

La flambée de l'immobilier transforme Paris en cité fantôme

L'engouement des étrangers et des provinciaux pour avoir un « pied à terre » contribue à l'envolée des prix. L'économie de la capitale est en danger.

Libres échanges



Jean-Pierre Robin

Traverser l'avenue Foch à la tombée de la nuit suscite la même impression de ville fantôme que la remontée nocturne du Grand Canal de Venise en vaporetto. La quasi-totalité des demeures est inhabitée, les façades comme mortes : leurs propriétaires y passent tout au plus quelques semaines. Paris est-elle en train de succomber à « la tentation de Venise », dont les palais n'appartiennent plus à ses habitants ? L'an dernier, les étrangers ont réalisé en moyenne 6,5 % des achats de logements à Paris intra-muros, avec une prédilection pour les 1^{er} et IV^e arrondissements (respectivement 17 % et 14,1 % des transactions), dixit la Chambre des notaires.

Ces acquisitions se font bien souvent à crédit, signale un haut responsable de la politique économique française, ce qui permet alors de s'exonérer de l'ISF. L'Insee évalue pour sa part à 80 900 le nombre de résidences secondaires dans la capitale. La statistique, établie à partir du recensement, remonte à 2007, avant la vague d'achats des années passées. Elle englobe les biens des provinciaux, de plus en plus nombreux eux aussi à vouloir leur « pied à terre » entre Montmartre et tour Eiffel.

Il serait sans doute exagéré d'y voir une invasion. Paname compte quelque 1,336 million de logis (selon la même source), de la chambre de bonne à l'hôtel Lambert de l'île Saint-Louis. La mode des résidences secondaires, dont la part a triplé depuis le début des années 1970, n'en constitue pas moins un facteur aggravant dans le déséquilibre global de l'habitat parisien. Les « résidences principales » ont vu leur nombre reculer depuis 1968, note

L'avenue Marceau à Paris, à proximité de l'Arc de triomphe, dans un quartier devenu symbole d'une capitale aux demeures inhabitées.

JEAN-CHRISTOPHE MARMARA / LE FIGARO



l'Insee. La pénurie de logements à des prix abordables fait fuir le Parisien. Et comme « il n'est de richesse que d'hommes », cela va à l'encontre de l'attractivité économique de la cité, commence-t-on à craindre à la Chambre de commerce et d'industrie de Paris.

Le Bipe, société d'études réputée, vient d'établir des projections démographiques à l'horizon 2020 pour toute la France. Paris est, avec la Haute-Marne, le seul département dont la population devrait reculer de plus 0,3 % par an, avec en parallèle une légère contraction du nombre de ménages. Cela résulte « d'abord de la saturation de l'espace urbain de Paris intra-muros et du fait que la très légère augmentation an-

« La mode des résidences secondaires, dont la part a triplé depuis le début des années 1970, constitue un facteur aggravant dans le déséquilibre global de l'habitat parisien »

nuelle du parc de logements (environ 2 000 par an) est absorbée pour près de la moitié par la progression du parc de résidences secondaires (environ 800 par an) », explique Michel Vivinis, associé du Bipe.

Ce déclin annoncé contraste avec l'essor de la population française dans son ensemble. Elle va s'accroître de 230 000 personnes par an sur la décennie 2010, sans compter l'afflux des immigrés d'autres pays, fixé de façon quelque peu arbitraire à 100 000 annuellement. Et pourtant la capitale continuera elle aussi d'afficher un dynamisme naturel, les naissances l'emportant sur les décès. Mais cela ne suffira pas à compenser l'exode des Parisiens. On « montait » de sa province à Paris pour y faire carrière. Désormais on y naît, puis on la quitte. Le phénomène de dépopulation n'est pas nouveau, plaide la municipalité. La ville a compté jusqu'à 2,906 millions d'âmes en 1921, record historique, et 2,233 millions en

2011. Il faut s'attendre à un « double déficit migratoire » dans les prochaines années. Les « jeunes actifs de 25 à 39 ans » vont en partir de plus en plus pour élever leurs enfants et les seniors de 55-64 ans pour passer leur retraite sous des cieux moins coûteux, prédit le Bipe qui a mené une double enquête d'opinion, de 1 000 personnes chacune, auprès de ces populations.

Il s'avère que l'emploi et le cadre de vie sont les deux motivations déterminantes des Français pour choisir leur lieu de résidence. Or selon chacun de ces deux critères, la capitale tend à devenir dissuasive. « Résider en Ile-de-France est plus souvent vécu comme une contrainte que comme un choix », observent les experts du Bipe, après avoir sondé les reins et les cœurs. « La moitié des Franciliens enquêtés sont venus dans la région pour un emploi » et 60 % disent y « rester parce qu'ils n'ont professionnellement pas le choix ». Le département de la Seine forme un pôle d'attraction très puissant, attirant chaque jour près d'un million de travailleurs venus d'ailleurs, alors que 360 000 de ses propres habitants font le chemin inverse.

