

LES ACTIVITES ET EMPLOIS DU TERTIAIRE
SUPERIEUR DE PRODUCTION, DE SERVICE
ET DE RECHERCHE.

Voici deux groupes d'activités dont chacun s'accorde à reconnaître l'importance économique (par les entreprises qu'elles représentent, les emplois, les revenus) et sociale (par le rôle joué localement par les différentes catégories de cadres, professions intellectuelles, ingénieurs et techniciens qu'elles impliquent).

Considérées comme des activités de direction, d'encadrement, de gestion, de conseil, de formation qualifiante, d'innovation et de valorisation, elles apparaissent comme celles qui témoignent le mieux de la capacité d'une ville, d'une zone d'emploi, d'une région, à jouer un rôle moteur dans le processus de développement.

Le tertiaire supérieur relève de plusieurs domaines dont la nature, les structures, les effets et implications sont très différents. Il concerne des services centraux, administratifs, financiers, techniques, commerciaux des entreprises comme ceux d'administrations publiques existant aux différents échelons d'exercice du pouvoir (collectivité locale, département, région, Etat), des services marchands, des professions libérales, des services publics ou parapublics non marchands, des activités d'enseignement et de formation, des activités de recherche ou/et de développement de laboratoires intégrés à des institutions ou des entreprises.

En terme d'emplois, les professions du tertiaire supérieur s'avèrent également d'une grande variété. Peuvent y être inclus l'ensemble des cadres, ingénieurs et techniciens des entreprises ou des organismes publics, les chefs d'entreprise, - à l'exclusion toutefois des entrepreneurs individuels - les professions intellectuelles et libérales.

Dans un contexte de tertiarisation croissante du système économique national, l'analyse des différents champs d'activité, des poids respectifs des différentes catégories d'emplois, dans l'ensemble du tertiaire supérieur, permet d'apprécier le fonctionnement du système économique local. En particulier, de saisir la manière dont celui-ci s'est historiquement structuré, autour de certaines fonctions, de certains emplois, et ainsi d'appréhender les forces dynamiques mais aussi les retards.

UNE GRANDE VARIETE D'ENTREPRISES, D'ETABLISSEMENTS, D'ADMINISTRATIONS CONCOURENT A L'EXISTENCE DU TERTIAIRE SUPERIEUR

Au Mans, le tertiaire supérieur relève d'abord de l'ensemble des services de l'Etat, du département et des collectivités territoriales locales (ville du Mans et Communauté urbaine), des activités d'enseignement supérieur et de recherche, d'activités sanitaires et sociales... Manquent, contrairement à Nantes, les services et directions régionales de l'Etat et de la Région ainsi que les établissements décentralisés de grands organismes publics, notamment en matière de recherche (CNRS, INRA), contrairement encore à Nantes mais également à Angers.

A ces activités plutôt banales pour une agglomération approchant les 200 000 habitants, chef-lieu d'un département et ville universitaire récente, s'ajoutent celles procédant de l'existence d'un tissu d'entreprises ou d'établissements. Dans le domaine du commerce (Groupe Comptoirs Modernes), de l'assurance (Groupe Mutuelles du Mans) pour citer d'abord celles qui ont une notoriété nationale et internationale. Dans celui des services aux entreprises ou des fournitures industrielles, dont le rayonnement est multi-régional (Rénosol - dans le secteur du nettoyage industriel, Heulin dans celui de l'ingénierie en matière de bâtiment, Dorise ou Tabur pour le commerce de biens d'équipement ou de consommables aux entreprises industrielles). Dans le secteur de la presse, de l'édition et de l'imprimerie (Le Maine Libre, Carillon) ou celui des transports (SMTR-Calberson, Fumeron).

Bien que la tertiarisation progresse dans les entreprises industrielles, rares sont celles du Mans et de l'agglomération où les activités de tertiaire supérieur soient importantes. Développées durant la période de la décentralisation, même si leur installation est antérieure, dans l'ombre portée par l'établissement Renault, ce sont surtout des entreprises de production fonctionnant encore sur l'emploi d'une main-d'oeuvre relativement sous-qualifiée. Les directions administratives, techniques ou commerciales y sont généralement peu étoffées, même si leur siège est au Mans. Une place particulière doit être faite à Renault-Le Mans. Plus grand établissement industriel de la Sarthe, bien que ses effectifs aient considérablement baissé, cette double usine (construction de matériel agricole, mécanique et production d'organes de liaisons au sol destinés aux unités spécialisées dans le montage d'automobiles) a connu, sous l'effet d'une modernisation soutenue, une relative progression des qualifications ouvrières et l'augmentation des cadres et techniciens. Ceux-ci représentent aujourd'hui 1,6 et 23 % du personnel contre moins de 1 et 14 % au début des années 70. Ces changements ne sont aucunement liés au renforcement du secteur recherche et développement - quasi inexistant dans l'établissement - mais seulement à l'essor des nouveaux moyens de production automatiques et programmables (plus de 1 000 robots et 650 automates) et au développement du département qualité (en 1988, quelques 3 600 caractéristiques et 60 000 mesures étaient saisies et traitées par celui-ci chaque semaine).

Ces différentes catégories d'entreprises ou organismes dont les domaines d'activité sont variés concentrent une part seulement des emplois du tertiaire supérieur. Ne peuvent être négligés, bien que plutôt dispersés et individualisés, bien des agents du secteur des services aux particuliers comme

aux entreprises. Par exemple, dans les activités de la santé, Le Mans regroupe 93 % des quelques 250 spécialistes libéraux, ou la majorité des laboratoires d'analyse de biologie médicale de la Sarthe. De même que près des deux tiers des cabinets d'expertise - comptable et 40 % de ceux des géomètres - experts du département y sont également situés. Ce phénomène de concentration sur Le Mans est également vérifiable à propos d'autres branches des services, notamment en matière d'informatique professionnelle.

UN TERTIAIRE SUPERIEUR BEAUCOUP PLUS MODESTE AU MANS QUE DANS LES AUTRES GRANDES VILLES DE LA REGION

Cerner l'importance du tertiaire supérieur à partir des différents champs de l'activité économique constitue une approche peu fiable car purement qualitative. La mesure passe nécessairement par la variable emploi, seule capable de rendre compte de la structure et du poids de ce domaine économique et social. Sur le plan régional, les emplois et les professions du tertiaire supérieur manquant apparaissent en retrait par rapport aux autres grandes villes, Angers et Nantes ; quelles que soient les données utilisées.

En prenant l'échelon des zones d'emploi - échelon particulièrement pertinent car prenant en compte au lieu de résidence la totalité des actifs ayant un emploi dans et autour d'une grande agglomération, quelle que soit l'entreprise où se situe l'emploi - au recensement de 1982 (sondage au 1/4), celle du Mans comptait quelques 9 300 personnes entrant dans le champ des professions du tertiaire supérieur, soit 12,7 % de la population active totale. Par comparaison avec les autres grandes zones d'emploi régionales, commandées par des villes ayant au moins le même poids démographique (Angers et Nantes), celle du Mans apparaît nettement en retrait : à Angers 16,5 % de la population active, 18,2 % à Nantes, appartiennent aux professions du tertiaire supérieur. En terme de part de population active, dans le tertiaire supérieur, la zone d'emploi du Mans se situe exactement au même niveau que celle de Saint-Nazaire (7 110 emplois, soit 12,7 % du total des actifs).

Mais là doit s'arrêter la comparaison entre les zones d'emploi du Mans et de Saint-Nazaire car les structures des emplois dans le tertiaire supérieur sont trop dissemblables. Dans cette dernière se manifeste une nette sur-représentation des techniciens (à associer aux grands établissements de la métallurgie) et des professions libérales (à mettre en rapport avec la concentration sur le littoral de professions médicales). Au contraire, la région mancelle présente une structure d'emploi dans le tertiaire supérieur plus proche de celle de Nantes que de celle de la région angevine. Les poids relatifs des cadres de la fonction publique et des professions intellectuelles sont voisins (21 % au Mans contre 25 % à Nantes) ainsi que celui des cadres d'entreprises (38 % contre 35). Voici deux différences assez sensibles avec la structure de la zone d'emploi d'Angers marquée par la sur-représentation des cadres de la fonction publique et des professions intellectuelles (26,5 %) et la sous-représentation des cadres d'entreprises (30 %) dans l'ensemble des emplois du tertiaire supérieur.

L'enquête structure des emplois (ESE) de l'INSEE, dans les limites qui sont celles du recensement des emplois et professions et non celles du recensement général de la population, en particulier celle d'un taux de couverture non exhaustif et variable, donc, selon les départements, apporte un

autre éclairage. En 1986, le retrait du Mans est toujours aussi manifeste, et non surprenant, par rapport à Nantes (23 326 emplois de tertiaire supérieur - professions et catégories socio-professionnelles (PCS) 3 et 4 - recensés à Nantes contre 12 596 au Mans). Mais, Le Mans apparaît mieux pourvue qu'Angers (10 765 emplois). Ce dernier constat doit cependant être pris avec quelques précautions quant on sait que le taux de couverture de l'ESE en Sarthe est meilleur qu'en Maine-et-Loire. Ce que confirme bien cette enquête, c'est que la comparaison globale avec les autres villes moyennes de la région Pays de la Loire (Saint-Nazaire, Cholet, Laval, La Roche-sur-Yon) n'a aucun sens. Dans ces villes, les effectifs des PCS 3 et 4 se tiennent entre 4 et 5 200 personnes, loin donc des grandes villes régionales. Ce qui ne signifie nullement que la comparaison ne soit pas pertinente lorsqu'on segmente les PCS 3 et 4.

AU MANS, UN TERTIAIRE SUPERIEUR PLUS SOUS-QUALIFIE QU'A ANGERS OU NANTES

L'enquête structure des emplois permet d'affiner l'analyse. La part des cadres administratifs et de gestion est assez comparable à Nantes, Angers et Le Mans dans la structure des professions du tertiaire supérieur, et même légèrement plus forte au Mans (15,8 %) que dans les autres villes (respectivement 14,2 % à Angers, 14,7 % à Nantes). Un premier décalage se manifeste dans les emplois d'encadrement intermédiaire. La position des cadres moyens est nettement plus affirmée au Mans (36,2 % des PCS 3 et 4) qu'à Nantes (30,5 %) et Angers (26,4 %). Un second décrochage apparaît lorsqu'on étudie la place des emplois d'encadrement subalterne. Les divers emplois de maîtrise occupent, dans la structure d'ensemble du tertiaire supérieur, une position bien plus forte au Mans (15,2 %) qu'à Angers et Nantes (11,5 et 11,7 %). Les poids respectifs, dans les structures du tertiaire supérieur des trois villes, de l'encadrement moyen et subalterne témoignent bien d'une relative sous-qualification au Mans.

Quant on porte l'attention sur les ingénieurs, la sous-qualification est encore plus évidente. Les différentes catégories d'ingénieurs représentent seulement 5,8 % des PCS 3 et 4 au Mans, contre 9,2 et 11,3 % à Angers et Nantes. En terme de structure - effectifs non comparables donc - Le Mans apparaît même en dernière position parmi les sept villes, moyennes ou grandes, des Pays de la Loire (6,8 % des PCS 3 et 4 à la Roche, 8,3 et 8,4 % à Laval et Cholet, 11,6 % à Saint-Nazaire). Cette sous-représentation des ingénieurs, indice d'une sous-qualification du système de tertiaire supérieur au Mans, et plus généralement d'une sous-qualification du système productif, fait que cette ville n'apparaît qu'en troisième position parmi les villes régionales, moyennes et grandes, très loin derrière Nantes dont les entreprises en regroupent 44,3 % et derrière Angers (16,7 % des effectifs recensés dans les sept villes). Avec seulement 732 ingénieurs répertoriés - soit un quart de moins qu'à Angers - Le Mans représente 12,3 % des effectifs, et se situe dans une position proche de Saint-Nazaire (602 ingénieurs et 10,1 % des effectifs recensés dans les sept villes).

L'analyse de la place des techniciens aboutit à des conclusions proches mais plus nuancées. En terme de structure, leur position au Mans (13,3 % des emplois du tertiaire supérieur) est assez comparable à celle observée à Nantes (14,1 %) et Angers (17 %). Les sur-représentations des techniciens sont surtout

le fait de villes moyennes aux systèmes productifs industriels étoffés et relativement qualifiés : les techniciens rassemblent 40,5 % des effectifs du tertiaire supérieur à Saint-Nazaire, 24 % à Cholet et Laval. En structure comparative entre les sept villes moyennes et grandes de la région; ceci aboutit à classer Le Mans en quatrième position, derrière Nantes qui regroupe 28,3 % des effectifs recensés, Saint-Nazaire (18,1 %) et Angers (16 %).

Cette place du Mans, et la relative sous-qualification de ses emplois du tertiaire supérieur, dans le dispositif régional, reflète avant tout la manière dont s'est structuré et organisé, a évolué aussi, le tissu d'entreprises. Elle témoigne d'un certain nombre de faiblesses. Elle repose également sur quelques points forts.

Le Mans :

deuxième ville de cadres dans les Pays de la Loire

Avec près de 2 000 cadres supérieurs en 1986 (soit 22 % des cadres recensés dans les sept villes moyennes ou grandes de la région), Le Mans compte 30 % de plus de personnel d'encadrement supérieur qu'Angers. Cette supériorité s'établit dans toutes les activités (gestion, commerce et publicité, banque et assurances, directions techniques) sauf l'hôtellerie où l'avantage d'Angers est très réduit et concerne un secteur très secondaire. Toutefois, cette supériorité du Mans est plus ou moins vigoureuse. Sensible dans le domaine de la gestion générale, dans le commerce, elle apparaît surtout accusée dans ceux des directions techniques (trois fois plus de cadres dans ce secteur au Mans qu'à Angers) et des banques et assurances (l'effectif dans ces activités est supérieur de 36 % à celui d'Angers).

