERCIALES

1954 = indice 100



- 1-alimentation generale
- 2-boulangerie
- 3-boucherie
- 4-bar
- 5-restaurant-bar

taire, un effort de modernisation et d'attraction pour lutter contre la concurrence des grands magasins.

Malgré tout, ce dynamisme ne touche que certains secteurs de l'activité (libraires, fleuristes, vêtement...) et certaines rues et il est remarquable qu'il n'y ait eu, sur le périmètre observé, que deux permis de construire accordés de 1962 à 1969 ; l'un de 750 m<sup>2</sup> constitue une extension de supermarché ; l'autre, de 1.200 m<sup>2</sup>, une création rue de Vaugirard, mais qui date de 1962.

De ces divers éléments et d'une évolution assez complexe de 1954 à nos jours, on peut tirer au moins trois conclusions :

- il n'y a pas eu "anticipation" de l'opération Maine-Montparnasse de la part des commerçants, mais un certain accompagnement se fait maintenant sentir, dans une recherche de la qualité ;
- si les habitants de l'opération Maine-Montparnasse sont clients des grands magasins ou de ces échoppes plus modernes et plus accueillantes, leur mobilité d'achat dans l'ensemble de Paris ne leur confère pas une influence marquante dans une mutation de l'appareil commercial qui se retrouve partout ailleurs dans la Capitale ;
- on ne saurait nier à l'inverse, que les petits commerces de quartier, notamment ceux de l'alimentation, subissent le contre-coup de l'opération Maine-Montparnasse et de la rénovation Plaisance, et outre la concurrence des grands magasins adoptent une position d'attentisme qui leur est fatale.

Tableau n° 13

## EVOLUTION DU NOMBRE DE COMMERCES ENTRE 1954 ET 1963 (1)

	1954	1963	SOLDE
Café, Bar restaurant	202	208	+ 6
Hôtel - restaurant	78	72	- 6
Epicerie Alimentation Générale	119	114	- 5
Boulangerie - Pâtisserie	41	37	- 4
Boucherie	37	31	- 6
Coiffeur	52	64	+ 12
Mercerie. Lingerie Vêtements	135	119	- 16
Laverie - Teinturerie	54	43	- 11
Librairie - Papeterie	49	50	+ 1
TOTAL	767	738	- 29

(1) Cf. les thèses de J. Steinberg (1967) : "Essai d'analyse de l'influence d'une gare sur le quartier environnant" et de M. Lemaître : opération d'urbanisme et milieu environnant : l'exemple de Maine-Montparnasse".



Tableau n° 14

REPARTITION ET EVOLUTION DES COMMERCES PAR RUE  
(entre 1954 et 1963)

ACTIVITES	Rue du Montparn.		Bd. du Montparn.		Rue de Vaugirard		Ave. du Maine		Bd. Edgar Quinet		Rue du Départ		Rue de l'Arrivée		Rue de la Gaité	
Café-Bar-Rest. Café-Rest.	12	11	25	26	11	13	18	19	10	8	7	6	4	4	10	9
Hôtel-Hôtel Restaurant	4	4	10	10	4	4	6	5	4	5	5	4	2	2	4	3
Epicerie - Alimentation	3	4	4	5	14	13	7	7	5	2	1	-	-	-	1	1
Boulangerie Pâtisserie	2	2	3	3	2	2	5	4	-	-	1	1	-	-	4	2
Boucherie	-	-	1	1	8	5	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Coiffeur	3	4	4	5	5	8	3	5	1	2	-	-	1	1	1	1
Mercerie - Ling.Vêtements	4	5	14	10	7	3	7	11	4	2	2	1	1	-	22	26
Librairie Papeterie	4	2	6	7	6	7	3	3	-	-	-	-	1	1	-	1
TOTAL	32	32	67	67	57	55	50	54	24	20	16	12	9	8	42	43

Tableau n° 15

EVOLUTION DU NOMBRE DE VENTES PAR GROUPE  
COMMERCIAUX  
(de 1958 à 1963)

	1958	1959	1960	1961	1962	1963
Alimentation	8	12	16	17	9	8
Habillement Confection	4	7	3	4	9	5
Nettoyage	5	5	3	2	1	2
Aménagement entretien	2	1	5	1	2	2
Santé	8	9	2	7	11	4
Café-Hôtel Restaurant	10	11	13	10	11	16
Autos-Véhicules	2	2	2	-	1	-
Chauffage	-	-	-	3	3	-
Loisirs-Culture	3	-	1	-	-	2
Objets d'Art	-	-	-	-	1	2
Affaires	-	-	-	-	-	1
Divers	7	3	2	4	4	5
TOTAL	49	50	47	48	52	47

C) - Les activités de bureau.1. - Vue d'ensemble.

La supériorité des emplois de bureau, partout majoritaires, sauf dans les 53e et 56e quartiers est le trait dominant de cette zone. D'autre part, les concentrations les plus importantes se trouvent dans la branche des bureaux de sociétés commerciales ou industrielles.

Tableau n° 16.

Dénombrement général (1966).

Quartier	Emplois tertiaires	Total des em- plois privés	Pourcentages
22e quartier Odéon	503	812	66 %
23e quartier Notre-Dame des Champs	9 775	19 811	51 %
53e quartier Montparnasse	1 602	5 954	27 %
57e quartier Saint Lambert	1 258	15 777	46 %
58e quartier Necker	13 326	22 155	73 %

Tableau n° 17.Nombre moyen de salariés  
pour 100 m de rue (1963).

Branches principales	Montparnasse
Bureaux de soc. Commerc. ou	28,6
Banques, assurances	10,4
Association Oeuvres	8,3
Professions libérales	3,2

L'examen d'une carte des activités tertiaires, fait apparaître deux phénomènes :

- aucune concentration d'envergure (sauf dans le secteur I de l'opération) en ce qui concerne les bureaux de sociétés, les services à but non lucratif, les banques et assurances ou les services publics.
- une localisation antérieure à l'implantation de Maine-Montparnasse.

Deux noyaux se dégagent pourtant de la répartition des bureaux de sociétés commerciales et industrielles de plus de 20 salariés :

- dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, autour des rues A. Moisant et A. Bourdelle, au nord du boulevard du Montparnasse, et à l'Ouest de la rue de Rennes : ce sont des établissements de 50 à 500 salariés.

- au Nord-Est, rue de Fleurus et rue Huysmans : il s'agit d'établissements plus petits (de 20 à 100 salariés).

Pour les associations à but non lucratif, les oeuvres laïques et religieuses, les établissements privés, hospitaliers ou d'enseignement, on n'observe qu'une seule concentration autour du boulevard Raspail, entre les rues de Fleurus et Notre-Dame des Champs.

## 2. - Evolution générale.

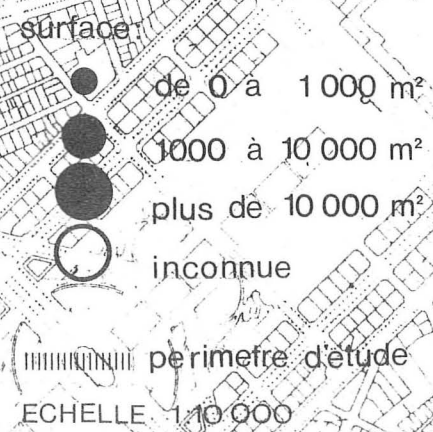
Les permis de construire accordés de 1963 à 1969, ne font pas apparaître de créations importantes, dans le domaine des locaux de bureaux.

En ce qui concerne les services publics, les hôpitaux opèrent leurs propres travaux de rénovation (1 centre d'urologie de 20 000 m<sup>2</sup> a été créé à Necker, une clinique de 3 400 m<sup>2</sup>, différents laboratoires de recherche). Les locaux d'enseignement font plus l'objet d'agrandissements ou de réaménagements que de véritables implantations nouvelles : 1 bâtiment de 1 760 m<sup>2</sup> en 1964. Les P. et T. ont construit en 1968 un immeuble de 3 étages (5 000 m<sup>2</sup>) tandis que le Ministère de l'Agriculture étendait ses locaux avenue du Maine (18 000 m<sup>2</sup>) et que l'on notait quelques autres réalisations : rue du Château, 14 000 m<sup>2</sup>, boulevard de Vaugirard, 27 000 m<sup>2</sup> (P. et T.). Toutes ces installations ne présentent apparemment aucun lien avec l'arrivée d'une population et d'emplois nouveaux dans la zone.

L'évolution des professions libérales a été testée sur deux d'entre elles, les architectes et les médecins, et ne



PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES  
BUREAUX:1962-1969





# maine-montparnasse APUR

PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES . BUREAUX  
(1963 .1969)

permis

40

35

30

25

20

15

10

5

1963

1964

1965

1966

1967

1968

1969

années

- 1= permis de construire de plus 900 logements
- 2= nombre de permis ne comprenant que des logements
- 3= nombre total de permis
- 4= moyenne du nombre de permis de construire

4

2

3

dénote aucun changement particulier. Par contre quelques banques ont installé des agences (B.N.P., boulevard de Vaugirard ; banque Hervet, rue de Rennes), aux alentours immédiats de l'opération Maine-Montparnasse, mais s'il est clair que ces initiatives répondent au moins autant au souci de couvrir Paris d'un réseau bancaire sans faille, qu'à la volonté de desservir une clientèle nouvelle et aisée de résidents. La perspective de voir s'installer de nouvelles sociétés sur le secteur III n'est sans doute pas étrangère non plus à cette préoccupation.

Mais sur l'ensemble de la zone il faut observer que, comparativement à Paris, les 6e et 14e arrondissements sont ceux dont les surfaces de bureaux ont le plus faiblement augmenté entre 1962 et 1969 : respectivement 6.594 m<sup>2</sup> et 14.916 m<sup>2</sup>.

L'examen de la carte des permis de construire permet de remarquer, d'autre part, que les nouveaux immeubles de bureaux se situent à la périphérie du périmètre d'étude ou autour de l'opération Maine-Montparnasse. Dans ce dernier cas les constructions se sont réalisées en même temps que l'opération et hormis leur faible importance, par rapport à d'autres secteurs parisiens, on est amené à souligner que la plupart se localisent à l'avant de Maine-Montparnasse (c'est-à-dire dans une zone qui va de l'opération au centre de Paris) et beaucoup moins dans les arrondissements de la périphérie.

Quoi qu'il en soit, le marché des locaux neufs de bureaux n'est pas très actif dans ce secteur de Paris et il est plusieurs raisons à cette inertie :

- la saturation de l'offre de bureaux dans la zone par l'opération elle-même.
- l'attraction persistante du centre traditionnel d'affaires, voire de la Défense.

- le coût des terrains dont le niveau n'est pas en rapport avec la médiocrité de l'environnement,
- les structures insuffisantes de la zone (transports, liaison avec le centre d'affaires) qui s'allie à la présence d'une forte densité d'immeubles en bon état, notamment dans le VI<sup>e</sup> arrondissement,
- enfin, les projets de rénovation de Plaisance-Vandamme qui vont amener sur le marché plusieurs milliers de mètres carrés de planchers de bureaux.