Mais sur ce point aussi les Parisiens voient leur sort se dégrader. Ils sont plus frappés par le chômage (8,7 %) que les autres Franciliens (8,2 %), et surtout ils le subissent plus longtemps, 14 mois en moyenne, au lieu de 11,5 mois en Ile-de-France et 10,5 mois pour la moyenne française, selon une enquête du Centre d'études de l'emploi (CEE) publiée la semaine dernière. Après les désindustrialisations qui ont supprimé la plupart des activités manufacturières, « de plus en plus d'emplois tertiaires se délocalisent vers la périphérie (de la région) », considèrent Yannick L'Horty et Florent Sari, les deux experts du CEE. Pour des raisons de coût de l'immobilier commercial, entre autres. Et avec cette explication supplémentaire liée elle aussi à la pierre : « La grande difficulté à accéder à un logement social à Paris peut limiter la mobilité géographique des demandeurs d'emploi, lorsqu'ils sont parvenus à occuper un logement de ce type. » Paris brûle-t-il ?, selon la formule consacrée à propos des prix de la pierre. Prenons garde qu'il ou elle (les deux genres sont permis) ne se consume.



Idées pour demain

par Yann Le Galès

L'ambition et le serveur

« On travaille pour l'estime de soi », affirmait Kant.

Cette formule n'est plus adaptée à notre époque. Malgré toutes les bonnes résolutions du management, les salariés sont entrés dans l'ère de la défiance. Ce scepticisme ne s'explique pas par la montée de l'individualisme et le rejet de la valeur travail, mais par les bouleversements qui ont considérablement changé la manière de travailler depuis trois décennies.

« Il nous faut admettre que si de plus en plus de personnes cherchent à se réaliser en dehors de leur travail, c'est aussi parce qu'il leur est de plus en plus difficile de le faire dans le cadre de leur environnement professionnel », constate Olivier Vassal dans son livre *Quand le don de soi ne va plus de soi. Travailler et manager à l'ère de la globalisation*, paru aux Éditions Pearson.

Les caissières des supermarchés, les ouvriers, les cadres doivent être réactifs, rapides, flexibles. « De nouvelles formes d'organisation ont envahi des pans entiers de la vie économique et pas seulement dans le secteur du commerce et des services. En Europe, en 2005, 30 % des travailleurs déclaraient ne pas travailler le même nombre de jours chaque semaine, 50 % ne pas travailler le même nombre d'heures chaque jour, 40 % ne pas avoir d'heures d'arrivée et de départ fixes », observe l'auteur, qui est partner et managing director du Boston Consulting Group à Paris et membre du Centre d'étude et de prospective stratégique.

Résultat, les salariés sont comme « le serveur de restaurant » qui doit à la fois satisfaire les clients, gérer les imprévus, trouver des solutions quand le vin est bouchonné ou la viande trop cuite. Il lui faut à la fois « appliquer les procédures tout en sachant s'en affranchir ponctuellement ». De son côté, le management s'est coupé des autres collaborateurs. Il gère de loin à coup de statistiques et de chiffres. « Après trente ans



Olivier Vassal, partner et managing director du Boston Consulting Group à Paris.

de contradictions entre les discours et les actes, la perfection des process et des systèmes ne saurait faire oublier la nécessité de l'autonomie, de la confiance et de l'écoute comme principes de management », affirme Olivier Vassal.

Pour mettre fin au « totalitarisme du marché » et à une « économie de la rente » qui se développe depuis plusieurs décennies, Olivier Vassal propose de « donner du sens » aux décisions et aux actions du management. Il recommande que l'entreprise ait « une raison d'être » et « affiche une ambition qui présente trois caractéristiques : être attrayante, engageante, réaliste ». Des sociétés aussi différentes que Sony, Wal-Mart, DuPont, Walt Disney, la Fnac, Schwab, Seb, 3M, Moulinex ont relevé ce défi en améliorant notre vie, en mettant la science au service d'un monde meilleur, en donnant du bonheur aux gens, en défendant le consommateur ou en mettant la Bourse à la portée de chacun.

Et cela sera de nouveau possible si le management applique trois mots « en tout lieu, en tout temps et en toutes circonstances » : l'exemplarité, la solidarité, et la reconnaissance. C'est à ce prix que les entreprises « redeviendront les acteurs authentiques et légitimes du progrès ».