A l'évidence, il faut mettre l'importance de l'encadrement supérieur dans le secteur banque-assurance au Mans, avec la présence du Groupe Mutuelles du Mans. Deux établissements, d'inégale importance, sont en effet présents (Mutuelles-Vie et Mutuelles-IARD). Le premier comptait 401 emplois en 1988 et le second 3 578. Au total, le Groupe représente donc quelques 4 000 emplois, ce qui en fait la première entreprise tertiaire du Mans. Avec leurs 534 cadres, ces deux établissements regroupent pratiquement les deux tiers de l'encadrement supérieur des banques et assurances présent au Mans. Il s'agit bien d'un encadrement de haut niveau puisque celui-ci concerne aussi bien des emplois de direction générale (52), que ceux de direction de divisions (26) ou de services (456), à niveau de qualification, de compétence, de rémunération élevée, dont le recrutement n'a pu être purement local. Environ 30 % des recrutements s'effectuent dans la seule région parisienne. Au Groupe Mutuelles du Mans, la tendance au renforcement de l'encadrement est tout à fait évidente. Pour 1989, l'objectif consiste à embaucher quelques 300 personnes, dont les deux tiers de formation supérieure, pour partie destinées à pourvoir des emplois de cadres de niveau élevé.

Quant au rôle relativement important des directions techniques, il faut sans aucun doute y voir l'existence, au Mans, d'un tissu d'entreprises industrielles moyennes variées. Outre chez Garczynski et Traploir, Lefranc-Bourgeois, Powerex... qui relèvent de cette catégorie, les directions techniques sont évidemment bien représentées dans les établissements Renault.

Les cadres moyens du Mans (4 563 personnes selon l'enquête ESE) sont 60 % plus nombreux qu'à Angers (2 842). La domination de l'encadrement intermédiaire s'effectue à partir de trois secteurs : le commerce, la banque et l'assurance, les transports. Dans le secteur banque-assurance, le poids des Mutuelles du Mans se retrouve avec force : Mutuelle-Vie et Mutuelle IARD emploient plus de 620 cadres moyens (en retenant seulement les classifications internes AM2 et AM3, et sans tenir compte des autres cadres moyens classés AM1 plus proches des employés). Ces emplois sont également nombreux dans l'ensemble des agences des banques régionales et nationales du Mans, car les fonctions de siège y sont absentes.

Dans le commerce, les emplois de cadres moyens sont deux fois plus nombreux au Mans qu'à Angers. Sans doute, l'existence du Groupe Comptoirs Modernes y contribue-t-elle pour une part. Mais il ne faudrait pas oublier d'autres sociétés de commerce, notamment dans le domaine des fournitures industrielles (Dorise, Tabur-Electricité...), ni celles qui existent - en particulier en zone industrielle sud - dans le domaine de l'équipement, du logement et de la construction.

Quant aux transports, le carrefour manceau - ferroviaire, routier et autoroutier - explique sans aucun doute l'importance de l'encadrement intermédiaire. Aux fonctions ferroviaires classiques et demeurant importantes, se sont ajoutés très largement les transports routiers. Et les années 80 semblent avoir été pour les entreprises de ce secteur une période d'expansion comme en témoignent les extensions immobilières pour l'entreposage en zones industrielles sud et nord.

Le Mans : troisième pôle régional d'ingénieurs

Comptant un tiers de moins d'ingénieurs qu'Angers, Le Mans apparaît très inégalement présente dans cette qualification du tertiaire supérieur.

Les faiblesses sont considérables dans le domaine des ingénieurs étude : seulement 10 % des effectifs de cette catégorie d'ingénieurs recensés dans les sept villes moyennes ou grandes des Pays de la Loire se trouvent au Mans, soit dix points en-dessous d'Angers et légèrement en-dessous de Saint-Nazaire. Dans la catégorie des ingénieurs exploitation, la situation apparaît quelque peu moins défavorable : 13 % des effectifs répertoriés dans les sept villes se regroupent au Mans, soit nettement plus que dans les villes moyennes et à quatre points seulement de la part d'Angers dans la région. Pour ces deux catégories, la part nantaise est pratiquement équivalente, et domine très largement dans l'espace régional : quelques 42 % des ingénieurs étude et exploitation y sont regroupés.

Dans le domaine des ingénieurs agricoles, la situation mancelle semble meilleure ; et les écarts entre les trois grandes villes régionales se resserrent de manière significative : 30 % des effectifs à Nantes, 20 % à Angers et 18 % au Mans. Cette situation plus favorable peut être mise en relation avec l'importance ancienne, au Mans, des organisations agricoles, employeurs principaux de cette catégorie d'ingénieurs. Grâce à elles, ainsi qu'aux coopératives, Le Mans apparaît, à l'échelle régionale, comme un centre de compétence important ; presque aussi important qu'Angers, ville qui dispose pourtant d'autres infrastructures (écoles d'ingénieurs agricoles et horticoles, INRA...).

Sur le plan régional, meilleure est encore la position du Mans dans les catégories des ingénieurs technico-commerciaux et des transports, puisque les entreprises locales représentent la seconde concentration. Mais très loin derrière Nantes qui regroupe les deux tiers des technico-commerciaux répertoriés dans les sept villes moyennes ou grandes et 57 % des ingénieurs transports. Avec, respectivement 13 et 16 % des effectifs de ces deux types d'ingénieurs, Le Mans se situe en position nettement meilleure qu'Angers (6 et 8 % des effectifs recensés dans les sept villes les plus importantes de la région).

Toutefois, dans la structure manuelle des ingénieurs, ceux ayant des fonctions technico-commerciales ou transports représentent seulement 21 % de l'ensemble. Les deux groupes les plus importants sont les ingénieurs étude (37 %) et exploitation (27 % des effectifs), soit au total près des deux tiers des ingénieurs. Voici une proportion assez proche de celle observée à Nantes (68 % du total des ingénieurs) et très éloignée de celle d'Angers, Laval ou La Roche-sur-Yon où la proportion des ingénieurs étude et exploitation dépasse les 80 %.

Bien que nettement en retrait par rapport à Nantes et Angers, Le Mans s'individualise dans la région par une diversification des emplois d'ingénieurs proche de celle qui prévaut dans la capitale régionale.

Le Mans :

la grande faiblesse globale des fonctions de techniciens

Avec deux fois moins de techniciens qu'à Nantes, 30 % de moins qu'à Saint-Nazaire, 10 % de moins qu'à Angers, les quelques 1 700 techniciens des entreprises manuelles apparaissent bien comme une des faiblesses du tertiaire supérieur dans cette ville. Cette évaluation d'ensemble mérite cependant quelques nuances.

Par exemple, Le Mans fait figure de première concentration régionale pour les techniciens en informatique (avec 27 % des effectifs regroupés dans les sept villes moyennes ou grandes des Pays de la Loire, distançant légèrement Nantes (26 %) et très nettement Angers (20 %)). Cette position peut paraître étonnante à première vue. Elle s'explique cependant assez bien lorsqu'on met cette observation en relation avec l'existence de certaines entreprises au Mans. Les établissements du Groupe des Mutuelles du Mans, notamment, emploient à eux seuls plus de 260 informaticiens dont une cinquantaine d'ingénieurs, les autres étant des organisateurs ou des analystes-programmeurs. Cependant, la place occupée par les puissants systèmes informatiques installés au Mans par les Mutuelles contribue seulement à expliquer moins de la moitié de l'effectif recensé dans cette fonction. D'autres entreprises disposent de moyens informatiques importants (les établissements Renault, les divisions utilisant la CAO et l'infographie chez Garczynski et Traploir...). Dans ce groupe des techniciens informatiques, il faut toutefois noter la faiblesse de la représentation universitaire, bien que l'Université dispose cependant d'un puissant centre de calcul de gestion et de recherche, et celle des sociétés de services informatiques plutôt discrètes au Mans par leur petite taille.

Les entreprises du Mans apparaissent également bien placées pour d'autres catégories de techniciens. Dans la fonction méthodes, en particulier, la ville représente le deuxième regroupement régional (18 %), loin derrière Saint-Nazaire toutefois qui réunit 38 % des techniciens de cette catégorie des sept

villes les plus importantes, mais respectivement trois et huit points devant Nantes et Angers. Il en est de même pour les techniciens du bâtiment et des travaux publics où, derrière Nantes avec 38 % des effectifs régionaux, Le Mans s'individualise nettement vis-à-vis des autres villes grandes ou moyennes. La présence du siège d'entreprises importantes dans ce secteur (Garczynski, Heulin, par exemple), au large rayonnement géographique explique cette position.

Par contre, les autres catégories de techniciens sont particulièrement effacées. Cela semble peu surprenant pour les techniciens électroniciens où Le Mans n'apparaît qu'en quatrième position derrière Nantes et Angers, villes où les entreprises telles que Matra, Bull, Motorola, Thomson,... constituent des pôles d'emploi importants, et même derrière Cholet. Il est vrai qu'au Mans, les entreprises du tissu industriel travaillant dans le domaine de l'électronique sont peu nombreuses (Radiotechnique - Portenseigne du Groupe Philips, Powerex du Groupe Powerex Inc. associant Westinghouse, General Electric et Mitsubishi...). La raison de cette faiblesse semble surtout résider dans la domination de fonctions de production, globalement peu qualifiées, dans les entreprises manuelles de ce secteur.

Plus surprenante est la faible place des techniciens en mécanique au Mans. Ils ne représentent que 6,5 % des effectifs répertoriés dans cette spécialité parmi les sept premières villes régionales, soit à peine guère plus qu'à Angers (5 %), très loin derrière les entreprises de Saint-Nazaire et Nantes qui regroupent 77 % de cet effectif. L'Aérospatiale ou les chantiers navals, dans la région Nantes-Saint-Nazaire, apparaissent comme des pôles bien plus qualifiants que les établissements Renault du Mans, principales usines de mécanique de l'agglomération et de la Sarthe.

Il faut souligner également le rôle très effacé au Mans des techniciens agricoles. Avec seulement 5 % des effectifs des sept plus grandes villes, Le Mans ne se retrouve qu'en cinquième position, moins bien pourvue qu'Angers (9 %), Nantes (20,5 %) et surtout Laval et La Roche (33 % chacune). Alors que Le Mans était plutôt bien dotée en ingénieurs de cette spécialité.

La faiblesse globale des fonctions de techniciens dans les entreprises manuelles par rapport à d'autres villes des Pays de la Loire dissimule de très grands écarts dans la représentation des différentes activités. Incontestablement, deux points forts se manifestent avec le développement et l'application informatiques d'une part, l'ingénierie dans le domaine du bâtiment, des travaux publics et du génie civil d'autre part. Toutes les autres activités, par contre, recourent moins, et souvent beaucoup moins, qu'ailleurs aux techniciens dans leur fonctionnement, sauf lorsqu'il s'agit de fonctions méthodes.

Le Mans :

l'importance des emplois de maîtrise, témoignage d'une relative sous-qualification générale du tertiaire supérieur

Avec plus de 22 % des emplois de maîtrise recensés dans les sept villes majeures de la région, Le Mans se situe en seconde position derrière Nantes (près d'un tiers des agents de maîtrise). Cette place, ainsi que les 15 % de la population manuelle des PCS 3 et 4, constituent une des illustrations de la relative sous-qualification globale du tertiaire supérieur au Mans.

La structure interne de cette maîtrise témoigne, elle aussi, d'une sous-qualification de certaines branches du système productif manceau. Par exemple, près du quart de cette maîtrise travaille dans les activités relevant de la mécanique, un des secteurs où la proportion de techniciens est particulièrement modeste.

Par contre, dans d'autres activités, son importance va de pair avec une qualification globalement élevée. C'est le cas dans le bâtiment et les travaux publics où la maîtrise est nombreuse (240 personnes) mais où cela s'accompagne d'un contingent important de techniciens et sans doute d'ingénieurs.

Ces deux remarques étant formulées, montrant combien il est nécessaire d'être prudent dans l'interprétation, une autre s'impose. Il n'est guère possible de dire que cette maîtrise est peu qualifiée. Un test significatif apparaît avec le poids de la fonction entretien, certainement celle où les compétences professionnelles sont les plus variées et qualifiées. Au Mans, cette catégorie d'encadrement subalterne représente quelques 18 % de l'ensemble de la maîtrise, soit légèrement en-dessous du pourcentage observé à Nantes (22 %), nettement au-dessus des pourcentages angevin, nazairien, choletais.

* * *

Par l'analyse des différentes catégories d'encadrement (supérieur, intermédiaire et subalterne), d'ingénieurs et techniciens, il est possible de dégager quelques constatations maîtresses sur la nature du tertiaire supérieur manceau. En insistant sur le fait que l'approche globale dissimule fréquemment des situations diverses, voire très contrastées.

- Dans la région Pays de la Loire, le tertiaire supérieur manceau témoigne d'un déficit en ingénieurs et techniciens. Celui-ci apparaît très vigoureux pour les ingénieurs études et exploitation, les techniciens en électronique et mécanique, modéré pour toutes les autres fonctions ou activités occupées par des ingénieurs et techniciens. Dans une seule catégorie (celle des techniciens en informatique), Le Mans manifeste une très nette supériorité régionale par rapport à Angers, et plus encore à Nantes. Ce déficit global constitue un des éléments de la sous-qualification d'ensemble du tertiaire supérieur local.

- Seconde ville de cadres de la région - pour toutes les catégories d'encadrement - les emplois du Mans témoignent d'une seule faiblesse réelle, modérée cependant : celle de la sous-représentation des cadres supérieurs du commerce. Dans ce domaine, la principale force réside dans le sur-encadrement important dans le secteur banque-assurance. Par ailleurs, la place occupée par l'encadrement subalterne - sur-représenté dans tous les domaines - représente un autre élément de la sous-qualification globale du tertiaire supérieur manceau.