Une fois encore on peut constater que l'opération Maine-Montparnasse n'a pas suscité de développement particulier de la zone environnante ; mais il semble bien, qu'avec la mise en chantier du secteur III, la pression s'accroît légèrement et provoque aussi bien quelques demandes d'agrément de la part des promoteurs, (du début de l'année 1969 à nos jours : 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, bd de Vaugirard ; 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dans l'îlot Procession) (1) que des tractations sur les terrains mieux susceptibles d'être aménagés, autour de l'opération. On peut gager, d'autre part, qu'à moyen terme, l'offre de bureaux neufs de Maine-Montparnasse et de Vandamme-Plaisance ayant été épongée, la construction de nouvelles voies d'accès, et de parkings, l'activité même des deux secteurs déjà cités, entraîneront un développement rapide de la zone en matière de bureaux.

Il est à craindre cependant que ce nouveau "centre d'affaires" soit résolument tourné vers le centre de Paris, et y aggrave les saturations actuelles.

---

(1) Le 6<sup>e</sup> arrondissement ne fait l'objet d'aucune demande d'agrément de surfaces de bureaux, celles du 14<sup>e</sup> arrondissement ne concernent que 5 000 m<sup>2</sup> ; en revanche 70 000 m<sup>2</sup> de demandes de surfaces de bureaux sont localisées dans le 15<sup>e</sup> arrondissement.

#### D) - Les activités culturelles.

En ce qui concerne la vie intellectuelle, le quartier Latin, dans sa fonction universitaire et ses activités annexes, a fini par déborder son propre périmètre et par toucher la zone de Montparnasse. La présence de foyers d'étudiants, de l'Alliance Française et de librairies spécialisées en témoigne, mais la naissance de l'opération Maine-Montparnasse est totalement indépendante de cette pénétration.

La vie artistique, qui est née dans ce quartier au XVIII<sup>e</sup> siècle du fait de l'urbanisation, s'est développée à partir du début du XX<sup>e</sup> siècle par migration de Montmartre à Montparnasse d'un nombre considérable d'artistes, devenus très connus par la suite : peintres et sculpteurs (Picasso, Chagall), écrivains et intellectuels (Apollinaire, Cocteau).

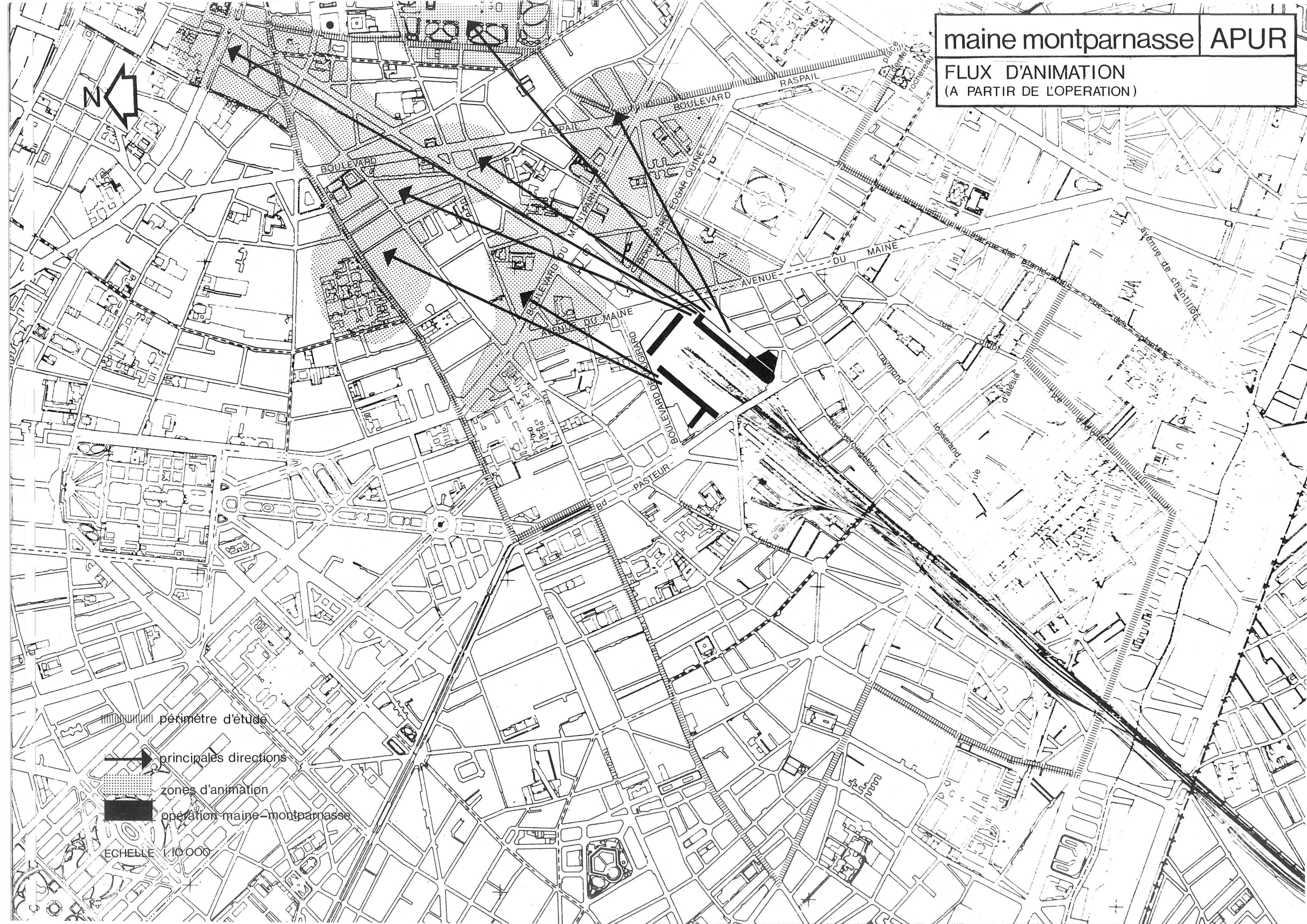
A partir de 1930, Montparnasse s'éteint et les artistes le quittent. Cet abandon tient à l'attrait naissant de Saint Germain-des-Prés, à "l'embourgeoisement et à la montée générale des prix dans le quartier" (1). Une autre raison plus fondamentale : alors que Montparnasse formait une sorte de village replié sur lui-même, il fût bientôt intégré à la vie active de la capitale, et progressivement étouffé par ce que cette intégration entraînait : circulation automobile, développement économique... De ces anciennes formes de l'animation, il ne reste aujourd'hui que des vestiges : cafés comme la Coupole ou la Rotonde (on a même parlé de disparition de ces derniers) et un tourisme de souvenirs pour visiteurs étrangers.

Toutefois le quartier Montparnasse demeure un quartier animé la nuit mais dont la vie a profondément changé de caractère et s'est adaptée aux besoins du public actuel : boîtes de nuit et cinémas d'exclusivité, clubs, librairies de gadgets.

---

(1) Résultats d'interviews.





L'opération Maine-Montparnasse a-t-elle aidé à l'éclosion de ce mouvement ? C'est difficile à préciser pour l'instant, les processus étant indépendants des phénomènes résidentiels et de situations particulières. Il faut pourtant s'attendre à ce que la réalisation du secteur III et celle des équipements de loisirs qui y sont prévus nourrisse et accélère ce mouvement nouveau.



## VI. - MAINE-MONTPARNASSE ET LA VARIATION DES PRIX DANS LA ZONE ENVIRONNANTE.

Il s'agit, bien sûr, des prix fonciers (immeubles et terrains) et de l'évolution des valeurs commerciales. Dans certains cas, les données à disposition ne portent que sur la période 1954-1963, et permettront de savoir s'il y a eu anticipation des particuliers par rapport au projet de l'opération Maine-Montparnasse. Dans les autres cas (valeurs foncières) le mouvement a pu être suivi jusqu'à nos jours et fournit de précieux renseignements sur le degré d'accompagnement de l'évolution de certains prix par rapport à une grande rénovation.

### A) - L'évolution des valeurs de fonds de commerce :

Il s'est produit dès 1960 (1) une élévation sensible du prix de vente des fonds de commerce (l'indice, de 291 en 1960 est passé à 554 en 1963, soit une augmentation de près du double, en 3 ans, alors qu'en 5 ans, il passait seulement de 120 à 291 (de 1955 à 1960). Il en est de même de la valeur locative du mètre carré de plancher qui en trois ans a subi une augmentation égale à celle des cinq années précédentes : de 1959 à 1962, l'indice passe de 525 à 764 ; et de 1954 à 1959 : de 210 à 525. Outre l'augmentation des prix découlant de la conjoncture, on peut raisonnablement penser que l'opération Maine-Montparnasse a joué un rôle non négligeable dans cette évolution.

En effet, au moment du "démarrage" de l'opération Maine-Montparnasse, la position des commerçants était délicate et se traduisait par une attitude timorée; mais incertains de leur avenir, ils firent de la surenchère sur la valeur de leurs fonds de commerce, et contribuèrent ainsi (au cours des années 1960 à

---

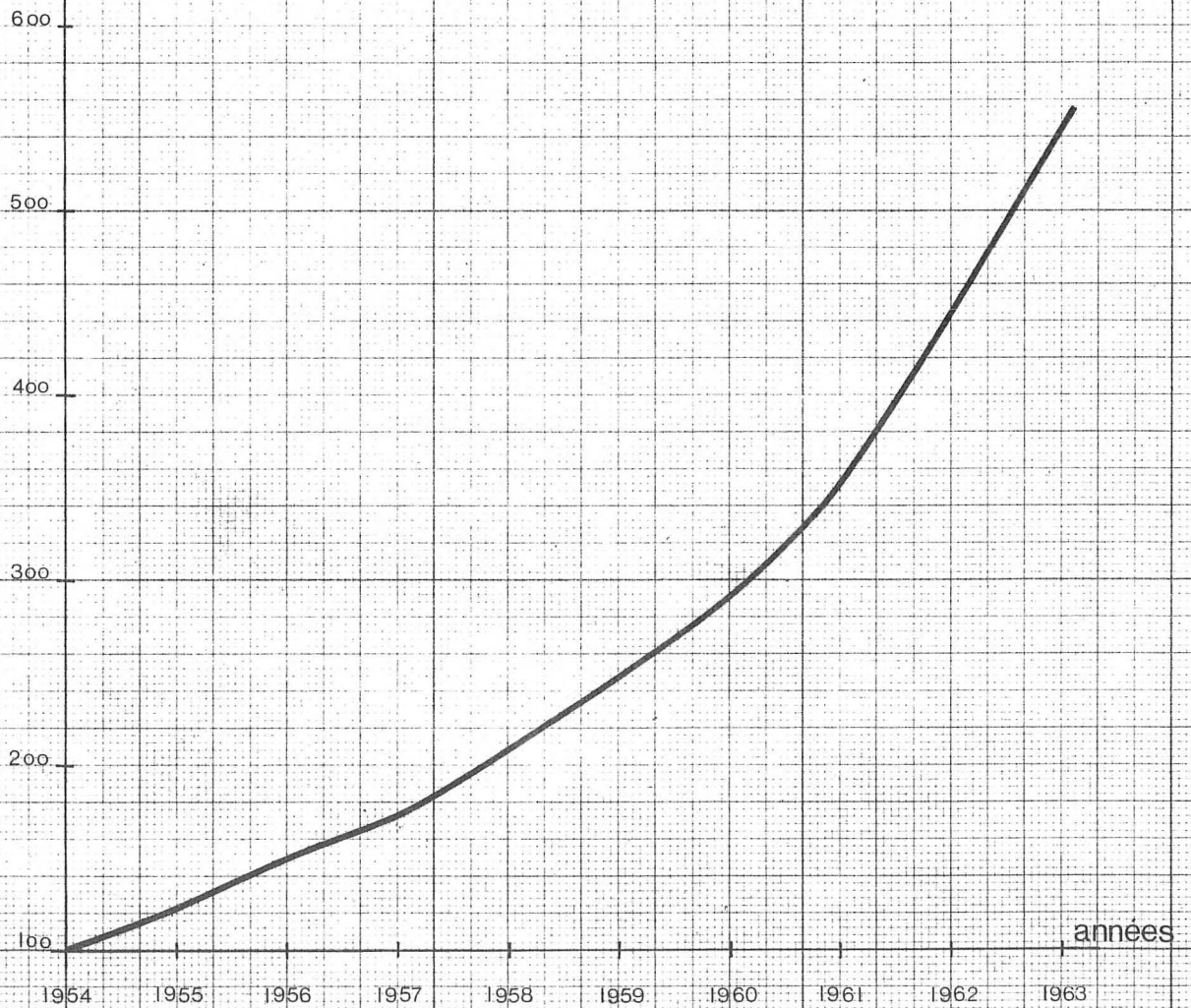
(1) cf. thèses déjà citées.