Enquête ESE 1986 - données brutes

Les cadres supérieurs

	Le Mans	Angers	Nantes	Total 7 villes majeures *
Gestion	920	829	1858	4558
Com + pub.	371	272	934	2147
Banq + ass.	661	406	559	2209
Hôtel.	9	14	28	59
Dir.tech.	23	7	51	104
Total	<u>1984</u>	<u>1528</u>	<u>3430</u>	<u>9077</u>

L'encadrement intermédiaire

	Le Mans	Angers	Nantes	Total 7 villes majeures *
Adm.Gen.	1296	1421	2999	7238
Com.	1344	714	2109	5558
Communic.	24	21	71	155
Transports	194	74	412	771
Banq + ass.	1687	580	1483	4832
Hôtel.	18	32	35	100
Total	<u>4563</u>	<u>2842</u>	<u>7109</u>	<u>18 664</u>

L'encadrement subalterne

	Le Mans	Angers	Nantes	Total 7 villes majeures *
Agricole	7	14	37	62
Electroniq.	91	206	81	556
Mécanique	425	79	248	1505
BTP	240	144	421	1121
Chimie	48	19	97	448
Métaux	30	13	45	108
Ind.légères	214	340	904	1862
Entretien	347	188	602	1517
Autres	507	234	299	1304
Total	<u>1909</u>	<u>1237</u>	<u>2734</u>	<u>8483</u>

Les ingénieurs

	Le Mans	Angers	Nantes	Total 7 villes majeures *
Etudes	272	536	1158	2726
Exploitat.	199	261	641	1550
Trav.agric.	109	123	181	609
Techn.-com.	83	38	412	631
Transports	69	35	246	434
Total	732	993	2638	5950

Les techniciens

	Le Mans	Angers	Nantes	Total 7 villes majeures *
Agricoles	27	49	114	558
Electronique	341	1021	1053	3281
Mécanique	136	104	717	2078
BTP	208	159	448	1157
Chimie-Bio.	27	23	127	272
Autres ind.	61	8	49	319
Méthodes	389	145	319	2173
Informatique	481	353	456	1771
Total	1670	1862	3283	11609

* Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, Cholet, La Roche-sur-Yon

LE SECTEUR RECHERCHE-DEVELOPPEMENT : UN CHAMP RELATIVEMENT ECLATE, DOMINE PAR LA RECHERCHE UNIVERSITAIRE

D'importantes difficultés méthodologiques existent pour traiter des activités de recherche et développement. Si l'étude des équipes de recherche universitaire semble relativement facile, il en est tout autrement de la recherche conduite dans les entreprises industrielles ou de service, voire commerciales. Quant au développement, s'il est généralement induit de l'activité de recherche dans le champ universitaire, il apparaît souvent délicat d'en cerner les caractéristiques dans les entreprises tant sa définition est fréquemment mal établie et prête donc à des difficultés de recensement. Certes, différentes nomenclatures existent (en particulier celle des activités de "haute technologie") et certains indicateurs permettent de cerner grossièrement le sujet. L'approche proposée, en raison des difficultés rencontrées, n'a aucunement la prétention d'être exhaustive et des travaux complémentaires s'avèrent nécessaires afin de préciser certaines zones d'ombre ou le flou de certaines caractéristiques.

Un tissu relativement modeste et très éclaté d'entreprises de "haute technologie"

Les activités dites de "haute technologie" méritent attention car elles sont généralement porteuses de recherche et/ou de développement. L'utilisation de la nomenclature OCDE, reprise par le Ministère de l'Industrie et intégrant certaines activités de la NAP 600 de l'INSEE, permet une approche correcte du phénomène. Toutefois, encore faudrait-il que le fichier des entreprises détenu par la CCI de la Sarthe soit d'une bonne qualité dans la définition des codes d'activité APE des établissements industriels ou de service, ce qui n'est pas toujours le cas. Des vérifications s'imposent donc, pour retrancher certaines entreprises intruses ou pour en ajouter d'autres dont l'activité est connue mais mal répertoriée. A titre d'exemple, le laboratoire Fisch-Smith et Nephew, premier de l'ouest de la France par la main-d'oeuvre employée (près de 500 salariés), n'est pas répertorié dans le fichier CCI dans la rubrique 1901 des spécialités pharmaceutiques. Si cet exemple est suffisamment connu pour entraîner correction, il est probable que les vérifications faites laissent encore de côté certaines entreprises, en particulier parmi les plus petites et les plus récentes, sans qu'une marge d'imprécision puisse être établie avec certitude.

Au total, dans la Sarthe, quelques 75 entreprises ou établissements peuvent être actuellement répertoriés dans le champ des activités de "haute technologie". Pour l'essentiel, il s'agit de très petites entreprises, créées pour une bonne part récemment, travaillant dans des secteurs très variés des services aux entreprises ou de la production industrielle. S'impose également un autre caractère : celui de la répartition géographique, dans laquelle la place du Mans apparaît assez mal établie. Les petites villes périphériques (La Ferté-Bernard, Chateau-du-Loir/La Chartre, Sablé/La Flèche, etc...) regroupent, en effet, plus de la moitié de ces entreprises ou établissements, dont certains sont importants par les effectifs employés ou/et les activités de recherche-développement existantes (Souriau, Laboratoires Fisch...).

Les activités de "haute technologie", au Mans, en nombre d'entreprises, concernent principalement la classe des matériels de télécommunication. A part Radiotechnique-Portenseigne (Philips), fabricant de minitels, il s'agit d'entreprises de service, consacrant l'essentiel de leur activité à l'installation et au développement de liaisons téléphoniques. Dans ces entreprises ou établissements, la part de la recherche et du développement est donc largement inexistante. En effectifs, ce sont plutôt les industries du matériel électrique qui dominent (avec Carrier-Kéops, la Société Générale de Travaux Electriques, Warner), celles de la connectique (Souriau déjà solidement installée dans l'est de la Sarthe - La Ferté-Bernard, Champagné - a ouvert il y a peu d'années un établissement au Mans) et des semi-conducteurs (Powerex Europe) qui l'emportent. Toutefois, tous ces établissements relèvent de la catégorie moyenne (Carrier-Kéops : 260 salariés, Powerex : 180,...). En outre, les activités de recherche et développement sont assez peu présentes, l'activité de production l'emportant nettement, et le développement occupant une place plus large que la recherche.

De rares petites entreprises associent étroitement développement et réalisation en faisant une très large part au premier facteur. Une des entreprises identifiables de cette catégorie est Tabur Automatismes, société filiale du Groupe Tabur créée en 1980 par semi-essaimage, comptant aujourd'hui 9 salariés. Spécialisée dans l'étude, la conception et la réalisation de machines spéciales uniques, dans laquelle la part des automatismes est déterminante, cette société a une clientèle relativement variée, même si des constructeurs automobiles (General Motors) occupent une large place ainsi que l'industrie pharmaceutique ou celle du matériel électrique ; clientèle qui jusqu'à présent n'est guère mancelle, et sarthoise. Un autre exemple est constitué par Micromaine ASI spécialisée dans l'interface entre informatique et automatismes.

Par ailleurs, insistons sur la faiblesse des activités dans le domaine informatique. Lorsqu'elles existent, celles-ci intéressent essentiellement la commercialisation de matériels. Cependant, quelques entreprises de service fonctionnent et pratiquent, généralement, en parallèle une activité de développement, souvent limitée.

Recherche et développement se manifestent aussi dans d'autres activités

D'autres entreprises, bien que ne travaillant pas dans le champ des "hautes technologies", consacrent une partie de leurs activités, mobilisent une partie de leur personnel sur des opérations qui s'établissent davantage dans le domaine du développement et de la valorisation, sans pour autant négliger totalement la recherche finalisée.

Les services qualité ont tendance à se généraliser dans les entreprises de production. Il s'agit non de recherche mais généralement de développement autour de système d'analyse et de mesure, parfois élaborés au sein de l'entreprise, même si les composants sont acquis auprès de fournisseurs industriels. Ces services qualité témoignent d'un investissement parfois important, en matériel mais surtout en personnel qualifié. Par l'ampleur des moyens mis en oeuvre, celui des établissements Renault du Mans, s'inscrivant dans la stratégie générale de la RNUR, est très certainement le plus représentatif des changements déjà intervenus ou en cours. La même politique

- souvent à une échelle plus modeste - est conduite dans d'autres établissements, par exemple chez Radiotechnique, où un contrat qualité fonctionne avec France-Télécom.

La conception assistée par ordinateur constitue une autre source de développement dans certaines entreprises. C'est le cas dans la principale entreprise du secteur bâtiment-génie civil du Mans : Garczynski et Traploir. L'activité CAO s'est développée à partir de 1982 et a progressivement irrigué les deux grandes divisions travaillant principalement avec EDF sur la conception de bâtiments industrialisés et de postes. Partie du développement de la CAO, une nouvelle division (GT Infographie) est née et s'est spécialisée dans l'élaboration de bases de données géographiques et la digitalisation de fonds de cartes. Ces nouvelles activités, utilisant des matériels et logiciels du marché professionnel, ont donné lieu à des opérations de développement, notamment dans le domaine de la production d'interfaces variées.

Dans des entreprises à activité pouvant être considérée, a priori, comme peu innovante, le développement et la valorisation tendent à prendre également plus de place que par le passé. Un exemple manceau significatif est certainement celui de l'entreprise Lefranc-Bourgeois, fondée au XVIII^e siècle, décentralisée au Mans dans les années 60, et regroupant aujourd'hui la production de peintures fines et de produits scolaires autour de marques connues internationalement. Ici, la valorisation passe par une politique de qualité, comme dans bien d'autres entreprises. S'ajoute, depuis peu, une activité développement portant sur la mise au point de liants à peinture moins coûteux et aussi performants. Cette préoccupation a donné lieu à des recrutements de nouveaux salariés de niveau DUT pour étoffer l'effectif du laboratoire de l'entreprise.

Au total, au sein des entreprises mancelles, qu'elles aient des activités de "haute technologie" ou non, la recherche et le développement apparaissent très morcelés, sans pôle véritable ayant un rôle exemplaire, capable de synergies, de transferts et d'entraînements. Au morcellement entre les entreprises, s'ajoute un émiettement géographique dans lequel l'agglomération n'apparaît pas polarisatrice.

Le centre universitaire, seul pôle réel de recherche

Avec plusieurs groupes de recherche associés au CNRS, quelques équipes recommandées ou reconnues comme projets privilégiés par la Direction de la recherche du Ministère de l'Éducation, la jeune université du Mans fondée en 1969, constitue un pôle prééminent de recherche pour la Sarthe et même au-delà.

Quatre groupes occupent une position déterminante dans le domaine de la recherche et du développement technologique, rassemblant près d'une centaine de chercheurs de niveau post-doctoral :

- Chimie et physique du solide regroupant deux unités de recherche associées (URA) au CNRS, et s'appuyant sur quatre laboratoires (fluorures, physique de l'état condensé, spectroscopie du solide, spectroscopie Mössbauer) et une unité de valorisation,

- Chimie organique et macromoléculaire associant également deux URA CNRS, autour de trois laboratoires (chimie organique macromoléculaire, physico-chimie macromoléculaire, synthèse organique),

- Acoustique : cette URA CNRS est une des rares équipes fonctionnant dans un domaine scientifique et technologique encore peu développé en France,

- Informatique et combinatoire travaillant dans le domaine finalisé de l'intelligence artificielle et dans des recherches appliquées en micro-informatique et micro-électronique.

Les autres groupes ou équipes de recherche, dont une associée au CNRS dans le champ de la géographie sociale, exercent leurs activités, principalement dans des domaines relevant des sciences humaines, du culturel, du juridique.

Si la connexion entre la recherche universitaire avec une partie du tissu des entreprises installées au Mans ou dans la Sarthe est bien réelle (Souriau, Laboratoires Fisch-Smith et Nephew, Valéo,...), les relations avec les grands groupes industriels ou scientifiques apparaissent bien plus denses (EDF, RNUR, CNET, Aérospatiale, Bull, BSN, Saint-Gobain, Sanoï-Recherche,...) soit par le biais de contrats de recherche, soit par celui des conventions CIFRE. Cet état de fait peut être interprété de deux manières, probablement complémentaires. Ces équipes universitaires ont acquis des niveaux de compétence élevés et travaillent sur des thèmes de recherche concernant peu d'entreprises inscrites dans le tissu local ; les entreprises mancelles ou départementales investissent encore généralement assez peu en recherche, et ce sous-investissement se traduit par des rapports plutôt discontinus avec les chercheurs universitaires.

Toutefois, cette situation évolue depuis peu, sous deux formes. L'essaimage à partir des groupes de recherche universitaire en est une : deux entreprises sont nées à l'Université (Micromaine - dans le domaine des automatismes et de l'intelligence artificielle, Seriepharm - dans celui de la production de molécules anti-cancéreuses). Cette forme, très récente, ne pourra pas donner lieu à des développements importants. La seconde est l'installation de nouvelles entreprises dans la proximité universitaire, en raison des compétences reconnues de certains groupes de recherche. Pour l'instant, le seul exemple est celui d'ACT, filiale de ARIS, pour la recherche et la production de nouveaux matériaux composites. D'autres sont annoncées pour un avenir proche. Cette double démarche, très nouvelle répétons-le au Mans, peut avoir des effets d'entraînement et amplifier les interrelations entre le pôle de recherche universitaire technologique et une partie du tissu des entreprises locales. Citons, par exemple, le cas des connexions mises en oeuvre par le groupe d'informatique et combinatoire avec la société SCITEC du Mans et Micromaine pour étudier et réaliser un outil pédagogique distribué par la société d'informatique Léanord, outil destiné à assurer la formation aux techniques de production flexible industrielle. Ces connexions peuvent s'élargir, évidemment, avec la réalisation du parc scientifique et technologique de l'Université, partie intégrante du projet Le Mans-Technopolis.

Dans le voisinage de cette recherche universitaire, et très liée à celle-ci, il faut mentionner également l'existence de deux autres organismes de recherche : l'IRAP (Institut de recherches appliquées sur les polymères),

organisme d'économie mixte, employant une trentaine d'ingénieurs et chercheurs, travaillant dans des domaines finalisés sur le caoutchouc, les polymères, les vernis et adhésifs, les traitements de surface); le département GBM (génie biologique et médical) de l'Arche, spécialisé dans la recherche et la réalisation de nouvelles prothèses et orthèses pour handicapés. Ces deux institutions, dont le rayonnement dépasse très largement les frontières du Mans et de la Sarthe, renforcent incontestablement le pôle nouveaux matériaux du secteur recherche-développement universitaire manceau.

* * *

Trois caractéristiques se dégagent de l'analyse du secteur recherche et développement au Mans :

- Emiettée géographiquement, la recherche-développement est surtout présente dans la ville grâce à la recherche universitaire. Celle-ci peut donner lieu à des transferts vers des entreprises locales ou attirer des entreprises extérieures. En outre, elle est capable d'un essaimage qui restera toutefois limité.

- Les entreprises du domaine des "hautes technologies" installées au Mans sont principalement des établissements de production ne constituant pas des pôles de recherche, ou appartiennent au secteur des services aux entreprises et, alors, n'interviennent pas dans la recherche et très peu - voire pas du tout - dans des activités de développement.

- Si la recherche fait l'objet actuellement d'un sous-investissement apparent au sein des entreprises ou établissements industriels du Mans, les activités de développement-valorisation ont toutefois connu des progrès évidents. Mais il s'agit là d'une évolution relativement banale que l'on retrouve ailleurs.

Dans ce contexte, la mise en perspective technopolitaine autour du projet Le Mans-Technopolis apparaît plutôt comme une hypothèse. Des atouts existent, autour de l'Université et de quelques entreprises. Restent à établir les connexions indispensables et les synergies avec le tissu économique local et au-delà (y compris sans doute hors du Mans, dans le reste de la Sarthe). Si les élus sont déterminés, il apparaît indispensable de mobiliser les entreprises et, pour celles-ci, à passer d'une situation de sous-investissement (notamment en ingénieurs et techniciens) à une politique plus hardie de qualification des activités.

ENTREPRISES ET ETABLISSEMENTS TERTIAIRES MANCEAUX ET DEVELOPPEMENT RECENT DU MANS

Longtemps identifiée à une ville industrielle, notamment par ses grands établissements du domaine de la construction de matériel ferroviaire ou agricole et de mécanique, ainsi que par le tissu de PMI installées durant la période des décentralisations, établissements qui avaient contribué à former des couches ouvrières nombreuses, Le Mans a vu s'effriter - en moins de deux décennies - une partie de cette réalité. Sans que ces changements se traduisent toujours par une transformation réelle de l'image, les représentations locales - et encore plus extérieures - intégrant toujours fortement les éléments d'une longue histoire industrielle.

Le Mans, dans les années 80, par réduction de l'emploi industriel, par augmentation des emplois dans le commerce et les services est devenue, plus que jamais, une vraie ville tertiaire, marquée par l'importance des couches hétérogènes d'employés et des emplois de plus en plus nombreux procédant des fonctions du tertiaire supérieur.

Cette affirmation, indépendamment des évolutions internes aux secteurs des services non marchands, est à associer largement au rôle d'entreprises et d'établissements manceaux, puisque Le Mans, contrairement à d'autres villes de l'Ouest de la France, n'a aucunement bénéficié du relatif mouvement de décentralisation tertiaire qui s'est manifesté dans le courant des années 70 et prolongé, beaucoup plus timidement et de manière plus éparse, dans les années 80. Certaines jouent un rôle majeur, généralement par leur taille, d'autres plus modestes par leurs effectifs n'en contribuent pas moins à jouer un rôle important dans le développement local, d'autres enfin représentent des avancées encore trop récentes pour participer pleinement à celui-ci.

Mutuelles du Mans et Comptoirs Modernes :

Deux entreprises motrices bien différentes

La tradition des assurances mutuelles remonte, au Mans, à la fin du XIXe siècle. Progressivement diversifiées, nationalisées puis récemment privatisées, ces sociétés d'assurances forment aujourd'hui le Groupe Mutuelles du Mans, classé au 8ème rang des sociétés d'assurances et au 1er rang des groupes d'assurances mutuelles en France, avec un chiffre d'affaires 1988 de 15 milliards de F.

Dans la ville, en 1988, les deux établissements représentant quelques 4 000 salariés et les fonctions existantes, assuraient quelques 500 millions de F. de salaires, près de 27 millions de F. d'impôts locaux et environ 58 millions de F. de sous-traitance locale auprès de plus de 220 entreprises (en entretien, travaux, imprimerie, sécurité - surveillance essentiellement). Avec ses 39,5 % de cadres divers, le rôle des Mutuelles apparaît déterminant dans bien des aspects du tertiaire supérieur manceau.

L'investissement de la ville s'est, jusqu'au années 60, limité à la présence des bâtiments siège des activités dans le centre ville. Depuis trente ans, le marquage de la ville par les Mutuelles s'est renforcé dans deux directions. Dans le centre, où après des opérations d'investissement importantes - en particulier durant la réalisation urbanistique "Percée centrale" avec notamment la construction d'une tour de bureaux (Tour Émeraude) - il faut attendre la seconde moitié des années 80 pour déceler de nouveaux investissements immobiliers dans une opération mixte bureaux/commerces/logements en plein coeur de la ville. En périphérie orientale, où vont s'additionner plusieurs interventions destinées à renforcer les surfaces nécessaires au développement des activités. Sur le site de la Californie, se dessine un premier chantier en 1978 (Californie 80) qui sera prolongé par une seconde tranche (Californie 82) rassemblant, au total, quelques 24 000 m² de bâtiments réservés pour une large part à des usages de bureaux. Dans cette fin des années 80, sur le même site, de nouveaux investissements sont en cours pour construire l'Espace Performance, le nouveau centre de formation du

Groupe, destiné aux salariés locaux ainsi qu'aux 150 stagiaires venant de l'extérieur pour des séjours de 2 à 5 mois.

Le commerce alimentaire concentré représente également une longue tradition au Mans, l'enseigne Comptoirs Modernes ayant donné lieu, pendant très longtemps, à un marquage de l'espace urbain par la multiplication des épiceries à travers les différents quartiers de la ville. Les enseignes ont aujourd'hui changé (Comod, Stoc, Carrefour) traduisant la croissance d'une entreprise et la recomposition de la distribution. Les Comptoirs Modernes n'ont cessé, en effet, d'élargir leur assise par intégration d'autres sociétés commerciales (Economiques de Rennes, Badin-Defforey, Union Commerciale, Economiques de Normandie) ou créations de sociétés nouvelles, parfois en partenariat (avec Carrefour en particulier). Holding depuis 1988, le Groupe pesait alors quelques 14 milliards de F. de chiffre d'affaires. Il se classe au 14ème rang national des sociétés de distribution. Toutefois, par sa structure et son champ d'activité, le rôle des Comptoirs Modernes au Mans est bien différent de celui des Mutuelles. Sont rassemblés dans la ville, le siège général du Groupe, ceux de Franchise Comptoirs Modernes, Gestion Resto-France, sociétés consolidées par intégration globale, ainsi que ceux de Sogrammo et Superest, sociétés consolidées par intégration partielle - l'autre actionnaire étant Carrefour, gérant surtout dans le grand Ouest des hypermarchés à l'enseigne du co-actionnaire. Deux grands entrepôts, en outre, se localisent au sud de la ville (quartier du Maroc et zone du Polygone), et tous les maillons de la structure commerciale (superettes, super et hypermarchés) se répartissent dans différents quartiers. En termes d'emplois, cette présence n'est donc en rien comparable à celle des Mutuelles. Toutefois, par les fonctions de siège et de gestion de stocks, cette entreprise contribue à activer le tertiaire supérieur.

Des entreprises moyennes diverses dominant surtout dans le commerce, le transport et plutôt peu dans les services

Le Comptoir Electro-Industriel du Maine (CIEM), GMT (Tabur-Electricité, Tabur Bricolage) représentent des entreprises de poids sensiblement équivalent par leurs chiffres d'affaires (440 à 650 millions de F.), employant environ 1 100 salariés au total. Avec des activités de siège proportionnelles à la taille de ces entreprises moyennes. Plus importante est la CADS (Coopérative Agricole Départementale de la Sarthe), réalisant 1,8 milliard de F. de chiffre d'affaires, dans laquelle, aux fonctions commerciales, sont associées des fonctions de conseil. A ces entreprises, doivent être ajoutées celles qui commercialisent des marchandises destinées au logement : parmi les plus importantes, citons Lepelletier-Drouard, Foussier dans les matériaux de construction, Nouvelle France dans celui du mobilier. Ce sont des entreprises assez proches par leurs chiffres d'affaires (125 à 165 millions de F.) qui emploient chacune entre 100 et 150 salariés.

Les entreprises de transports routiers imposent également leur présence. Fumeron, SMTR, STAO sont également des entreprises moyennes dont les chiffres d'affaires s'étalent entre 125 et 210 millions de F. et qui contrôlent entre 300 et plus de 500 salariés. Pour ne citer que les entreprises les plus significatives, dans un ensemble beaucoup plus vaste où se mêlent entreprises mancelles de toutes tailles et agences de sociétés nationales.

Par contre, peu d'entreprises moyennes se sont épanouies dans les services aux entreprises. La plus représentative est sans doute Rénosol, créée en 1971, actuellement 9ème société de nettoyage industriel française et contrôlant quelques 2 800 salariés. Toutefois, par la structure de ce secteur, Le Mans représente un site plutôt modeste : le siège emploie environ 70 personnes et l'agence mancelle 230 salariés. Toutefois, il s'agit d'une société en rapide expansion, dans un secteur économique encore faiblement concentré, ayant notamment des perspectives de développement hardies dans la région parisienne - marché porteur par excellence, qui pourraient entraîner un notable renforcement des fonctions de siège (gestions administrative et technique).

Ces entreprises ont en commun d'être plutôt discrètes dans l'espace urbain manceau. Leur localisation - à travers les zones industrielles nord et sud, voire dans des espaces péricentraux relativement enclavés pour certaines - n'est certainement pas étrangère à cette discrétion. Elles représentent toutefois des bases économiques solides pour l'affirmation au Mans de fonctions tertiaires marchandes, et en particulier par leurs sièges, assurent des emplois qui pour partie soutiennent le tertiaire supérieur.

L'examen de la situation mancelle dans cette catégorie des entreprises tertiaires moyennes, révèle l'absence d'activités de siège dans les secteurs moteurs des services marchands aux entreprises ; secteurs qui ont connu depuis près de vingt ans, au niveau national, des taux de croissance moyens annuels de leur activité supérieurs à 6 % (conseils d'information et de documentation, expertise comptable et financière, prestation temporaire de personnel, location mobilière, recherche marchande, services informatiques et d'organisation). Dans certains de ces domaines, seules existent de petites entreprises et, dans quelques secteurs, seulement des agences de sociétés à rayonnement régional ou national.

La faiblesse des entreprises mancelles dans les secteurs moteurs des services aux entreprises

Aucune entreprise de documentation économique, financière, industrielle, commerciale, technique et scientifique n'existe au Mans. Tout ce champ apparaît seulement dans le secteur public ou para-public (Chambres consulaires). Il est vrai que ce secteur public offre une très large gamme de produits dans les domaines documentaires, y compris ceux de la Communauté européenne dans un centre de documentation européenne installé à la Bibliothèque universitaire. Il est vrai aussi que les plus grandes entreprises disposent de leurs propres outils et services de documentation.

Les fonctions de conseil et d'expertise apparaissent, par contre, variées (conseils d'entreprise, conseils et études financières, conseils commerciaux, conseils en formation, gestion de personnel et recrutements, conseils juridiques et fiscaux) mais très inégalement étoffées, les entreprises de conseils juridiques étant les plus nombreuses. Très dispersées géographiquement, leur présence dans le tissu urbain manceau se limite surtout au centre et à certains axes des quartiers péricentraux, à l'est en particulier.

Si les entreprises de travail temporaire se sont multipliées rapidement ces dernières années (14 agences en 1988, 21 en 1989), c'est certainement en relation avec l'élargissement d'un marché du travail dans lequel la part de l'emploi intérimaire a progressé, à l'image de ce qui s'observe en France.

Agences de sociétés régionales et surtout nationales, celles-ci ont longtemps été localisées principalement dans le quartier Gare Nord. L'expansion récente s'est traduite par une plus grande dispersion à travers le centre.

Quant aux 18 entreprises d'études et de conseils en informatique sur plus d'une trentaine dans le secteur de l'informatique, leur localisation est surtout centrale. Petites entreprises, leur existence procède pour une part de sociétés nées dans d'autres villes de l'Ouest (Alençon, Laval...). Quelques unes semblent d'une grande volatilité, et si la variation de leur nombre est insignifiante entre 1988 et 1989, le solde montre quelques disparitions et quelques créations. En outre, le champ de leur activité semble des plus hétérogènes : certaines pratiquent conseils et travail à façon, d'autres associent conseils et vente de matériel, peu font vraiment de l'étude et du développement, la plus innovante dans ce segment étant Micromaine ASI dont le marché dépasse largement le cadre de la Sarthe (Paris, Le Havre...).

* * *

Le tissu des entreprises du secteur marchand au Mans apparaît dominé par un très grand ensemble : celui des Mutuelles. Ayant développé de nombreux services internes (en matière informatique, de traitement de la documentation et de l'information, d'analyse financière...), ce groupe jouit en fait d'une très grande autonomie fonctionnelle ; même si la sous-traitance de certains services auprès d'autres entreprises représente un volume d'affaires assez important. Le Groupe Comptoirs Modernes, bien qu'ayant une structure et une présence bien différentes se trouve dans une situation assez comparable. Leurs effets d'entraînement sur le développement d'entreprises mancelles dans les segments du tertiaire les plus dynamiques apparaissent des plus limités.