# maine-montparnasse APUR

EVOLUTION DU PRIX DE VENTE DES FONDS DE  
COMMERCE (1954-1963)

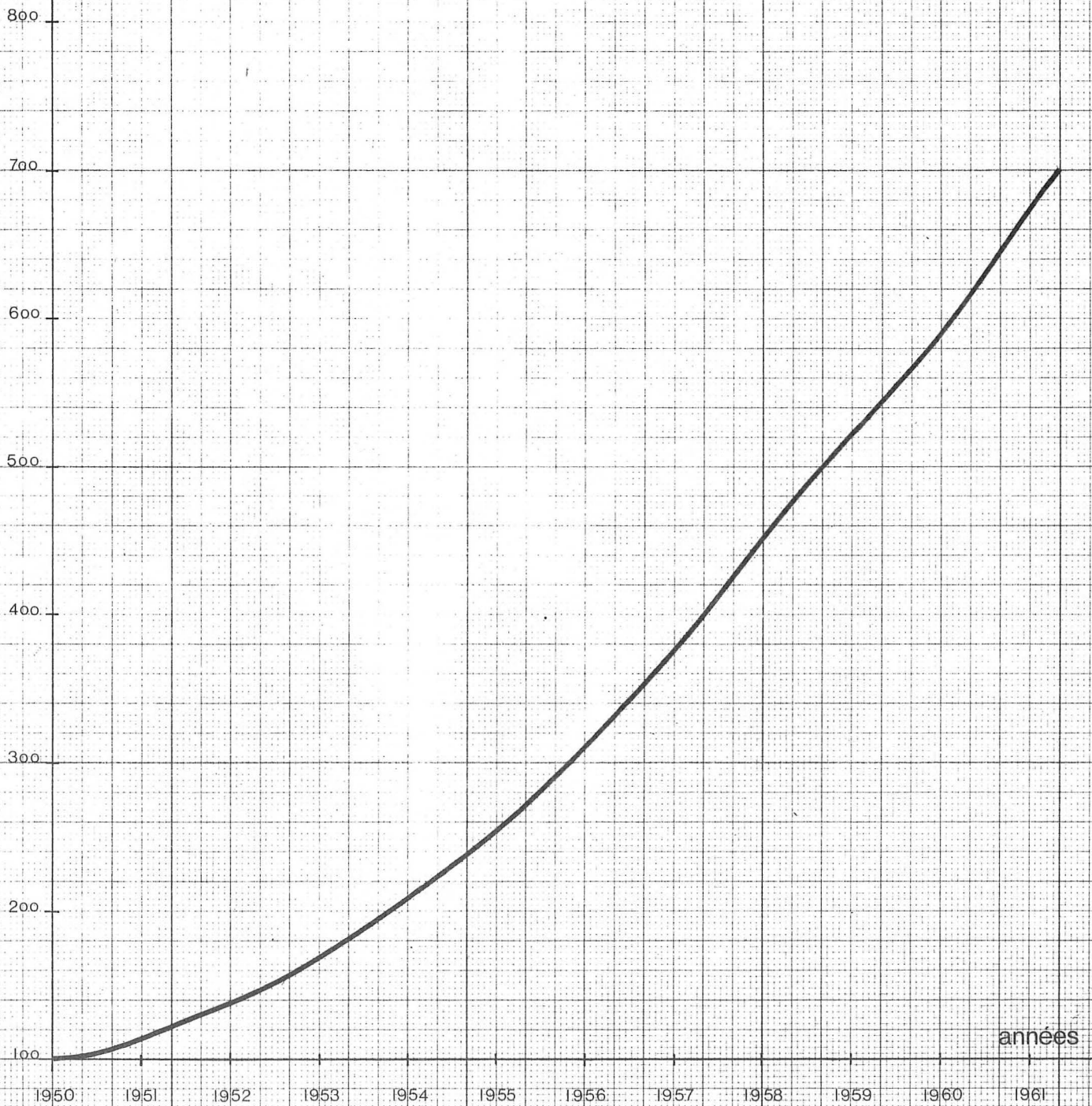
1954=indice 100



# maine-montparnasse APUR

EVOLUTION DE LA VALEUR LOCATIVE DU M<sup>2</sup>  
DE PLANCHER DES FONDS DE COMMERCE  
1950 - 1961

1950 = indice 100





1962) à une augmentation des prix. Bien que les chiffres des années récentes ne soient pas connus, il est probable, l'inertie générale du tissu urbain jouant, et les craintes des commerçants s'étant peu à peu apaisées que le rythme de cette augmentation se soit atténué. Mais la mise en chantier du secteur III pourrait bien, pour des motifs de développement cette fois, susciter une nouvelle et forte montée des prix.

Quoi qu'il en soit, on retrouve à propos de l'évolution des valeurs locatives ou de vente des commerces, le phénomène d'anticipation des particuliers qui avait marqué les modifications qualitatives d'une partie de l'appareil commercial dans la zone de Montparnasse. Le phénomène vaut d'autant plus d'être souligné que c'est jusqu'à présent le seul domaine dans lequel les effets de l'opération Maine-Montparnasse apparaissent nettement et sont antérieurs à sa mise en oeuvre.

#### B) - L'évolution des valeurs d'immeubles

S'il est difficile de lier directement l'évolution du prix des appartements à l'opération Maine-Montparnasse - on note une progression de l'indice du prix de vente de la pièce principale, notamment depuis 1961 - la vente d'immeubles d'un seul tenant, parait constituer un bon critère permettant de mesurer son influence sur son environnement. Ces ventes sont en effet les premiers symptômes de l'évolution d'un quartier.

Un certain dynamisme s'est manifesté jusqu'en 1963 puisque huit immeubles, d'un seul tenant, ont été vendus.

Deux phénomènes apparaissent :

- l'indice du prix de vente a augmenté dans de fortes proportions.
- l'indice du prix du mètre carré de parcelle n'a pas cessé de croître. En outre, la valeur unitaire de la parcelle augmente en fonction de la plus grande proximité de Maine-Montparnasse.

# maine-montparnasse APUR

EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER (1955-1963)

nombre  
d'actes  
de vente

500

400

300

200

100

1955

1956

1957

1958

1959

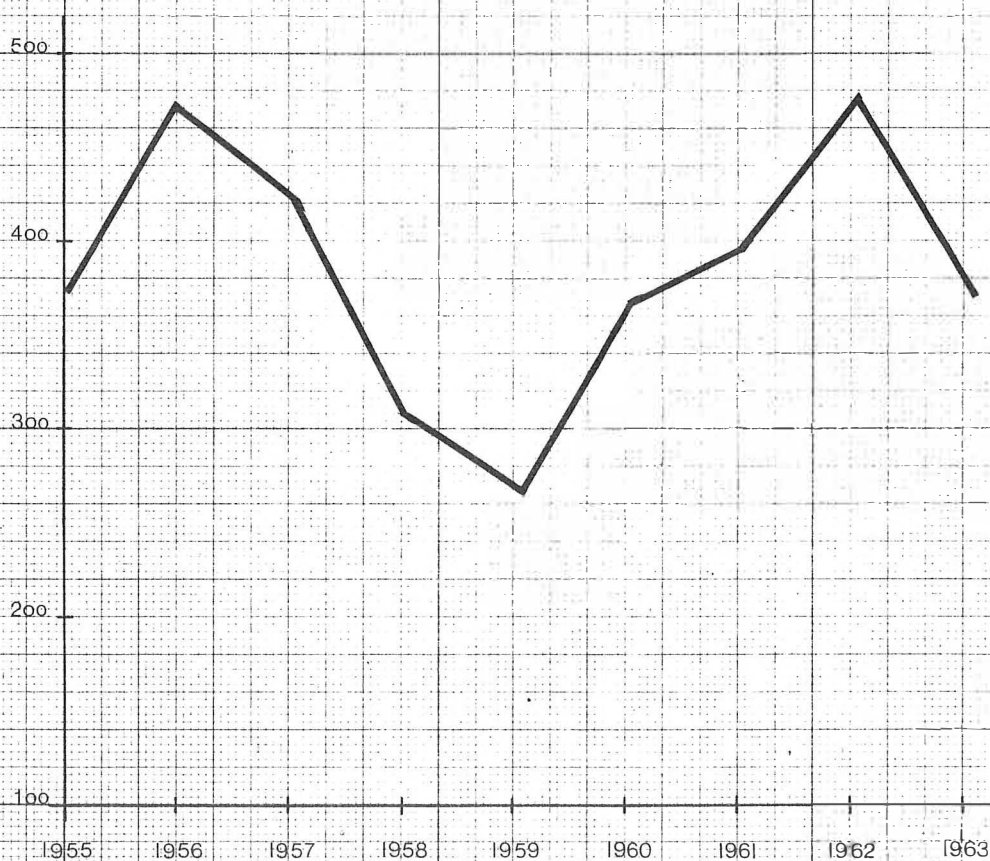
1960

1961

1962

1963

années



- un tiers des immeubles vendus se trouvent à moins de 200 mètres de l'opération, un autre tiers sur une artère importante bien reliée à Maine-Montparnasse.