Moyennes et petites entreprises ont davantage d'interrelations ; encore que pour certaines petites sociétés, en particulier les plus innovantes et intégrant des activités conseil, étude et développement significatives, leur marché soit faiblement inscrit dans la dynamique mancelle.

DE NOUVELLES DYNAMIQUES SPATIALES ET IMMOBILIERES POUR LE TERTIAIRE SUPERIEUR

Les années 60 et 70 avaient vu remplir, plus ou moins rapidement, les zones industrielles créées par les collectivités locales, par de nouvelles entreprises - décentralisées ou délocalisées à l'intérieur du Mans - accentuant l'externalisation en périphérie de certaines activités productives ou tertiaires. Ce mouvement de remplissage s'est prolongé durant les années 80, non sans que de nouveaux espaces d'activités soient ouverts (en particulier des zones d'activités commerciales ou artisanales). Ce n'est qu'à partir du milieu des années 80 qu'une initiative nouvelle se dessine, plus particulièrement orientée vers les activités de tertiaire supérieur, l'arrivée prochaine du TGV-Atlantique constituant, pour partie, le phénomène déclenchant. Une nouvelle dynamique s'inscrit alors dans l'espace manceau qui, de manière parfois très ambiguë, mettra la ville à "l'heure technopole" à travers un programme intitulé - en 1988 - Le Mans-Technopolis.

Gare Sud : un espace où les grands groupes sont les locomotives

Le Centre d'activités de la Gare Sud constitue un des territoires où se manifeste avec évidence une forte dynamique, répondant à ce programme. Ce centre, dénommé Novaxis, est né de l'initiative des quatre partenaires réunis dans le syndicat mixte d'investissement (ville et Communauté urbaine pour 50 %, département pour 40 %, CCI pour 10 %) qui a engagé 23,5 millions de F. afin de maîtriser et viabiliser le foncier. L'opérateur retenu est la société Arthur Lyod, entreprise de promotion moyenne, appuyée par un ensemble bancaire dans lequel La Henin occupe une position importante. Ce centre, baptisé Novaxis, dont la première tranche de 9 000 m² a été construite entre octobre 1988 et septembre 1989, associe un plateau commercial, une nouvelle gare SNCF (gare-sud), un hôtel 3 étoiles, 2 000 m² de pépinière, le reste en bureaux modulables pré-câblés. Et déjà démarre la construction de la seconde tranche, toujours avec le même opérateur, dont une partie est déjà commercialisée.

Ce succès commercial doit beaucoup au Groupe Mutuelles du Mans. Ayant besoin de locaux rapidement disponibles au Mans, et accessoirement de nouveaux placements immobiliers, pour installer le nouveau centre de formation en attendant la construction de celui-ci sur le site de la Californie, les Mutuelles ont acheté 5 000 m² de bureaux pour 40,5 millions de F.. D'ici à deux ans, le centre de formation sera réinstallé dans ses locaux définitifs et une partie des bureaux sera réemployée pour fixer plus particulièrement certains services tournés vers Paris ou l'étranger ; les perspectives d'extension et d'interconnexion des réseaux TGV étant décisives dans ce choix. Si les Mutuelles ont choisi d'investir dans l'opération Novaxis, quelques PME ont choisi également ce site (conseil en formation d'entreprise, graphisme, audiovisuel, imprimerie).

Déjà, la seconde tranche est engagée et va connaître, l'installation, sur 2 000 m², d'une nouvelle entreprise : la SODIAAL (Société de Diffusion Internationale Agro-Alimentaire), née en juillet 1989 et regroupant six des huit coopératives laitières associées dans la SODIMA (Société de Développement et d'Innovation des Marchés Agricoles), elle-même créée en 1964 et contrôlant la production et la diffusion de deux marques de produits laitiers frais (Yoplait et Candia) et différentes marques de fromages. La SODIAAL, premier groupe laitier français, réalise un chiffre d'affaires avoisinant les 13 milliards de F.. Ce changement de nom signifie aussi une transformation des structures et une relocalisation du siège. La SODIMA disposait de bureaux à Paris, dans le quartier Montparnasse mais, pour partie, la gestion administrative et financière était déjà mancelle et intégrée à l'UCALM (coopérative laitière du Mans).

Le Mans a été choisie pour réunir les activités du siège lorsque la SODIAAL fut constituée, la direction commerciale internationale demeurant pour l'instant à Paris. Ce choix repose sur des préoccupations d'organisation, mais surtout sur le fait que le directeur général de la SODIMA, et aujourd'hui de la SODIAAL, est également le directeur général de l'UCALM, une des composantes du holding ; le triple avantage de locaux meilleur marché qu'à Paris, du TGV et de l'absence de mutation de personnel étant décisif pour renforcer les fonctions de siège au Mans. Une centaine de personnes, pour une très large part relevant du tertiaire supérieur, devrait se retrouver dans le nouveau siège.

Autour de cette dynamique du Centre d'affaires Novaxis, s'esquissent des effets d'entraînement. Toujours dans le quartier sud-gare, dans la proximité immédiate de celui-ci mais en toute indépendance physique, a été ouvert au printemps 1989 le nouveau siège du Groupe Comptoirs Modernes. Dans ce cas-ci également un choix s'imposait entre Le Mans et Paris. Si Le Mans a hérité de cette localisation, c'est bien entendu en raison des racines mancelles du groupe (dans la création du holding, Le Mans perdait la fonction de siège de la société Comptoirs Modernes-Economiques de Normandie placée en banlieue de Rouen), mais également par le dispositif TGV disponible au Mans à moyen terme et l'avantage d'un lieu considéré comme plus paisible et propice au travail en synergie. Regroupant 900 m² de bureaux et de salles de réunions, dans un volume peu élevé, architecturalement peu spectaculaire et discret pour une société de cette taille, le siège est surtout adapté aux conditions de fonctionnement du holding, dans lequel chaque société constituante présente la même structure et jouit d'une grande autonomie. Conçu comme lieu de rencontre et de décision des hommes qui dirigent les différentes sociétés et branches du groupe, il ne rassemble, en permanence, qu'une dizaine de personnes dont les quatre principaux dirigeants et leurs secrétariats.

D'autres entraînements devraient pouvoir fonctionner dans un avenir proche, toujours dans le quartier sud-gare, sans qu'il soit possible aujourd'hui de définir les caractéristiques précises de ceux-ci. Dans le quartier gare-nord, les effets sont moins évidents, même si certains promoteurs ont inscrits des surfaces de bureaux dans leurs opérations mixtes produites en 1988-89. Ces surfaces devraient concerner surtout des petites entreprises ou des professions libérales.

Technopôle Université : un projet ambitieux

Inscrite dans le projet Le Mans-Technopolis, la zone d'activités dite technopôle de l'Université, constitue un autre espace d'investissement tertiaire, pour partie supérieur.

Procédant de l'existence d'une zone d'aménagement différé (ZAD), constituée autour du campus universitaire, à l'ouest de la ville, ce nouvel espace fut laissé en attente jusqu'au milieu des années 80. Lors de sa constitution dans les années 70, la municipalité avait envisagé d'en faire une zone à usage résidentiel. En 1988, il fut décidé d'en retenir une partie pour y ouvrir un parc d'activités privilégiant les rapports avec les milieux universitaires scientifiques. A l'automne 1989, se dessine un projet plus ambitieux associant Université, activités, espaces résidentiels et équipements de loisirs dont l'achèvement pourrait se faire avant la fin du siècle.

Plusieurs sites, sur quelques 70 hectares, ont été retenus pour y établir des activités nouvelles. Ainsi, la société ARIS a-t-elle pu ouvrir de nouveaux locaux fin octobre 1989 dans une usine-relais spécialement conçue pour elle, pour un financement de 7 millions de F. apportés essentiellement par la Communauté urbaine. Une clinique mancelle (Le Pré) se délocalise actuellement aussi sur un des sites, voisin du Centre Hospitalier Régional. D'autres petites entreprises d'innovation, nées récemment au Mans, devraient très prochainement s'y installer : Tabur Automatismes, Micromaine, Sériepharm notamment courant 1990. D'autres pourraient suivre, en particulier

Technique Assistance Service, spécialisée dans la conception et la réalisation de machines automatisées, provisoirement abritée en quartier sud-gare.

Par ailleurs, le Groupe Arthur Loyd, créateur de Novaxis, a décidé d'investir également dans le périmètre du technopôle pour quelques 5 000 m² de bâtiments cablés. En avril dernier était posée la première pierre et le promoteur annonçait avoir pré-vendu 3 000 m², les premiers éléments devant être livrés début 1990. Ce chantier n'a pas encore réellement démarré.

L'ensemble de ces sites, entourant l'Université, représente une opération très différente du Centre d'affaires Novaxis. Ici, les mécanismes fonciers d'acquisition et de viabilisation ont commencé plus tardivement. D'autre part, il ne s'agit plus d'implanter un seul ensemble immobilier homogène mais d'équiper des espaces différenciés pour accueillir des entreprises variées. La réalisation y est nécessairement plus lente. Cette relative lenteur s'explique aussi par la timidité de la réflexion sur le concept de parc scientifique et technologique, et par la difficulté à y intégrer des entreprises venant d'autres horizons que Le Mans et la Sarthe. Il manque encore le ou les quelques établissements-locomotives, de notoriété au moins nationale, capable(s) de donner rapidement un souffle nouveau et immédiat à cet espace. Même si l'objectif, implicite, demeure bien de contribuer au développement de petites entreprises locales ayant de réelles perspectives d'essor.

Monthéard : de réelles perspectives, encore mal définies

Proche du centre ville et située à l'est de celui-ci, la zone d'activités de Monthéard constitue un troisième pôle pour le développement tertiaire. Sur 12 000 m² de terrains vendus par la ville, la société SOBICHA doit réaliser un premier ensemble immobilier de 4 600 m² de bureaux et 2 600 m² d'entrepôts pour des activités diverses. Pour l'instant, seule Matra Communication aurait fait une réservation ferme dans ce nouvel ensemble de quelques 20 millions de F. dont la livraison devrait commencer au printemps 1990. Déjà, d'autres projets se dessinent pour cet espace, où la ville et le département disposent d'importantes réserves foncières. Toutefois, il est difficile d'en cerner les contours, encore moins les objectifs et les contenus.

Etoile-Jacobins : une grande opération mixte centrale

Enfin, en plein coeur de la ville, doit s'achever l'opération Etoile-Jacobins, marquant l'aboutissement d'une restructuration débutée dans les années 60-70 par l'opération Percée centrale. Le maître d'ouvrage a été choisi par la municipalité, propriétaire des terrains laissés en friche depuis plusieurs années. Il s'agit de la SOCAFIM-Centre, filiale du Groupe SAE, associée à une filiale de la Compagnie Bancaire (CEGESE). D'un coût total de 300 millions de F., cette opération ambitieuse associera logements, bureaux et galeries commerciales ; prolongeant l'opération, beaucoup plus modeste, des bureaux de l'Etoile, achevée par un autre opérateur (SOFRI-Ouest) début 1989. L'aboutissement ne devrait pas intervenir avant la fin de l'année 1993, et s'il est déjà possible de définir quelques entreprises commerciales non présentes encore au Mans qui ont pré-acquis leur emplacement, aucune information n'est actuellement disponible sur l'occupation prévisible des surfaces de bureaux, et quelles catégories et niveaux de services elles abriteront.

• • •

Une nouvelle dynamique spatiale et immobilière en matière d'activités de services existe au Mans, surtout depuis 1988.

- Elle participe de la conjonction des politiques mises en oeuvre par les élus et de l'intervention de promoteurs de dimension moyenne surtout, ne pouvant investir les sites les plus porteurs du marché des bureaux, capables toutefois, en intervenant dans des villes comme Le Mans, de se constituer des références leur permettant de se porter vers d'autres marchés plus importants. Cette conjonction établit un partenariat de plus en plus actif entre secteurs public et privé. Celle-ci profite aussi aux entreprises manuelles du secteur de la gestion et de la vente et location immobilières (notariat, cabinets immobiliers) ainsi qu'aux grandes entreprises locales du bâtiment.

- Partie de la dynamique TGV, avec le projet de Centre d'affaires de la gare-sud, elle s'est rapidement élargie et diversifiée, autour de trois principaux espaces (Gare Sud, Université, Monthéard) ; le projet Etoile-Jacobins étant antérieur, n'ayant pas les mêmes caractéristiques, et n'entrant pas dans les mêmes mécanismes.

- Dans ces trois espaces, les matérialités et les entreprises sont toutefois différents. Les grands groupes (Mutuelles, Comptoirs Modernes, SODIAAL) apparaissent dans ou à proximité de Novaxis (Gare Sud). Les activités de siège y seront sans doute déterminantes. Le technopôle de l'Université est davantage tourné vers des activités diverses où devraient dominer celles associées au tertiaire supérieur de recherche, de développement, de santé, et concerner surtout des PME. Quant à la zone de Monthéard, de nombreuses inconnues existent encore, non seulement sur ce qui est en cours mais aussi sur les projets de mobilisation des réserves foncières, notamment celles du département, pour que puisse être proposée une interprétation. En l'état actuel des choses, les deux premiers pôles devraient contribuer à asseoir les fonctions et les emplois du tertiaire supérieur au Mans.

CONCLUSION

L'analyse du tertiaire supérieur, au Mans comme dans les autres agglomérations, pose une série de problèmes méthodologiques. La définition de ce champ même est des plus délicates. Faut-il se limiter au secteur marchand du tertiaire ou intégrer toutes les dimensions des activités tertiaires ? Doit-on intégrer les fonctions tertiaires développées dans les entreprises industrielles ? Peut-on limiter l'encadrement aux seuls cadres supérieurs ?...

L'approche que nous proposons décide de rassembler tous les aspects du tertiaire touchant à la gestion, au conseil, à la recherche, au développement dans les entreprises industrielles, commerciales et de service ; en partant d'une source qui n'est pas exhaustive, l'Enquête Structure des Emplois, qui a le mérite, dans la Sarthe et au Mans, de couvrir une bonne partie du domaine retenu. Celle-ci permet, en outre, d'opérer des comparaisons, relatives dans la mesure où son taux de couverture n'est pas identique d'un département à un autre.

Le tertiaire supérieur manœuvre apparaît globalement au 3ème rang parmi les villes des Pays de la Loire, après Nantes et Angers. Certaines forces s'y manifestent : le second rang pour les cadres, le premier pour les techniciens informatiques. Celles-ci ne doivent pas dissimuler la relative sous-qualification d'ensemble des emplois du tertiaire supérieur, par l'importance des cadres intermédiaires et subalternes, la faiblesse du rôle des ingénieurs et, dans une moindre mesure des techniciens.

Cette sous-qualification d'ensemble peut être mise en rapport avec la sous-qualification de l'appareil productif industriel, faisant une très large part aux emplois de production ; même si la qualification de ceux-ci a pu globalement progresser au cours des deux dernières décennies. Elle existe également à travers les grandes et moyennes entreprises du tertiaire marchand, gonflant la place de l'encadrement moyen et subalterne.

La structure du tertiaire supérieur observée au Mans obéit au rôle prééminent que jouent certaines entreprises. A cet égard, les Mutuelles occupent une position particulière. Grâce à elles, sont fortifiées les deux aspects contradictoires de cette structure : l'encadrement supérieur et les ingénieurs et techniciens informatiques d'une part, l'encadrement intermédiaire et subalterne d'autre part. Il existe, pour le tertiaire supérieur du Mans, un atout et un risque liés à l'importance de cette entreprise. Jusqu'à présent, la stratégie du Groupe a été de qualifier les emplois manœuvres et de maintenir leur volume sur la ville. Pour l'instant, rien n'indique un changement de stratégie y compris avec l'arrivée du TGV. Il faut souhaiter pour le devenir du Mans qu'il en sera ainsi encore longtemps. Même si on peut regretter l'apparente faiblesse des synergies locales de cette entreprise avec l'ensemble du tissu économique.

S'impose en effet, pour celle-ci, une logique de groupe que l'on retrouve avec les Comptoirs Modernes ou la SODIAAL, le site du Mans, aussi valorisé qu'il soit par ceux-ci, n'en demeure pas moins un élément dans un maillage complexe de localisations qu'il faut optimiser dans une perspective de croissance. A ce propos, soulignons que cette optimisation ne passe pas nécessairement par un renforcement au Mans des emplois du tertiaire supérieur, même si les fonctions de celui-ci sont étoffées. Cette contradiction mérite une extrême attention. En effet, l'établissement des sièges de la SODIAAL ou des Comptoirs Modernes dans la proximité immédiate de la gare TGV ne crée pas d'emplois nouveaux à court terme. Alors que les fonctions de direction et de décision sont, elles, incontestablement renforcées.

Si la période précédant l'arrivée du TGV s'est traduite par la restructuration de deux groupes (SODIMA devenant SODIAAL, Comptoirs Modernes SA devenant Groupe Comptoirs Modernes) et la localisation de leur siège près de la gare, ce n'est évidemment pas un hasard. Par contre, d'autres logiques peuvent se manifester pour d'autres entreprises. Dans certaines, ne se pose-t-on pas la question d'une délocalisation des fonctions de siège vers la Région parisienne ? C'est le cas pour des entreprises où les fonctions de commerce international ont du mal à se localiser au Mans, en raison des difficultés de recrutement rencontrées ou d'accessibilité vis-à-vis des grands aéroports parisiens. C'est aussi celui d'entreprises qui visent une expansion de leur activité en direction du marché parisien, dans le domaine des services aux entreprises. C'est également le cas pour certaines entreprises qui envisagent de

transférer vers la Région parisienne leurs actuelles activités de recherche et développement, ne laissant au Mans que des activités d'encadrement et de contrôle de la production. Ces questions sont, actuellement, plutôt posées dans quelques entreprises moyennes mancelles ou dans des établissements dépendant d'entreprises nationales ou multinationales. Pour l'instant, ce questionnement ne s'est pas encore traduit pas des départs.

Les dynamiques spatiales et immobilières durant les toutes dernières années montre que les élus, car ils sont pour une large part responsables de celles-ci, ont sinon compris du moins pris en compte la nécessité d'un développement des activités relevant du tertiaire supérieur, trouvant auprès de quelques promoteurs et financeurs les appuis indispensables. Cette dynamique a fonctionné sans qu'une réflexion conceptuelle soit conduite simultanément. Cela a permis aux grands groupes manceaux d'y participer. Mais leur intervention sera très certainement limitée dans l'avenir proche. L'accent est aujourd'hui mis sur le technopôle de l'Université en centrant les interventions sur le disponible ; c'est-à-dire de petites entreprises surtout, travaillant dans des secteurs dont on estime qu'ils sont porteurs à moyen terme d'avenir. Ne sont guère concernées jusqu'à présent, par ces dynamiques, une grande partie des entreprises ou établissements moyens de l'industrie, du commerce et des services. Porteurs d'une partie des fonctions et des emplois du tertiaire supérieur existant, ils méritent peut-être plus d'attention.

Sources utilisées :

1. La place des ITC dans le tertiaire supérieur.

- * INSEE RGP 1982. Sondage au 1/4 par zones d'emploi- région Pays de la Loire.

- * INSEE Enquête Structures des Emplois - 1986 - analyse des PCS 3 et 4, et en particulier des PCS cadres supérieurs, moyens, agents de maîtrise, ingénieurs et techniciens.

Exploitation informatique : M.Hérin, Groupe de Recherche en Géographie Sociale
- Université du Maine.

2. Les entreprises :

L'information procède d'enquêtes directes auprès de responsables de haut niveau, de brochures documentaires livrées par les entreprises et de l'analyse des bilans sociaux pour certaines d'entre elles.

3. La recherche-développement :

- * Région Pays de la Loire - Annuaire régional de la recherche et de la technologie, 2 tomes, 770 p., Nantes, 1989.

- * Université du Maine - Annuaire de la recherche, 189 p., Le Mans, 1989.

- * Nomenclature des activités de "haute technologie" - Ministère de l'Industrie, selon la classification OCDE, dans la nomenclature NAP 600 de l'INSEE.

- * Inventaire des activités en chimie, parachimie, pharmacie, mécanique, informatique, matériel électrique, électronique, aéronautique, mécanique de précision réalisé à partir du fichier CCI - situation au 30.6.89.

- * Enquêtes auprès d'entreprises.

**LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES AU MANS
DANS LES ANNEES 80**

L'EVOLUTION D'ENSEMBLE : DEUX PHASES OPPOSEES SUCCESSIVES

Les deux moitiés de la décennie 80 s'opposent de façon caricaturale quel que soit l'indicateur choisi : analyse de l'offre à travers les DIA, production privée et publique de logements collectifs selon les permis de construire, état et nature des friches d'après un repérage systématique sur le terrain.

Après une période de récession de l'activité foncière et immobilière de 1980 à 1985, la deuxième moitié des années 80 s'individualise par une relance générale mais d'intensité variable des marchés.

1980-1985 : la diminution de la production de logements

Cette demi-décennie est marquée par la diminution globale des logements autorisés, plus accentuée au Mans qu'à l'échelle de la France.

Au Mans, le volume de logements projetés et qui seront réalisés ensuite, décline de 1 409 en 1980 à 520 en 1985, ce qui représente une diminution moyenne de 18 % par an. Les logements collectifs sont plus affectés par cette baisse générale que les maisons individuelles : en indices (base 100 en 1980), les appartements autorisés sont à 26 en 1985 et les constructions individuelles à 68, ce qui correspond à une décroissance moyenne annuelle de 24 % pour les premiers et de 7,5 % pour les secondes.

Cette évolution inégale aboutit à une modification structurelle de la production de logements : la clé de partage entre logements individuels et logements collectifs passe de 26 % - 74 % en 1980 à 48 % - 52 % en 1985.

Les données exploitées sur la France confirment les observations faites au plan local. De 1980 à 1985, les logements autorisés diminuent globalement : en valeur absolue, de 500 000 en 1980 la masse de logements permis tombe à 350 000 en 1985, soit un recul moyen de 7 % par an. Toutefois, une accentuation se manifeste au Mans par rapport à la moyenne nationale. La comparaison de deux indices suffit à le prouver : de 100 en 1980, l'indice du Mans se situe à 37 en 1985 tandis que celui de la France est à 70.

Au niveau national, les logements collectifs décroissent plus vite que les maisons individuelles. Mais l'écart de rythme est moins élevé qu'au Mans. Cette différence entre l'évolution des appartements et celle des maisons individuelles au Mans comme en France, s'explique par la poursuite du développement de l'accession à la propriété individuelle dans le cadre de la périurbanisation, au détriment des programmes de logements collectifs.

Le facteur primordial de la régression générale des autorisations de logements réside dans le ralentissement du rythme d'accroissement de l'investissement en logement. Au point de vue national, le rythme moyen annuel est de + 4,3 % de 1980 à 1985 alors qu'il s'élevait à + 10,5 % de 1975 à 1979. Ce ralentissement notable de l'investissement est différencié selon son origine et sa destination. Il est plus sensible dans la catégorie des investisseurs institutionnels (entreprises, banques, assurances) que dans celle des organismes d'HLM (+ 5,5 % par an contre + 9,2 % par an).

Mais surtout, l'investissement en logement s'oriente, prioritairement vers l'amélioration du parc existant, pendant la première moitié des années 1980. Les fonds consacrés à la réhabilitation progressent 4,5 fois plus vite que

ceux destinés à la construction de nouveaux logements (8,5 % par an contre 2 %). La proportion de l'amélioration dans l'investissement total s'est accrue de 32 à 38 %. En 1985, sur 257 milliards de F. investis, la construction représente l'équivalent de 157 milliards et l'amélioration 100 milliards.

Cette orientation nouvelle de l'investissement se traduit, au Mans, par le développement de la réhabilitation dans l'habitat collectif. Le nombre de logements collectifs réhabilités augmente de 6 en 1980 à 37 en 1985 - après un maximum de 168 en 1984 - soit une hausse de 1 à 14 % en part du total des logements collectifs.

La progression de la réhabilitation a une influence non négligeable sur l'évolution de la taille des opérations collectives de 1980 à 1985. Les programmes d'amélioration des immeubles collectifs sont plutôt de petite taille pendant cette période. Leur augmentation explique l'accroissement des opérations de moins de 20 logements : en nombre, elles passent de 4 à 10 et en part des logements de 2 à 31 %. La proportion des logements réhabilités dans cette tranche oscille entre 24 % et 70 % de 1980 à 1985.

Cependant, ce sont les opérations de plus de 50 logements qui dominent, avec plus de 50 % des logements collectifs autorisés. Leur évolution montre pourtant des signes d'effritement, tant en nombre - 8 en 1980, 2 en 1985 - qu'en volume de logements qu'elles concentrent - plus de 800 en 1980 contre moins de 150 en 1985. Même si elles restent prépondérantes, les grosses opérations qui représentaient 80 % des logements autorisés, n'en regroupent plus que 53 % en 1985.

1980-1984: baisse de l'offre foncière et immobilière

Le marché de l'offre foncière et immobilière sur la ville du Mans (étudié ici à travers les déclarations d'intention d'aliéner) chute de façon très sensible dans la première moitié des années 80, 1984 étant le seuil le plus bas de la décennie. A la fin des années 70, et surtout en 1979, le marché de l'offre atteint un seuil maximum qu'il n'atteindra jamais plus au cours des années 80. Pour cette seule année 1979, 2 785 000 m² sont proposés sur le marché dont l'essentiel est constitué de parcelles bâties destinées à l'habitation. Celles-ci représentent au total 2 254 000 m². La part des terrains à bâtir est en comparaison moins spectaculaire, il faut toutefois noter une certaine régularité de l'offre les concernant. De 365 000 m² en 1977 à 378 000 m² en 79, cette continuité disparaît définitivement à partir de 1980.

La courbe de l'offre, de manière indifférenciée, connaît une évolution continue à la baisse de 1980 à 1984. Le volume de l'offre est presque deux fois moins important en 1984 qu'en 1980, de 1 920 000 m² à 1 million de m² en 1984.

L'habitat crée l'essentiel du mouvement et occupe une place déterminante sur le marché de l'offre. Il représente au moins les trois quarts du volume de l'offre de 1980 à 1984.

L'offre en terrains à bâtir pour ces quatre années est assez irrégulière. En 1981, 315 000 m² de terrains sont offerts à la vente et seulement 128 000 m² en 1984.

Immobilisme des friches publiques et apparition de nouvelles friches privées

Les mouvements de délocalisation-relocalisation des activités et des hommes se traduisent par un processus continu de transformation de l'espace urbain. Restructuration de quartiers, recyclage ou requalification du bâti sont des éléments de cette transformation. Le Mans n'échappe pas à cette évolution et connaît dans sa partie centrale quelques projets de restructuration d'origine publique. Ces projets mis en place au début des années 70 vont vivre des fortunes diverses. Cependant, un point commun les unit dans la première moitié de la décennie 80 : une certaine forme d'immobilisme dans le déroulement et l'accomplissement de ces opérations. De même, de nombreuses opportunités foncières, propriété du secteur privé, ne trouveront pas dans le contexte de la récession de l'activité immobilière de réemploi immédiat

Au début des années 80, la collectivité locale possède dans la partie centrale de la ville d'importantes réserves foncières en trois sites distincts: Etoile-Jacobins, Croix de Pierre et rue Nationale. Projet de rénovation et d'aménagement de voirie sont les composantes principales de ces opérations dont les projets initiaux s'inscrivent dans la continuité des politiques urbaines des années 60-70. Entre les premiers projets et le début des années 80, certains événements viendront bouleverser le déroulement des opérations. Tout d'abord la diminution des capacités financières des collectivités locales, liée à la crise commençant au milieu des années 70, a certainement contribué au désengagement du domaine public sur certains projets. A un niveau plus local, le changement de municipalité en 1977 a entraîné une rupture dans les orientations de la politique urbaine et a fait émerger de nouvelles priorités (affirmation de la politique sociale envers les jeunes et les personnes âgées, mise en place d'équipements culturels et associatifs à l'échelle de la ville du Mans).