L'opération Maine-Montparnasse semble avoir exercé une influence effective sur le marché immobilier du quartier. Toutefois, les voies de second rang ne sont pas encore touchées, et l'effet n'est que partiel. Il reste néanmoins délicat d'apprécier la part exacte de ce qui revient à l'opération proprement dite dans ces mutations. Ce rôle pourrait avoir consisté à cristalliser certaines tendances provenant de causes externes. Deux arguments ont cependant été déterminants dans la place qu'a pu tenir l'aménagement d'un important "centre d'affaires" sur le marché immobilier de la zone :

- la création d'emplois susceptibles d'accroître le nombre de résidents futurs.
- le prestige de l'opération suscitant quelques initiatives privées.

Là encore, un phénomène d'anticipation s'est vraisemblablement manifesté de la part de certains particuliers, suivi d'une implantation d'immeubles neufs, de logements et de bureaux en même temps que l'opération se développait. Malgré tout l'influence exercée est de faible intensité, et c'est plutôt la prudence qui est restée jusqu'à nos jours la règle vis à vis d'un projet vaste, mais dont l'achèvement était encore incertain aux yeux de la majorité.

### C) - Le marché foncier

En ce domaine les informations à disposition sont plus complètes, mais le sens à donner aux niveaux des ventes de terrains est particulièrement difficile à apprécier. En effet, il

---

(1) cf. travaux déjà cités.



1963

prix du terrain Frs/m<sup>2</sup>

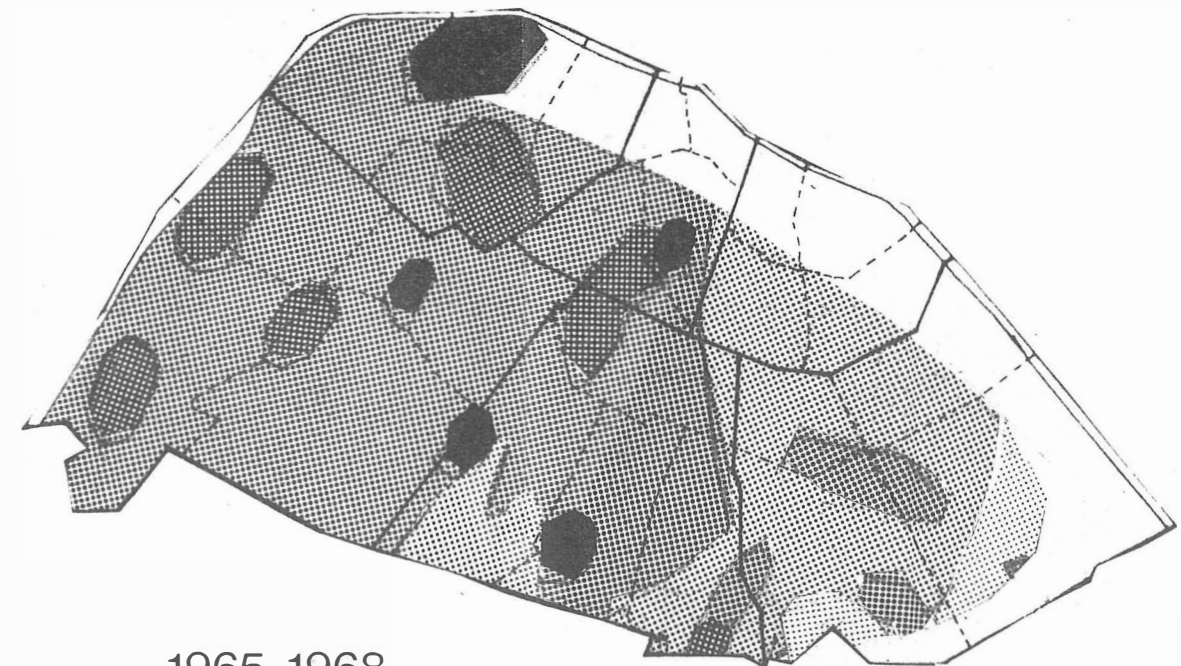
500 à 799

800 à 1199

1200 à 1999

2000 à 2999

+ de 3000



1965-1968

reste peu de terrains disponibles à Paris, et les constructions se tournent vers l'achat de parcelles déjà occupées, quitte à reloger les habitants et à assumer les frais de démolition des immeubles anciens.

Le quartier Montparnasse n'a pas échappé à cette règle et la mesure de l'évolution des prix des terrains ne peut dans ces conditions, que revêtir le caractère d'une estimation.

Globalement et en se fondant sur un relevé des prix (1) des terrains sur la zone, on constate que le prix du mètre carré de terrain (exprimé en francs constants) a augmenté d'un quart ou d'un tiers, et parfois doublé entre 1963 et 1968. Alors que le mètre carré de terrain dans la zone de Montparnasse se situait en 1963 entre 800 et 1.200 francs en moyenne, il s'élevait à la tranche supérieure (1.200/2000 F.) en 1968, avec quelques secteurs entre 2.000 et 2.500 Francs. A titre de comparaison, le 15ème arrondissement dans son ensemble a peu varié, les prix demeurant dans une fourchette de 1.200 à 2.000 francs le mètre carré. Il en est de même pour le 16ème arrondissement, dont les valeurs d'ailleurs plus élevées étaient déjà atteintes depuis longtemps.

Pourtant, l'examen d'une autre zone de Paris, couvrant une partie des 17 et 18ème arrondissements, permet d'observer qu'au long de la même période, les prix fonciers sont passés de 500/800 francs le mètre carré à 1500/2000 Francs. Il s'agit d'une augmentation tout à fait comparable à celle qui est observée dans le secteur de Maine-Montparnasse, mais sans qu'il y ait eu de grande action urbaine.

On ne peut dès lors assurer que, si l'opération a vraisemblablement suscité dans les années récentes une importante augmentation des prix fonciers, une partie non négligeable de cette croissance peut être rapportée aux mouvements d'une conjonc-

---

(1) cf. étude des valeurs foncières (en cours) : APUR, service de politique urbaine.



ture particulièrement favorable sur de multiples secteurs de la Capitale.

Ces observations invitent en tout cas à rechercher les moyens d'éviter une "flambée" des prix de terrains dans les zones des pôles de développement urbain, et cela d'autant plus vite que si l'opération Maine-Montparnasse a été simplement accompagnée d'une croissance des valeurs foncières, rien n'indique qu'en d'autres secteurs il n'y aura pas anticipation des particuliers, donc spéculation.

o

o

o

VII. - TRANSPORTS ET MIGRATIONS ALTERNANTES DANS LE SECTEUR DE  
MAINE-MONTPARNASSE.

A) - Les moyens de transports.

1.- Caractères généraux.

Le quartier Montparnasse bénéficie d'un réseau de transports en commun dense et varié ; les habitants bénéficient en effet de :

Quatre lignes de métro :

3 lignes Nord-Sud : Orléans-Clignancourt,  
Porte de la Chapelle - Mairie d'Issy  
Invalides-Porte de Vanves.

.1 ligne Est-Ouest : Etoile-Nation.

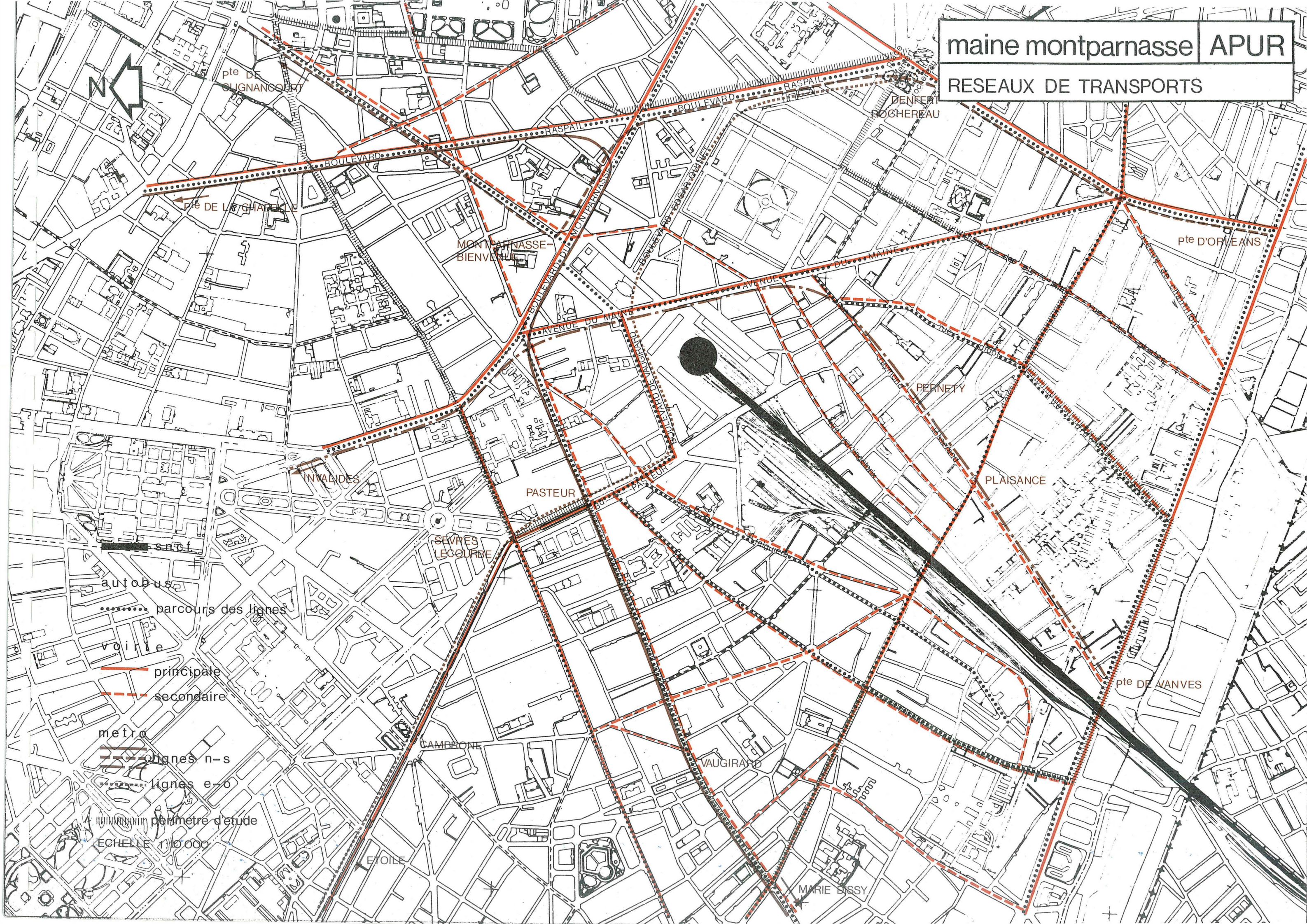
Onze lignes d'autobus :

- . 4 qui aboutissent à la Place du 18 juin 1940 ou à la nouvelle gare
- . 1 desservant le quartier Plaisance
- . 2 desservant le Sud-Ouest de Paris
- . 2 lignes Est-Ouest
- . 1 ligne qui va de la rue d'Alésia au boulevard du Montparnasse
- . 1 radiale avenue du Maine.