Ces changements conjoncturels et politiques entraîneront l'abandon du premier projet concernant le secteur Etoile-Jacobins ; la réalisation d'un hôtel communautaire et d'une bibliothèque. En effet, la collectivité ne pouvait plus se permettre d'être le maître-d'oeuvre d'une opération aussi lourde. De même, le projet initial du secteur Nationale est abandonné faute de moyens.

De 1980 jusqu'au milieu de la décennie, la ville du Mans est à la tête d'un patrimoine foncier confortable dans sa partie centrale et pourtant il ne s'y passe pas grand chose. Les terrains libérés sont transformés en parcs de stationnement provisoires faute de projets réalisables. Il faut y voir la difficulté qu'a la ville du Mans à attirer, à cette époque, les investisseurs institutionnels et les grands promoteurs, seuls capables de supporter d'importantes charges foncières et les investissements immobiliers inhérents à des projets de grande envergure.

Le domaine privé n'est pas épargné non plus en ce début des années 80 par la récession de l'activité immobilière, et la "crise" qui touche les grandes friches du domaine public est également ressentie sur des terrains ou locaux, de dimensions plus modestes, propriété du secteur privé. La disparition ou la délocalisation de certaines activités industrielles anciennement implantées en secteur intra-urbain se poursuit et se traduit par la libération de terrains ou de locaux qui ne trouveront pas de réemploi immédiat. C'est le cas par exemple des établissements Duguet, usine de confection construite sur une parcelle de 654 m² qui cessera son activité au début des années 80 ou encore des établissements Nozal, marchand en gros de matériaux métalliques, qui

quitteront le péricentre pour s'installer en zone industrielle sud en 1975. Cette crise se traduit également par le gel de terrains libérés par des promoteurs privés en vue d'une opération immobilière, comme c'est le cas d'un terrain de 2 589 m², rue Nationale.

Ce début de la décennie, caractérisé par la récession de l'activité foncière et immobilière se traduit sur le terrain par une quantité assez importante de friches urbaines, c'est-à-dire de locaux ou de terrains ayant perdu leurs activités ou leurs occupants. Les opportunités de restructuration ou de recyclage en zone urbaine sont donc de la même manière assez nombreuses, ce qui facilitera en terme de foncier la reprise qui s'esquisse en 1986 et qui s'affirme nettement en 1987.

Le décalage constaté entre l'offre foncière-immobilière et la production de logements dans la première période se poursuit dans la période allant de 1985 à 1989, alors que la relance de l'offre est sensible dès 1985, la reprise de la production de logements n'est elle effective qu'à partir de 1986.

1985-89 la relance de l'offre foncière

1985 annonce une rupture avec la période précédente : de 1 000 000 m² en 1984 le volume de l'offre passe à 2 400 000 m² en 1985. Si le volume déclaré en 1979 n'est pas atteint il s'agit toutefois d'une réelle reprise.

Après un léger fléchissement en 1986-87, 1988 semble constituer un second élan avec 2 300 000 m² offerts, 1989 confirme la tendance (considérant que la collecte s'est arrêté en septembre 89) avec un volume au moins égal à celui de 1986-87. En 1985 la relance est le fait des DIA-habitat, qui représentent 86 % des surfaces et 73 % des déclarations.

Progressivement jusqu'en 1989 la nature du marché de l'offre s'oriente vers une plus grande variété de biens. La proportion des DIA-habitat devient moins déterminante, 73 % des surfaces en 1987 puis seulement 66 % en 1988 et 55 % en 1989. Pourtant la relance de la production de logements collectifs privés passe surtout par le recyclage de parcelles bâties. Sur 23 opérations recensées depuis 1985 deux sont construites sur des terrains nus; parmi les 21 restantes, trois seulement sont des réhabilitations, les autres étant construites sur d'anciennes parcelles bâties.

A l'inverse, les terrains à bâtir offerts sont de plus en plus nombreux; dès 1988, ils occupent une part non négligeable du marché : 21,5 % des surfaces en 1988 (493 000 m²) et 27 % des surfaces en 1989 (482 000 m²). Les surfaces commerciales, professionnelles ou mixtes jusqu'alors faiblement représentées apparaissent en 1989 pour 14 % des surfaces proposées (254 000 m²).

La relance de la construction de logements de 1986 à 1988

Ce qui distingue avant tout cette phase de la précédente, c'est l'accroissement des logements autorisés qui s'y manifeste.

Au Mans apparaît un double mouvement : d'une part, l'augmentation générale du nombre de logements autorisés ; d'autre part, la croissance plus forte et plus rapide des logements collectifs.

De manière globale, l'augmentation de la quantité de logements programmés s'élève à 20 % par an de 1986 à 1988, représentant l'équivalent d'un gain de 250 logements. En volume, les autorisations progressent de 567 en

1986 à 821 en 1988, chiffre malgré tout inférieur au niveau de référence de 1980 (1 409 logements permis). C'est en ce sens que l'on parle d'accroissement relatif des logements autorisés de 1986 à 1988.

La reprise de la construction n'est pas homogène. Elle concerne surtout les logements collectifs dont le rythme de croissance (68 % en 1986-87) est plus rapide que celui des maisons individuelles (+ 5,5 % en 1986-87). La tendance à la hausse s'esquisse dès 1985-1986 pour les appartements et ne devient significative pour les logements individuels qu'en 1986-1987. La structure de la production mancelle de logements résulte de ce décalage : en 1987, les trois-quarts des logements autorisés sont des appartements. Cette prépondérance relative de l'habitat collectif mérite d'être nuancée : l'année 1987-1988 s'avère moins favorable au secteur collectif, qui recule de 13,5 %, qu'à l'habitat individuel, poursuivant sa croissance avec + 36 %.

Il ressort de cette double analyse, générale et par type d'habitat, que la relance des années 1986 à 1988 doit être relativisée, par rapport au début de la décennie en cours et, selon la branche de l'activité immobilière. Un phénomène demeure pourtant incontournable : un redémarrage s'est produit dans la construction depuis 1986 et les logements collectifs en sont le moteur.

En France, le nombre d'appartements autorisés s'accroît de 17 % par an alors que la quantité de maisons individuelles n'augmente que de 2,5 % par an en 1985-1987. En Pays de la Loire et en Sarthe, le différentiel est encore plus marqué : les logements collectifs croissent de 30 % par an et contrastent avec la diminution des logements individuels de 2 % dans la région et de 7 % en Sarthe.

La relance de la construction de 1986 à 1988 provient pour une grande part d'une légère reprise de l'accroissement de l'investissement en logements. Tombé à un rythme de croissance inférieur à 2 % par an de 1983 à 1985, l'investissement annuel pour le logement augmente de 4,3 % en 1986-1987. Les investisseurs privés engagent plus de capitaux dans l'immobilier (+ 9,7 % en 1986-1987) que pendant la première moitié des années 1980, alors que les organismes d'HLM semblent se désengager financièrement (baisse de 1,1 % de leur intervention en 1986-1987).

La taille des opérations collectives autorisées est révélatrice des mutations qui se déroulent dans ce secteur depuis 1986. Les programmes de taille moyenne, de 10 à 20 logements et de 20 à 49 logements, s'intègrent largement dans la relance. Au Mans, de 1986 à 1988, ils progressent en nombre (de 8 à 15 opérations), en volume de logements - de 165 à 306 autorisations - et en pourcentage du total des logements collectifs, où ils deviennent majoritaires en passant de 44 % à 56 %.

A l'opposé, les extrêmes, c'est-à-dire les petites opérations de moins de 10 logements et les programmes de 50 à 100 logements ne semblent pas profiter de la relance. Ils stagnent en nombre et régressent en part.

Le recyclage des friches

La relance de l'offre foncière et immobilière et de la construction à partir de 1986 se traduit dans l'espace urbain par une remobilisation d'opportunités foncières qui avaient été négligées jusque là. Cette remobilisation concerne également, les grands terrains nus du domaine public et les friches plus modestes en taille du secteur privé.

Cette fin de décennie sera caractérisée entre autres par l'aboutissement des grandes opérations de rénovation lancées par la collectivité locale au début des années 70. Dans le centre, l'opération Etoile-Jacobins (Cité judiciaire, Bureaux de l'Etoile et projet de la SOCAFIM) entraînera la disparition attendue d'environ 30 000 m² de terrain vague. De même, à la limite du centre ville le secteur Croix de Pierre, environ 15 000 m², sera lui aussi remobilisé dans le cadre d'une ZAC. Le projet se divise en deux avec, une résidence pour personnes âgées d'initiative privée aujourd'hui en voie d'achèvement et des logements sociaux dont la livraison est prévue fin 1990. Seuls les terrains de la rue Nationale ne sont pas encore inscrits dans un projet d'urbanisme précis. La maîtrise du sol par la collectivité locale est une des constantes de ces opérations de rénovation et en cette fin de décennie, la ville trouvera un écho auprès de promoteurs d'envergure (SOCAFIM Centre, SORIF Ouest) au travers de ses appels d'offres. Cette situation est assez nouvelle en égard de la faiblesse des investissements privés dans de grands projets au cours des quinze dernières années.

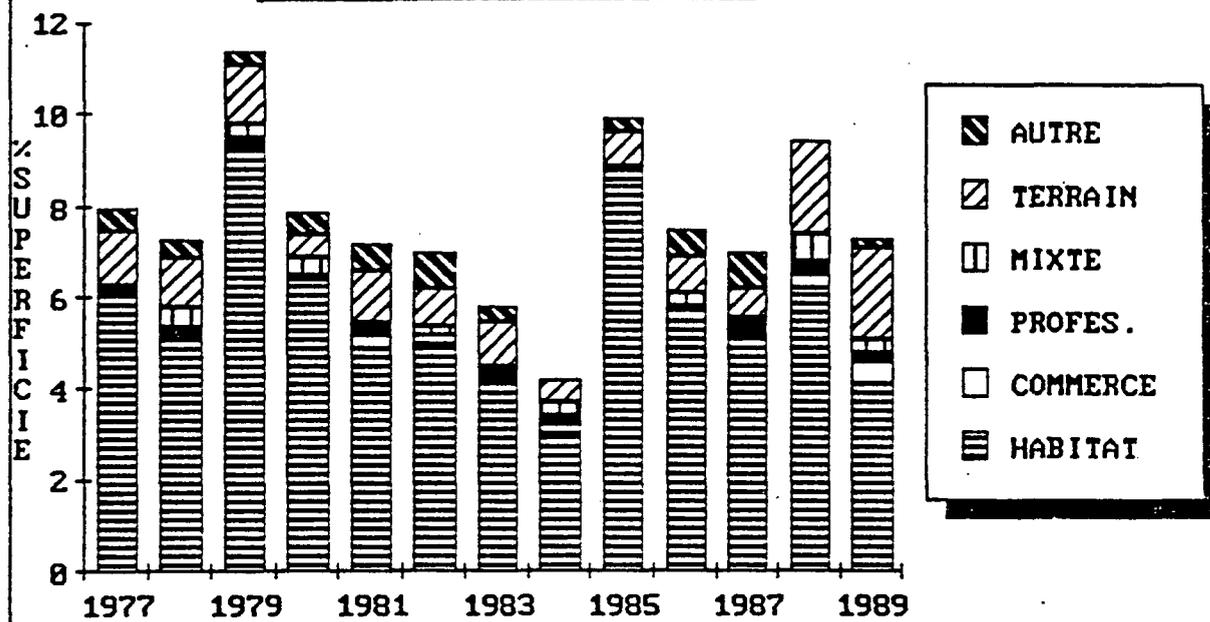
Parallèlement à l'aboutissement des grandes opérations de rénovation, on assiste au recyclage de nombreuses parcelles dans le tissu anciennement urbanisé. Rénovation ou réhabilitation, le nombre de petites opérations immobilières réalisées sur des friches urbaines se multiplie à partir de 1986 dans le centre et le péricentre de la ville du Mans. Les exemples sont nombreux et il n'est pas possible de tous les décrire, cependant il existe quelques caractéristiques dominantes. Il semble que le site d'anciens entrepôts ou d'anciennes usines soit le plus convoité. L'intérêt porté envers les friches d'activités s'explique en partie par la taille des parcelles qu'elles libèrent, permettant la réalisation de projets de taille moyenne. La grande majorité de ces opérations passe par la démolition de l'ancien bâti sauf quelques exceptions, en particulier lorsque l'intérêt architectural peut motiver ce choix, c'est le cas de l'imprimerie Monnoyer. Mais la conservation du bâti est plus fréquente dans des opérations de type commercial qui profitent des caractéristiques des anciens établissements industriels ou de dépôts pour installer de nouvelles activités (salle de gymnastique et d'entretien corporel au 125 rue Nationale, surface d'exposition de salles de bains dans l'ancienne usine Capillaire rue Ste-Anne).

La seconde forme de recyclage passe par de micro-opérations de rénovation. Dans le centre, ces opérations sont souvent mixtes associant logements, bureaux et commerces en rez de chaussée. Cette mixité s'estompe lorsque l'on s'éloigne du centre avec la disparition des surfaces affectées aux bureaux mais aussi du commerce lorsque l'opération n'est pas située sur une place ou dans une rue commerciale.