Si ces lignes desservent bien la rive droite, il est à remarquer que la rive gauche, est beaucoup moins favorisée.

Le secteur est sillonné par nombre de voies de transit :  
Avenue du Maine, boulevard Raspail, boulevard du Montparnasse,





autobus

parcours des lignes

voie

principale

secondaire

metro

lignes n-s

lignes e-o

perimetre d'etude

ECHELLE 1/10 000



boulevard de Vaugirard, rue de Rennes ; il est en outre irrigué par une quantité non négligeable de voies secondaires, telles : la rue Raymond Losserand, la rue Brancion, la rue Didot. Toutefois, la circulation automobile reste difficile et les possibilités de parkings aussi rares que dans bien d'autres quartiers de Paris.

## 2. - Evolution des transports et influence de l'opération Maine-Montparnasse sur leur développement.

- En ce qui concerne les transports en commun, le réseau est suffisamment dense pour assurer convenablement la desserte de l'ensemble du territoire parisien et former dans le quartier même un écheveau compliqué. Le surcroît de population et de personnes actives engendré par l'implantation de Maine-Montparnasse n'a pas modifié de manière sensible la charge du réseau.

Mais il faut noter qu'il ne satisfait pas, malgré sa densité, les occupants de l'opération qui critiquent son éloignement et ses accès difficiles, plus que la structure et les possibilités d'utilisation des lignes. Et pourtant, la rive gauche est assez mal desservie, pour certains secteurs, et les liaisons avec le centre traditionnel des affaires tout à fait insuffisantes, ce qui peut atténuer le succès de l'opération Maine-Montparnasse elle-même, mais surtout freiner considérablement le développement de son environnement.

Aucun projet sérieux d'amélioration du réseau de transports en commun n'a été pour l'instant élaboré. L'éventualité d'un prolongement de la ligne Invalides-Porte de Vanves (n° 14) vers Velizy-Villacoublay qui constituerait l'amorce d'un RER Nord-Sud, a été simplement évoquée ; de même celle du prolongement de la ligne Orléans-Clignancourt (n° 4) vers Bagneux.

Le problème des extensions du réseau de métro n'est pas spécifique à Montparnasse et n'a pas été envisagé en tant que tel. Mais dans la perspective des charges à venir de l'opération (emplois dans le secteur III) on peut se demander si des prévisions et des projets beaucoup plus contraignants n'auraient pas dû être mis au point.

- En matière de circulation automobile, les conséquences de l'implantation de Maine-Montparnasse se font assez lourdement sentir. En effet, la nouvelle gare paraît avoir suscité de gros débits de voitures particulières dans les artères qui en sont proches : l'activité des taxis, l'accroissement du nombre de livraisons en sont le motif.

On constate d'ailleurs une augmentation très nette du trafic automobile entre les années 1960 et 1967 ; elle se situe généralement au-dessus de 50 % pour la plupart des rues et atteint 100 % dans le boulevard Pasteur. L'avenue du Maine et le boulevard du Montparnasse n'ont enregistré qu'une faible hausse comparativement aux autres artères : 11,9 % et 14,2 %. Cette augmentation générale est régulière, sauf en ce qui concerne le boulevard Raspail dont le débit a brutalement grossi à partir de 1963.

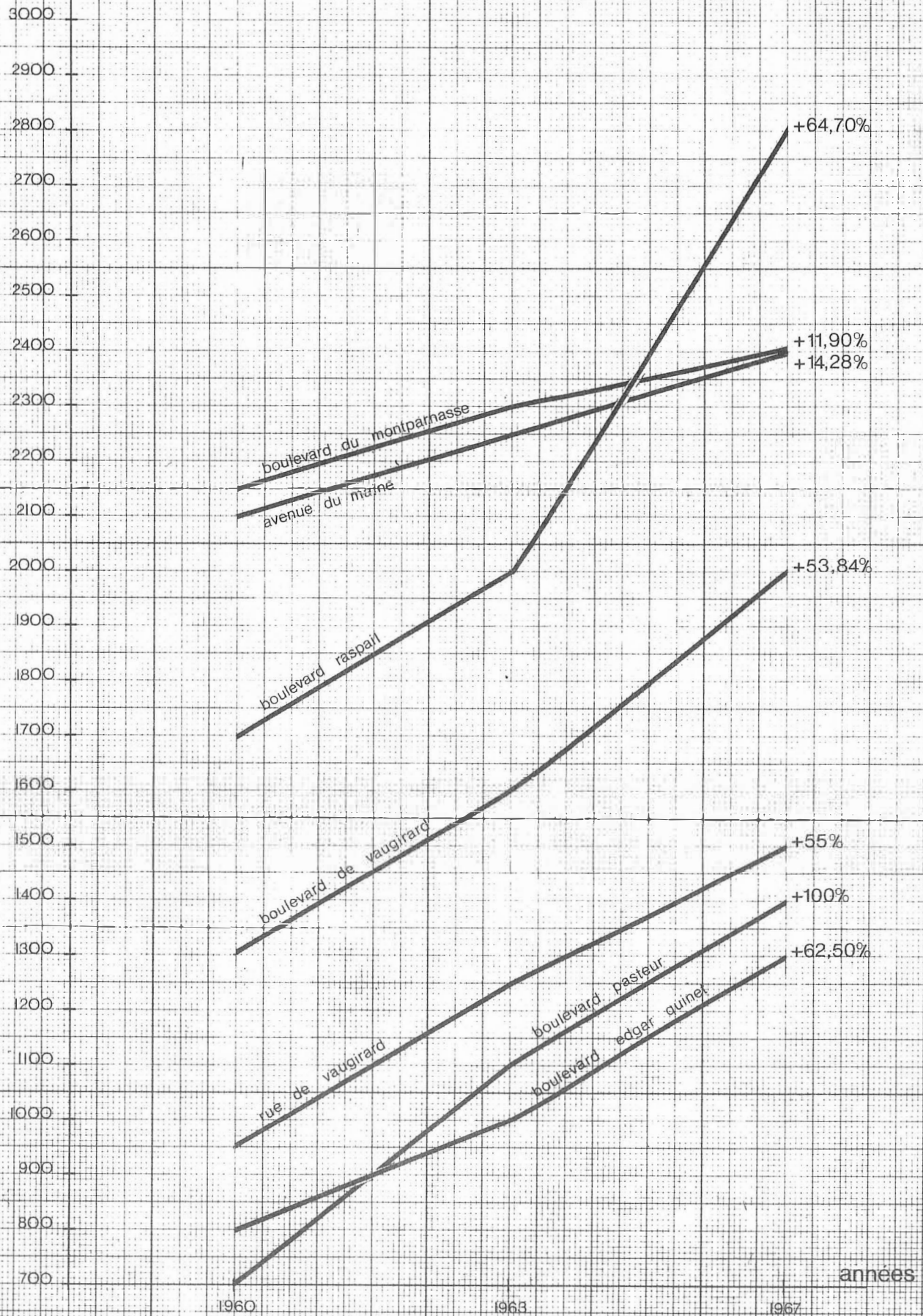
Sans omettre la part de ce qui revient à la hausse généralisée des débits de circulation automobile à Paris, il y a tout lieu de penser, que l'opération Maine-Montparnasse avec ses nombreuses personnes actives, ses résidents nouveaux et son transit de gare induit une bonne part de la circulation nouvelle. Les différences constatées, en particulier pour le boulevard du Montparnasse, proviennent du rôle différent que chaque artère remplit par rapport à Paris. Il est certain que le boulevard du Montparnasse comme l'avenue du Maine, est une voie intéressant plus Paris dans sa totalité, qu'une artère "de quartier" comme le boulevard de Vaugirard.



# maine-montparnasse APUR

EVOLUTION DES DEBITS AUTOMOBILES  
DES PRINCIPALES ARTERES  
(1960 - 1963 - 1967)

véhicules/heure



Divers projets ont été mis au point afin d'améliorer la desserte du quartier Montparnasse, qui n'en sont pas tous au même stade d'avancement.

- En tout premier lieu un souterrain, avenue du Maine, sous le secteur III doit assurer un débit automobile sans rupture.
- élargissement de certaines rues : rue du Départ : de 12 à 32 m ; rue de l'Arrivée : de 20 à 48 m.
- aménagements ponctuels de voirie dus à la rénovation de Plaisance-Vandamme.
- construction de la radiale Vercingétorix le long des voies ferrées, côté 14e arrondissement qui doit se raccorder au boulevard périphérique (étapes de réalisation : 1969-1971-1972-1975) et pourrait un jour se brancher sur une rocade interne, assurant ainsi une liaison transversale rapide.
- construction de ladite rocade dont le tracé, malgré des arrêtés récents de déclassement d'îlots, est encore incertain.

Si ces projets marquent bien la volonté d'assurer à l'opération et son environnement, une desserte automobile convenable, il est permis d'en analyser quelques aspects négatifs. En effet peut-être aurait-il été préférable de faire porter l'effort sur l'infrastructure de transports en commun, car - comme pour Paris - tout accroissement de la capacité de voirie a pour conséquence immédiate un afflux supplémentaire de véhicules, et non la réalisation de meilleures conditions de desserte. Il est à craindre, d'autre part, que les flux nouveaux d'automobiles amenés par la radiale Vercingétorix, débouchent aux abords immédiats de la gare Montparnasse sur une infrastructure incapable d'assurer (notamment la rue de Rennes) ces débits supplémentaires.

Enfin, la création du secteur III, dont on sait qu'elle postule une concentration importante d'emplois ne paraît pas

avoir entraîné des aménagements viaires suffisants : deux rues élargies, qui ne débouchent (vers le centre en tout cas) sur aucune voie rapide.

#### B) - Les migrations alternantes.

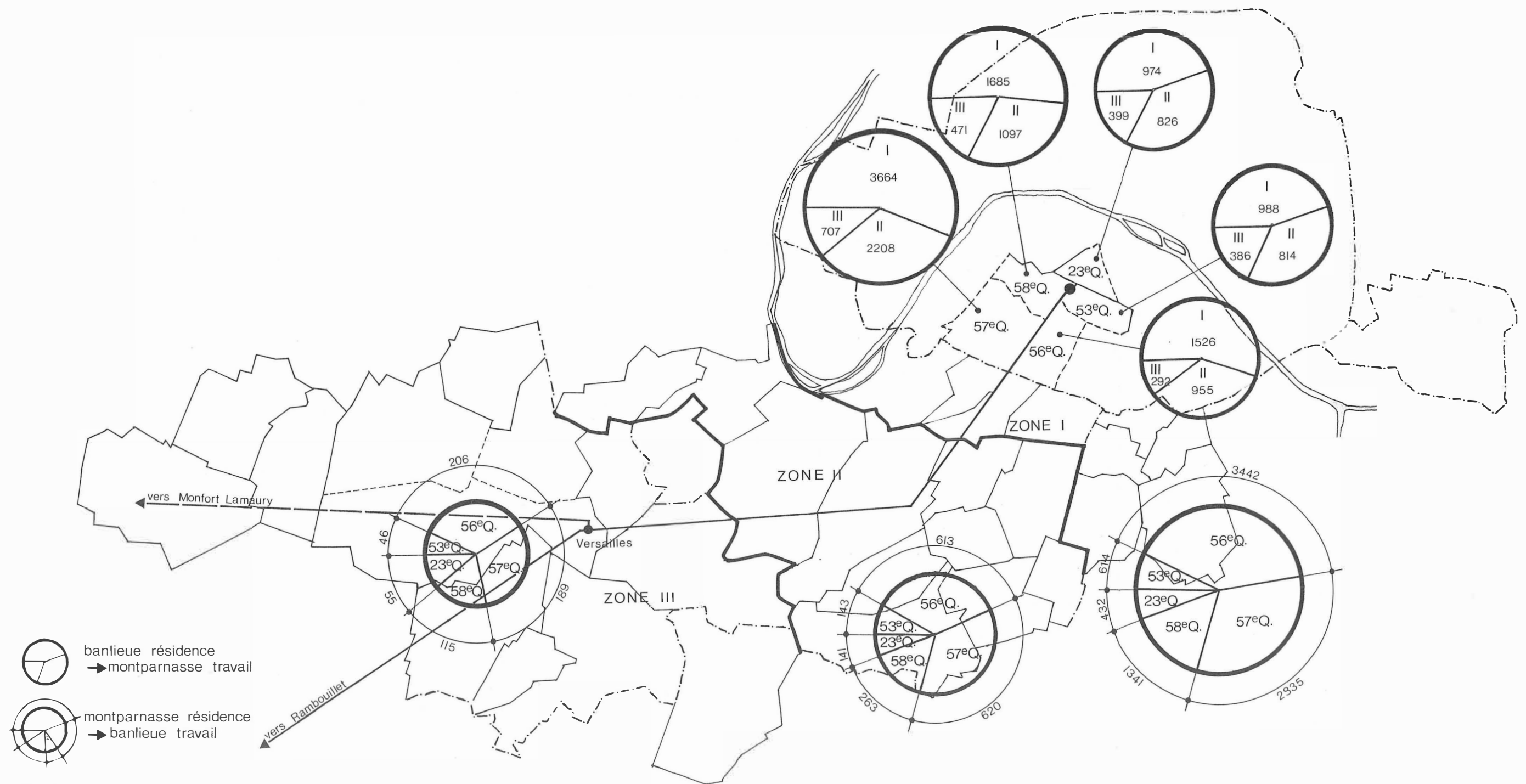
Il s'agit des migrations alternantes, zone Montparnasse-Banlieue Sud et Banlieue Sud-zone Montparnasse, relevées en 1962, à partir des listings du recensement de l'INSEE. Les données plus récentes de 1968 ne sont pas encore disponibles.

Pour la zone intéressant l'opération Maine-Montparnasse, ce sont cinq quartiers qui ont été retenus : Odéon (22), Notre-Dame des Champs (23), Montparnasse (53), Plaisance (56), Saint Lambert (57) et Necker (58) ; pour la banlieue ; quatre secteurs : la couronne urbaine, la couronne suburbaine, les "zones d'attraction" : Sud, Nord, Est, Ouest, enfin l'amalgame de toutes les autres communes de la région parisienne (définition de l'IAURP) ; et selon deux ventilations : par catégories socioprofessionnelles (huit postes) et par catégories d'activités économiques (neuf postes).

En 1962, l'essentiel des migrations intéressant la zone de Maine-Montparnasse provenaient des banlieues Ouest et Sud, c'est-à-dire des régions se situant, approximativement dans la "zone d'attraction" de la ligne SNCF de banlieue.

#### 1. - Les migrations : Banlieue (résidence) —> Montparnasse (travail).

Selon l'importance des flux, on distingue trois secteurs d'accueil :



- le 57e quartier qui reçoit le plus grand nombre de migrants : 14 000 environ.
- le 58e quartier qui en reçoit 11 000 environ.
- enfin, les 23e, 53e et 56e quartiers qui reçoivent chacun environ de 5 000 à 5 500 migrants.

Le nombre de migrants diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Paris, le plus fort contingent provenant de la couronne urbaine.

Les catégories socioprofessionnelles les plus touchées par ce mouvement sont globalement : les employés de bureaux, personnel de service, armée et police, les contremaîtres et ouvriers qualifiés, et les ouvriers spécialisés, manoeuvres et apprentis. Les cadres supérieurs, industriels et professions libérales sont peu concernés, tandis que pour certains quartiers, les cadres moyens, artisans et petits commerçants, sont représentés en plus grand nombre que dans d'autres. C'est le cas notamment pour les cadres moyens des deux quartiers faisant partie du 15e arrondissement.

Les secteurs d'activités économiques où sont employés les migrants, sont essentiellement les services, les services publics et l'administration, et la branche du Bâtiment et des travaux publics. La répartition n'est pas uniforme : c'est ainsi que l'attraction du 15e arrondissement, notamment du 57e quartier, tient à la présence des industries de transformation pour un tiers ~~et à celles~~ des services publics et de l'administratif pour le reste. Dans le 23e quartier (6e arrondissement) le nombre de migrants travaillant dans le secteur commercial est presque égal à celui du secteur public.



2. - Les migrations Montparnasse (résidence)  
banlieue (travail) :

Globalement, elles sont inférieures de moitié : 20 000 contre 40 000. Un seul quartier fait exception, le 56e dans le XIVe arrondissement dont 7 490 résidents partent travailler en banlieue, alors que 5 902 actifs seulement en proviennent. Il est remarquable que les migrants Paris-Banlieue de ce quartier soient en majorité des ouvriers et employés de bureau, auxquels s'ajoutent des cadres moyens.

Pour le reste de la zone Montparnasse, le plus fort contingent est envoyé par le XVe arrondissement, alors que les 53e et 23e quartiers sont peu remarquables.

A considérer les mouvements de sens inverse, il est frappant de constater qu'il y a souvent parallélisme des deux, aussi bien en ce qui concerne le nombre que les qualifications des migrants. Dans les deux cas, les nombres de migrants sont les plus élevés dans les mêmes quartiers ; parallélisme également quant aux catégories socioprofessionnelles où les ouvriers, contremaîtres et petits employés se retrouvent en majorité. Le problème d'une rationalisation des rapports domicile/travail est ainsi posé.

0

0

0

En 1962, l'opération Maine-Montparnasse n'avait eu aucun effet, même d'anticipation sur les transports et les migrations alternantes ; les informations recueillies dans le domaine des emplois, des transports ferrés ou de l'habitat dans la zone, tendent à confirmer qu'il en est de même de nos jours.

On ne saurait évidemment préjuger les conséquences de l'achèvement du secteur III ou de la rénovation Plaisance-Vandamme qui vont provoquer des mutations considérables de l'emploi et de la résidence dans ces quartiers. Néanmoins il faut souligner, puisque c'est le fondement essentiel d'une politique des pôles de développement urbain à Paris, que l'opération Maine-Montparnasse, certes en cours, et seule du genre pour l'instant, n'a suscité aucun progrès en matière de transports et de migrations alternantes.

Il convient de généraliser la conclusion qui avait été tirée lors de l'analyse de la "fonction transport" de la nouvelle gare Maine-Montparnasse, et réaffirmer que le succès d'une politique des "pôles" dépend des liens qu'on pourra établir ou non avec une politique du logement et de la localisation des entreprises dans l'ensemble de l'agglomération parisienne.

o

o

o

VIII) - "IMPACT" VRAISEMBLABLE DU SECTEUR III SUR LA ZONE ENVIRONNANTE.

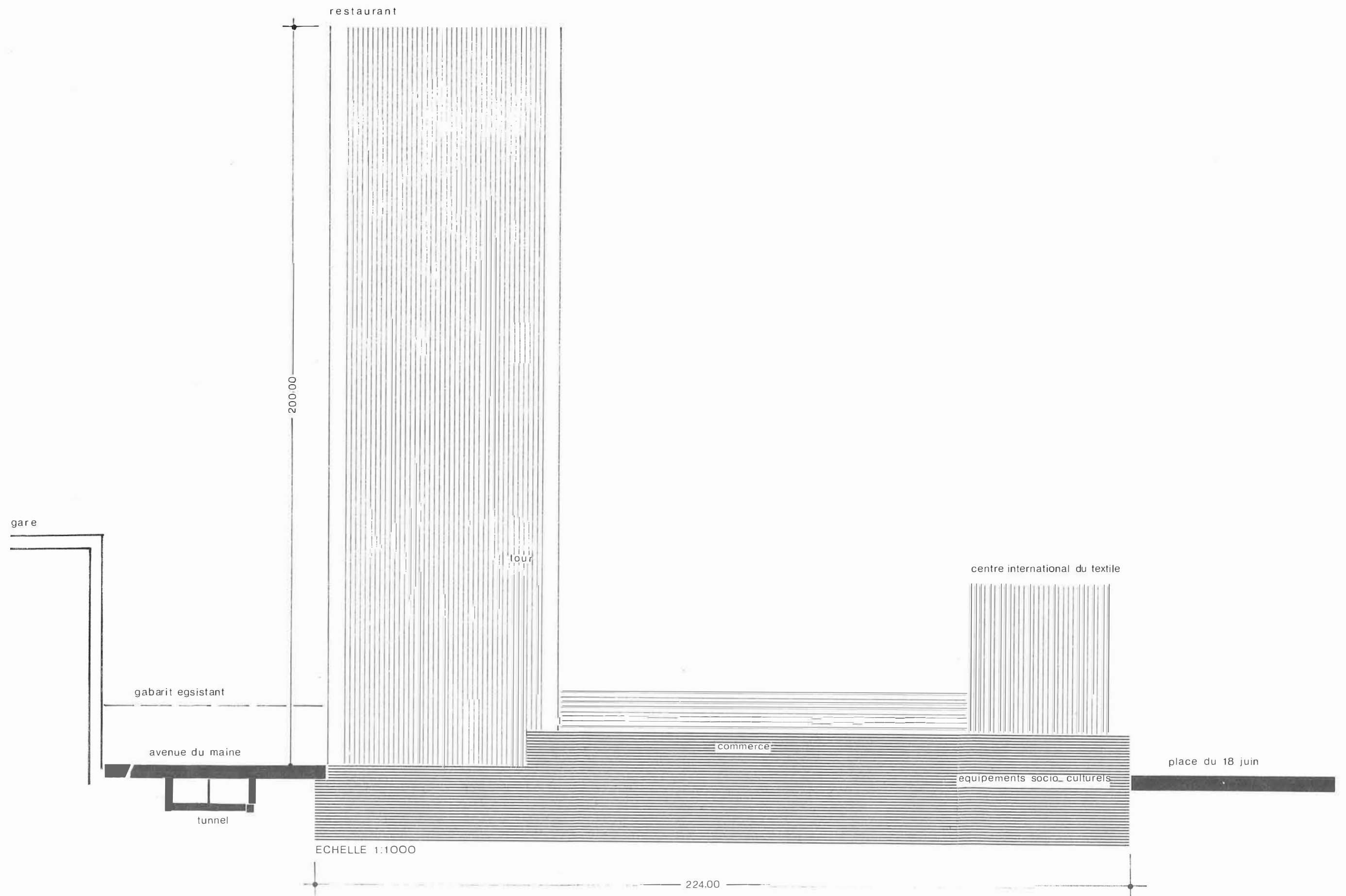
Les travaux du secteur III, "morceau de bravoure" de l'opération Maine-Montparnasse, ont commencé depuis quelques mois et doivent se terminer dans le courant de l'année 1972.

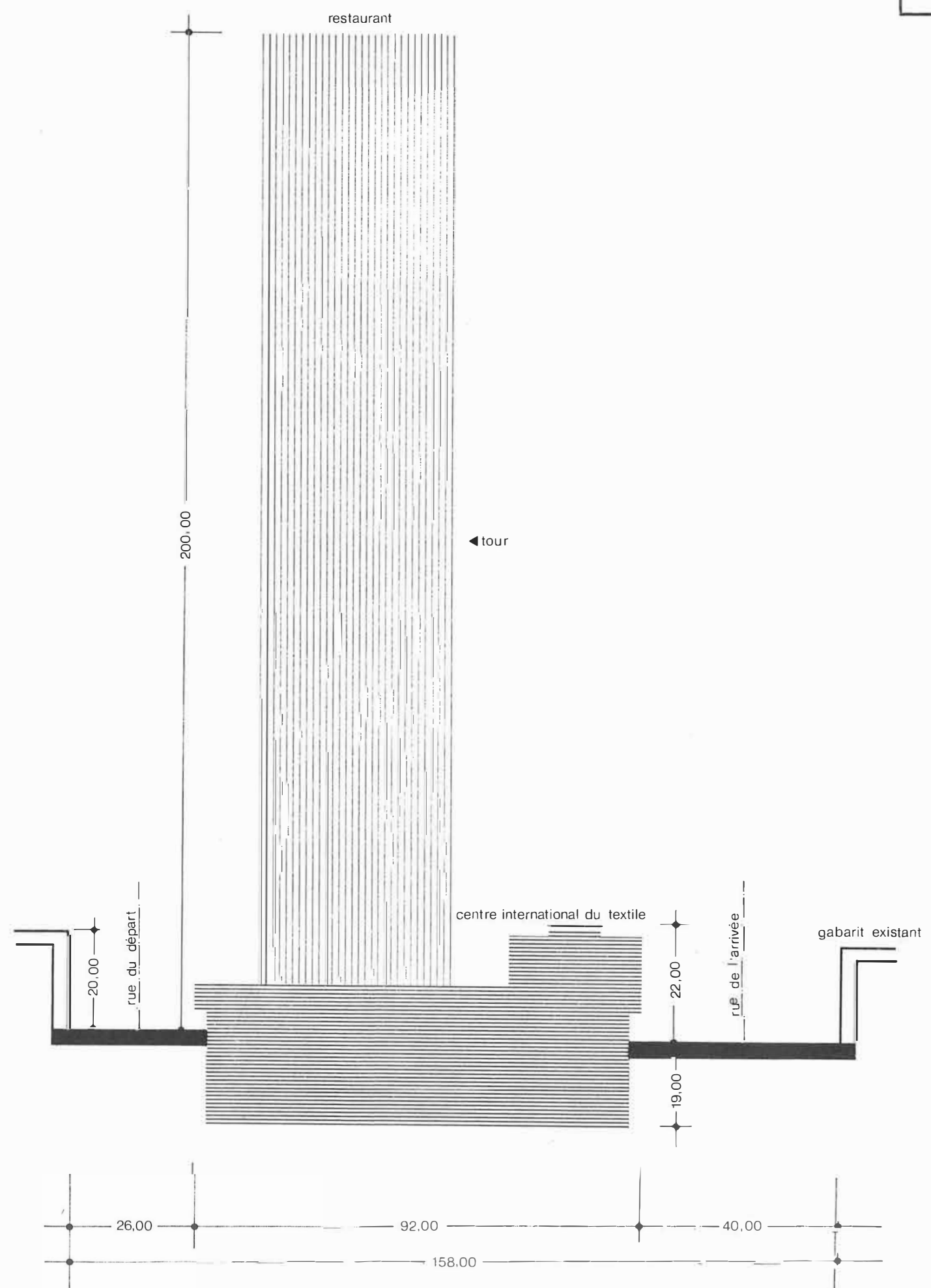
A) - Contenu de l'opération :

Le secteur III est situé sur l'emplacement de l'ancienne gare Montparnasse. Il couvre une superficie de 23.647 m<sup>2</sup>. , est délimité par la place du 18 Juin 1940, l'Avenue du Maine, les rues du Départ et de l'Arrivée qui seront élargies respectivement de 12 à 32 mètres, et de 20 à 48 mètres.

Le secteur recevra :

- une tour de 200 mètres de hauteur (56 étages), 62 mètres de long et 39 mètres de large : l'immeuble le plus élevé d'Europe et le 6ème dans le monde. 53 étages sur 56 seront réservés aux locaux de bureaux soit une surface de planchers de l'ordre de 100.000 mètres carrés : une fois et demi la surface totale de bureaux des Champs-Élysées. Cette tour sera surmontée d'un restaurant panoramique et d'un hélicoptère. Le permis de construire délivré en octobre 1968, a été approuvé en mars 1969.
- Un grand édifice cubique qui abritera le centre international du textile et des bureaux.
- la tour reposera sur un immense socle sous lequel six sous-sols de 150.000 mètres carrés au total seront aménagés et où l'on trouvera :
  - . des locaux d'archives pour les sociétés installées dans la tour,
  - . des salles de conférence
  - . un restaurant pour le personnel (6.000 repas pourront être servis chaque jour).
  - . 40.000 m<sup>2</sup> de parkings pour 2.000 voitures environ,
  - . un centre sportif avec piscine et gymnases.







- entre le niveau de la rue et celui du socle deux étages de magasins, galeries marchandes, cafés, brasseries, restaurants, cinémas, drugstores. Le tout sera relié par des couloirs directs au métro et aux parkings,
- en bordure de la rue de l'Arrivée un bâtiment de trois niveaux pour bureaux et commerces,
- enfin, sur le socle, une patinoire de plein-air.

Le financement est assuré par la Société de la Tour Maine-Montparnasse qui a fait appel aux capitaux d'un groupe Américain et au financement de banques d'affaires et de compagnies d'assurances françaises.

#### B) - Un "démarrage" rapide

A l'heure actuelle, sur 53 étages prévus pour les bureaux dans la Tour, 45 ont été retenus par des entreprises ou ont fait l'objet d'une option favorable, sous réserve cependant d'approbation gouvernementale. Les acquéreurs connus sont le Crédit Lyonnais qui doit installer une importante agence et deux grands magasins qui seraient le Printemps et le Bon Marché.

En comparaison des difficultés qui ont marqué le démarrage du secteur I, il semble que, malgré des prix très élevés (4.600 Francs le mètre carré de bureaux, plus une augmentation au fur et à mesure qu'on s'élève dans les étages) on "croit" maintenant à l'opération Maine-Montparnasse.

Quelles en sont les causes ? Incontestablement le prestige qui entoure maintenant cette opération. Plus spectaculaire que les précédentes, précédée d'une vaste campagne "publicitaire" la tour attire certainement les sociétés qui veulent préserver ou donner une "image de marque".

On assiste pour le secteur III à une réaction différente de celle qui marquait le choix des entreprises pour le premier



maine-montparnasse: le chantier du secteur III

ensemble de bureaux de l'opération Maine-Montparnasse : leur désir de s'installer dans la tour paraît moins obéir à des motifs d'ordre fonctionnel, qu'à des motifs de prestige.

En outre, la formule de financement, rompt avec celle qui fut adoptée pour les autres secteurs de Maine-Montparnasse, et ne pose plus le problème d'une collaboration entre personnes privées et publiques. Faut-il penser que le recours au seul financement privé a le mérite de l'efficacité et de la rapidité, ou que le recours à des capitaux étrangers s'est montré déterminant ?

Il semble que ce soit plus ce que l'on a déjà appelé le "coefficient de crédibilité" d'une opération, qui est à l'origine de ce dynamisme.

C)- La mise en oeuvre du secteur III et ses effets sur l'environnement.

L'effet d'entraînement des secteurs de Maine-Montparnasse en fonctionnement s'est révélé, jusqu'à présent, peu sensible et n'a pas provoqué l'animation plus ou moins espérée d'un tissu urbain en léthargie. Que va-t-il en être du secteur III ?

Bien qu'il comporte un nombre considérable de bureaux, il relève d'une conception différente de celle qui a prévalu pour le reste de l'opération : sans logements, mais avec de nombreux équipements à fonctions différentes : commerciale, de loisirs, sportifs, il tend à former un ensemble bien diversifié, offrant un maximum d'attrait et de services.

Pourtant, ces équipements, de par leur qualité, ne répondront que partiellement aux besoins des habitants des quartiers environnants. Il est probable, en effet, que leur caractère "prestigieux" postule qu'ils soient fréquentés par des catégories sociales capables de rentabiliser leur fonctionnement.

Et même si la population de la zone de Montparnasse change comme c'est le cas, il est certain que ces équipements ont été conçus en fonction de la clientèle même de l'opération ou des besoins d'une population similaire dans l'ensemble de Paris, et non pour répondre aux besoins plus vastes et souvent prioritaires de la population avoisinante.

Dans le domaine de l'animation, la présence de nombreux commerces, de salles de spectacles, de restaurants, confère au secteur III un caractère très attractif et ne manquera pas d'entraîner des mutations sensibles aux alentours immédiats de l'opération (1).

A l'exemple de ce qui se passe pour le centre commercial de Parly II où plus de 60 % de la clientèle vient de Paris, Maine-Montparnasse et sa zone d'influence vont sans doute constituer une zone d'attraction pour l'ensemble de l'agglomération parisienne.

On peut s'attendre également, bien que la desserte offerte pour les autres moyens de transports soit insuffisante, à une utilisation plus importante de la gare Montparnasse. Ce sont en effet près de 11.000 emplois nouveaux qu'il faudra amener dans le secteur III ; sans compter - mais à plus long terme car la demande est sans doute satisfaite par l'opération elle-même - les emplois de bureaux qui vont s'installer aux alentours immédiats de Maine-Montparnasse (cf. demandes d'agrément actuelles et tractations sur terrains constructibles), et les conséquences de la rénovation Plaisance-Vandamme.

Sans doute l'année 1970 constitue-t-elle le tournant de l'opération Maine-Montparnasse, et la mise en chantier du secteur III, liée à d'autres aménagements plus ou moins dépendants

---

(1) cf. construction de l'hôtel "Sheraton" susceptible d'accueillir la clientèle des avions gros porteurs.

mais dans la même zone géographique, amorce le processus d'un développement en "boule de neige" de l'environnement.

Un début d'entraînement certes, mais à quel prix ? disparition des commerces traditionnels qui ne pourront pas se hausser à la qualité des nouvelles implantations ; rejet des catégories défavorisées de la population par remplacement progressif (le processus est engagé) du parc immobilier de logements ; réutilisation des emprises industrielles pour le logement ou les locaux de bureaux. En définitive, le terme d'entraînement de l'environnement paraît impropre.

Si la tendance en est à peine esquissée, c'est plutôt à une mutation de l'environnement qu'il faut s'attendre ; et ce trait distingue encore l'opération Maine-Montparnasse de ce que pourrait être un pôle de développement urbain.

° °

°



### Conclusions relatives

#### à l'environnement de l'opération Maine-Montparnasse

La question posée était de savoir si, par sa taille, sa nouveauté, la collaboration qui s'est instaurée entre les particuliers et la collectivité publique, l'opération Maine-Montparnasse avait provoqué un "entraînement" du développement dans les quartiers environnants.

Jusqu'à la fin de 1969 en tout cas, un bilan sommaire des conséquences de cette influence amène à constater que ses effets ont été à peu près nuls et, lorsqu'ils existaient, indirects. La diminution de la population résidentielle de la zone de Montparnasse ressortit à un desserrement général des densités dans la Capitale ; de même la modification de la part des diverses couches sociales parmi les résidents, la disparition des petits commerces ou la proportion grandissante d'emplois de bureaux, tiennent à des évolutions générales de l'agglomération.

Certes, on pourrait interpréter ces phénomènes différemment et, constatant que l'ensemble de Paris a été l'objet de mutations immobilières et de rénovations importantes au cours de la même période, prétendre que les mêmes causes ont simplement produit les mêmes effets. Ce serait oublier que l'opération Maine-Montparnasse est très limitée géographiquement et que, prenant place sur les emprises d'une ancienne gare, elle n'a pas suscité de démolitions touchant la population ou ses activités.

Il est cependant certains domaines où il est surprenant que des changements n'aient pas même accompagné la mise en oeuvre de l'opération Maine-Montparnasse : celui des transports

ferrés et plus généralement des migrations alternantes ; celui des équipements aussi, puisqu'une véritable ville (3.000 résidents et 9.000 emplois) s'est ajoutée au quartier. Si en matière de logements ou de bureaux il est concevable que les particuliers aient attendu de "croire" à Maine-Montparnasse avant de se lancer dans la promotion immobilière de cette zone, on doit souligner que la prudence a été aussi de règle à l'égard des emprises industrielles qui s'offraient et pour lesquelles les propositions de rachat ne sont que très récentes.

Les raisons ne manquent pas à cette inertie quasi générale de l'environnement vis-à-vis de l'opération Maine-Montparnasse : celle-ci s'est implantée dans un tissu urbain déjà dense, sclérosé et de faible capacité économique qui était en conséquence peu réceptif à d'importantes modifications ; l'opération ne se trouve pas dans l'axe habituel de développement des activités parisiennes ; elle n'est pas encore achevée et la décision de mettre en route le secteur qui en constitue la clef de voûte n'était pas encore prise en 1969.

Tirer une conclusion strictement négative en ce qui concerne les effets de l'opération sur son environnement est cependant impossible car des réactions anticipées ou simultanées par rapport au "démarrage" de Maine-Montparnasse se sont manifestées. Il s'agit de la hausse des valeurs commerciales, mais aussi des valeurs d'immeubles et de terrains : la première étant antérieure et ayant suivi l'opération, les secondes l'ayant accompagnée. On peut également estimer que la renaissance de l'animation dans ce quartier n'est pas tout à fait étrangère à l'installation d'une population jeune, aisée, et pour laquelle les activités de loisirs et de culture sont importantes.

D'autres part, plusieurs indices permettent de penser que l'année 1970 marque un tournant pour le développement de la zone où Maine-Montparnasse est implantée ; mais conjugués aux effets de la rénovation Plaisance-Vandamme, ce n'est pas tant d'un entraînement que d'un remplacement et d'un bouleversement de l'environnement qu'il s'agira, par l'élimination des éléments qui ne pourront se hausser au niveau de développement de ceux de l'opération.

Maine-Montparnasse n'est que très peu une opération d'urbanisme ; elle n'est pas même une opération de rénovation dans la mesure où les "rattrapages" qui sont généralement exigés pour ce type d'aménagement, n'étaient pas nécessaire sur les emprises d'une grande gare. Pourtant l'objectif de concentration d'emplois sur un noeud de transports a été atteint, et si les mesures appropriées sont prises, les possibilités d'aménagement de la zone qui entoure l'opération restent encore très ouvertes.

o

o

o

---

/ CONCLUSION GENERALE /

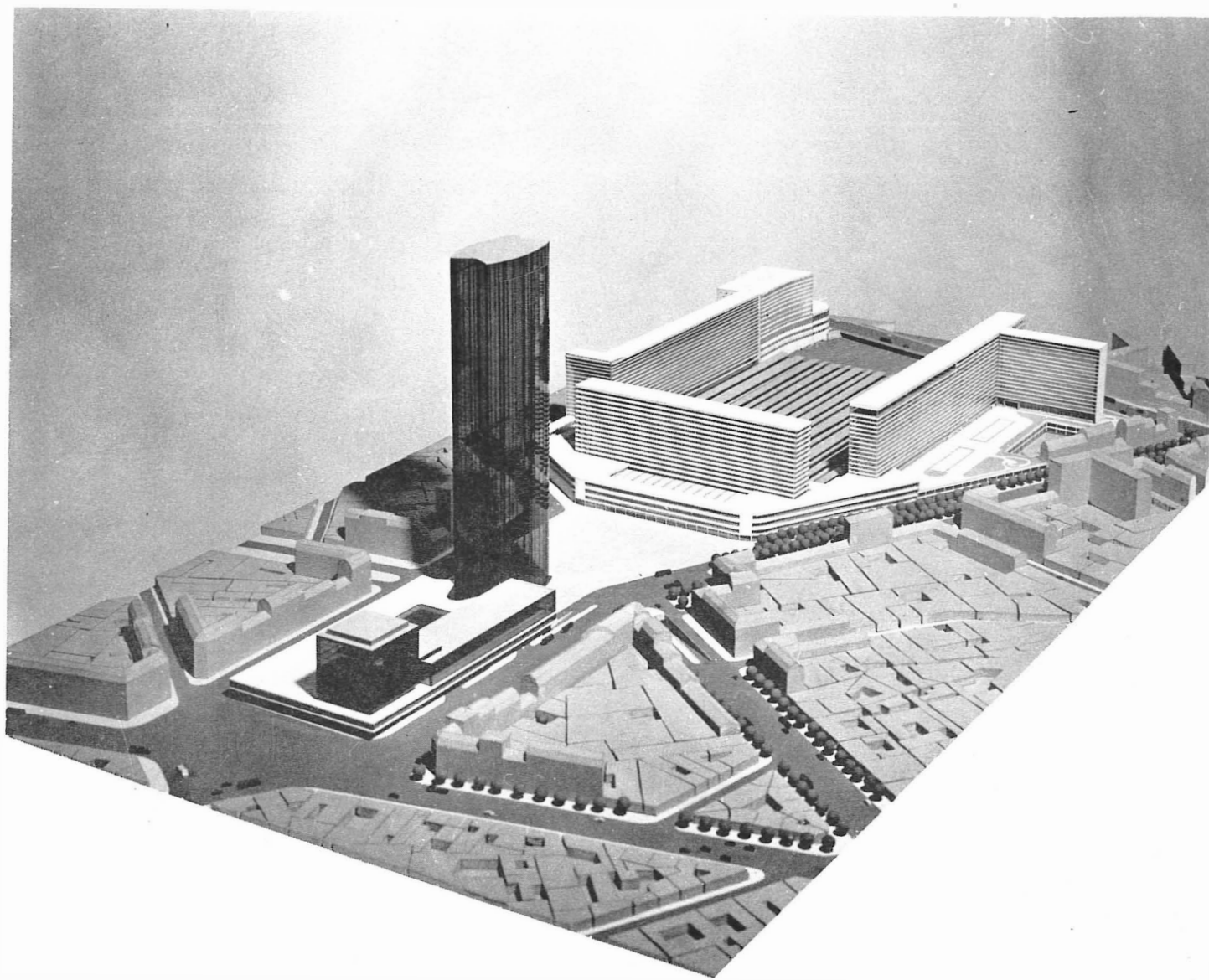
---

En tant que telle et malgré des défaillances, l'opération Maine-Montparnasse constitue une réussite. A l'inverse, ses effets sur l'environnement sont très médiocres et, s'ils commencent à s'exercer, se produiront avec un retard important sur le lancement de cette rénovation. Il est vrai qu'elle n'a pas été voulue dans le but d'entraîner le développement des quartiers voisins, encore moins conçue dans la perspective de réaliser certains des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Ville de Paris dont la définition lui est bien postérieure.

Pourtant, dans le cadre d'une politique de restructuration de la Capitale, quels sont les enseignements d'une expérience à maints égards originale et qui peut sembler préfigurer l'existence de "pôles" de développement urbain ?

Si négatives que puissent paraître ces conclusions - Maine-Montparnasse a le mérite d'exister - cette opération donne la possibilité de préciser ce que ne peut plus être un "pôle" aujourd'hui : une simple concentration d'emplois de bureaux au droit d'une gare et d'un noeud de transports ; une juxtaposition de logements, de locaux professionnels et de transports, sans équipements et sans animation ; une rénovation d'envergure pour entreprises et résidents privilégiés ; une opération plaquée dans un tissu urbain indifférencié ; une addition massive d'emplois et de population dans une zone toujours particulière de la Capitale, et dont l'aménagement simultané n'a pas été prévu ; une expression trop partielle du développement urbain qui autorise la spéculation et, lorsque ses effets se déclenchent alentour, bouleversent plus qu'ils n'entraînent la croissance de sa zone d'influence.





maine-montparnasse en 1973 : maquette de l'ensemble des opérations.

Ces réserves faites, il est plus d'un élément positif à cette expérience et que l'on pourra souhaiter adapter à d'autres secteurs de Paris : le succès d'une politique de concentration des emplois dont la seule limite est la possibilité ou non pour les entreprises de s'étendre sur place ; la réussite d'une collaboration entre personnes publiques et privées qui pourrait d'ailleurs se réaliser sur d'autres domaines que ceux de la S.N.C.F. ou de la Ville ; la possibilité d'envisager une rationalisation des relations domicile-travail et une diminution des migrations alternantes si elle est liée à une politique du logement et de localisation des entreprises selon les qualifications dominantes de leurs personnels ; la viabilité d'une opération qui ne répond pas aux tendances "naturelles" du développement urbain à Paris.

Replacé dans le contexte d'une organisation des "pôles", le bilan de l'opération apparaît en définitive négatif, et l'on posera la question des moyens qui permettront à l'avenir d'éviter ces inconvénients. Ce ne sont pas les moyens d'aujourd'hui, et de même que les techniques modernes et l'ampleur de la construction - Maine-Montparnasse en fournit un exemple - ont amené à rechercher des moyens juridiques et financiers différents et plus amples que ceux dont on disposait jusqu'alors, de même les solutions d'un urbanisme plus ambitieux requièrent des aménagements plus vastes et surtout plus concertés.

o

o

o