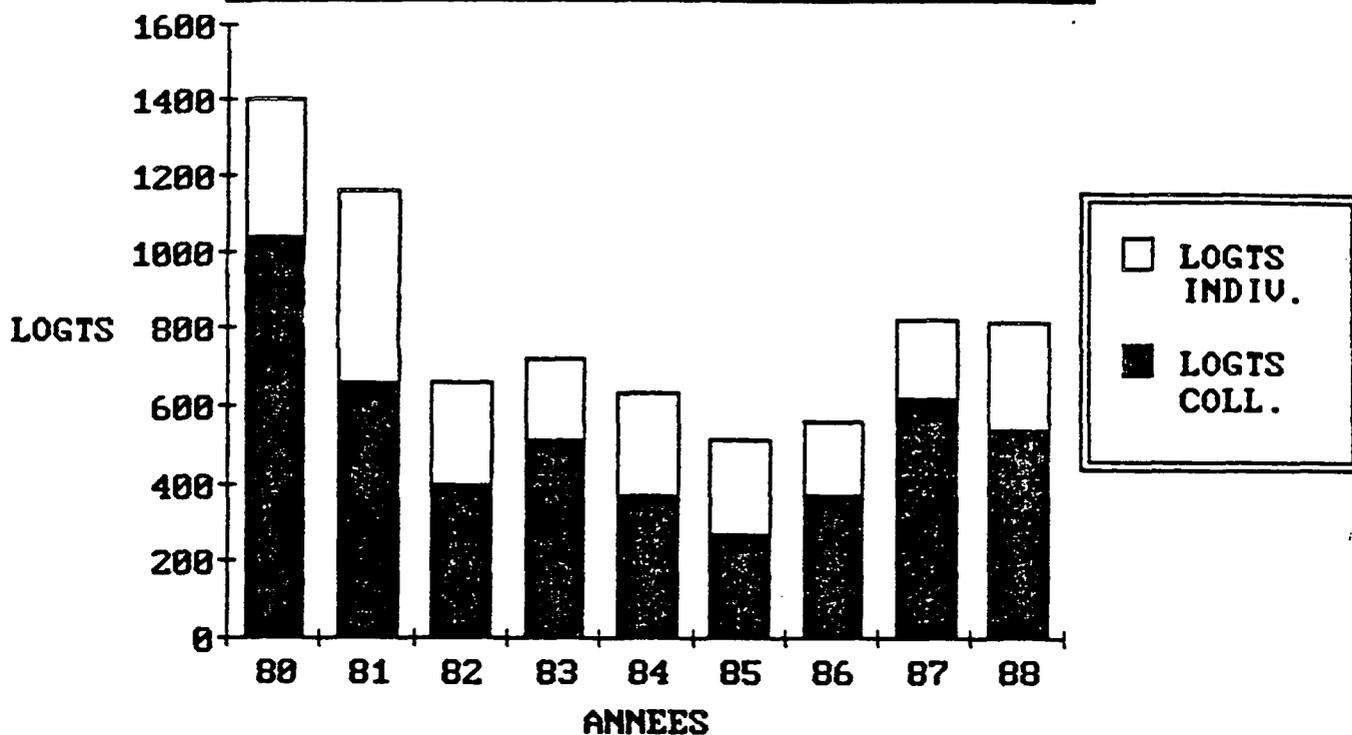
Les acteurs de ce recyclage sont principalement des opérateurs privés, et en particulier les promoteurs locaux qui profitent et participent au regain de l'activité immobilière.

Cette fin de décennie est remarquable par l'intensification dans le centre et le péricentre de la ville du mouvement de recyclage du bâti et du non bâti. Elle contribue activement à résorber en partie des immeubles et des locaux devenus vacants et vétustes ainsi que les grands terrains nus du domaine public.

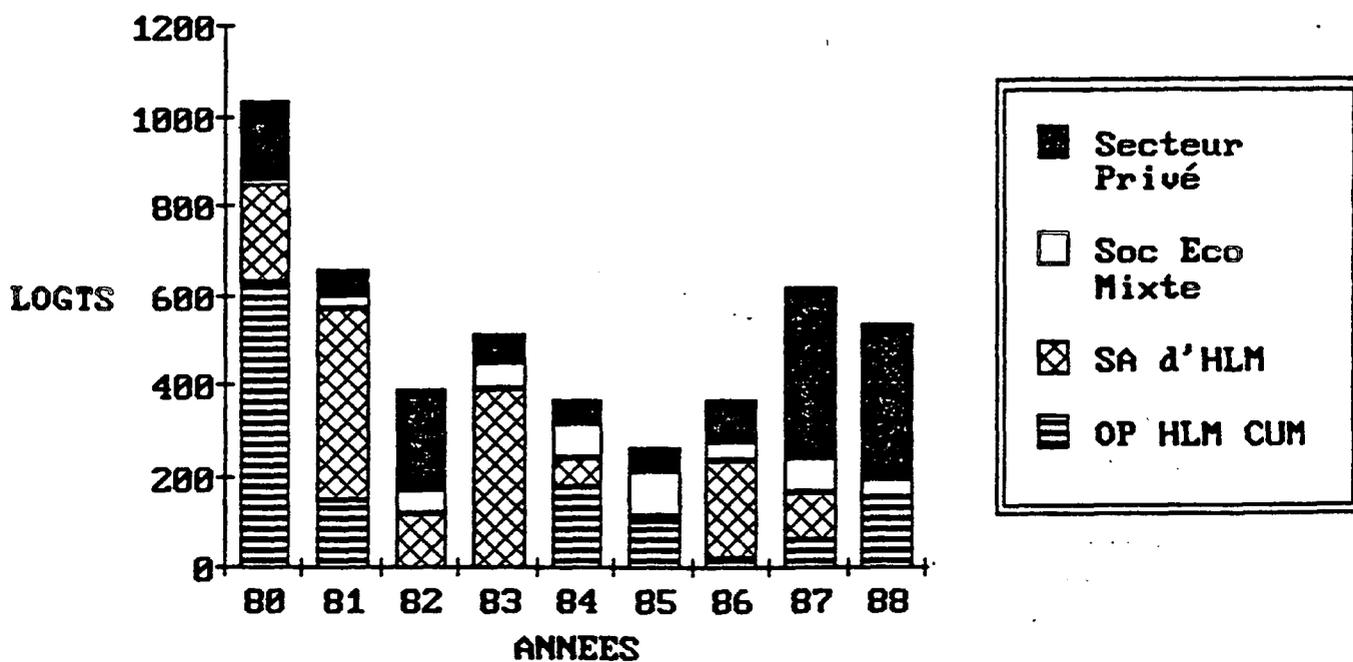
EVOLUTION DES DIA 1977-1989



**LE MANS. 1980-1988. EVOLUTION DES LOGEMENTS
AUTORISES PAR TYPE D'HABITAT**



**LE MANS. 1980-1988. REPARTITION SECTORIELLE
DES LOGEMENTS COLLECTIFS AUTORISES**



L'annonce des grands programmes de restructuration et notamment l'association Gare TGV/projet technopolitain, est un des facteurs de la relance. La collectivité locale définit des périmètres opérationnels, essentiellement localisés en centre-ville, qui canalisent une grande partie de l'intervention publique. La diminution de l'investissement public hors des secteurs prioritaires a d'autant plus facilité l'investissement privé dans l'acquisition foncière. La construction privée a quant à elle été largement favorisée par la disparition du PLD et par les dispositions fiscales avantageuses de la loi Méhaignerie. Comment se sont traduits ces mouvements dans les espaces périphériques du centre, autour de la gare?

LES QUARTIERS DE LA GARE AU MANS

Comme dans bon nombre de villes françaises, la voie ferrée et la gare sont venues se greffer sur un tissu urbain du XIXe siècle déjà dense et structuré. Au Mans, les installations ferroviaires se localisent à égale distance du centre historique et de la vallée de l'Huisne au Sud. Elles ont introduit une nouvelle coupure est-ouest dans la ville que l'on retrouve dans tous les aspects urbains, ainsi qu'une limite rigide dans l'extension des constructions. Au nord de la voie ferrée se localise la ville du XIXe siècle et au sud les grandes implantations industrielles du XXe siècle et les cités destinées au logement des employés et ouvriers.

Dans la ville du Mans des années 80, la césure demeure et l'arc de la voie ferrée apparaît comme la limite sociologique majeure dans le peuplement - les faubourgs ouvriers sont au sud⁽¹⁾ - et la frontière morphologique entre le centre ville au nord et des espaces aménagés de façon plus discontinue sinon plus incohérente dans les vides laissés par les industries au sud.

On peut toutefois se demander si les quartiers autour de la gare ne présentent pas de singularité dans leur composition comme dans leur évolution. Plusieurs échelles d'analyse peuvent être retenues avec les découpages en quartiers, en sections cadastrales et en îlots. Pour ce dernier type de découpage, la faiblesse des effectifs limite la validité des observations. Toutefois on ne saurait le négliger, car c'est à cet échelon qu'apparaissent hétérogénéités et discontinuités.

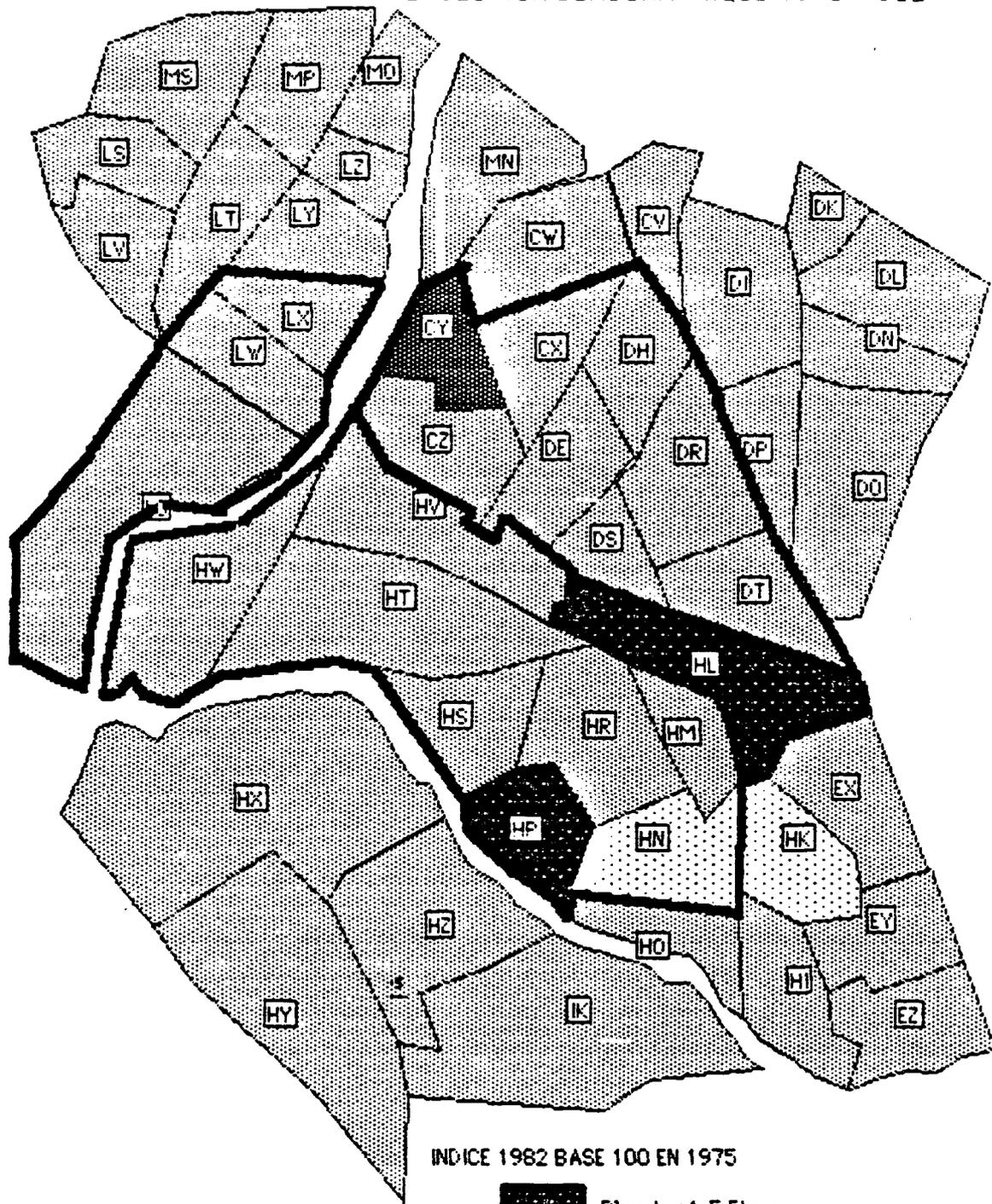
Dans la ville, des quartiers de la gare hétérogènes.

Si l'on examine l'évolution récente des quartiers localisés à proximité de la gare (quartiers 6, 7, 8, 9, voire 10), elle ne présente pas d'originalité jusqu'en 1982, la dynamique urbaine favorisant les espaces jusqu'alors peu bâtis et alors que les transformations du tissu urbain ancien s'avèrent lentes et de faible poids. Deux types de quartiers se distinguent dès lors :

- Les quartiers de la gare (2), Washington (6) et Libération (10) connaissent de 1975 à 1982 une tendance au déclin démographique, au vieillissement, à l'augmentation relative des personnes seules. Le changement social ne les épargne pas avec une nette progression des catégories aisées. En

(1) Quel que soit l'indicateur retenu, les seuils statistiques choisis, la gare et la voie ferrée séparent les groupes sociaux et leurs habitats. On peut s'en convaincre avec l'exemple du poids des ouvriers dans la population active de la Carte 1.

LE MANS 1982
 QUARTIERS DE LA GARE
 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 1975-1982



Discrétisation selon les écarts-type

Moyenne = 104

Ecart-type = 90

INDICE 1982 BASE 100 EN 1975



cela ces quartiers de faubourgs anciens ne se distinguent pas vraiment du reste du centre ville...

- Les quartiers plus méridionaux : St-Bertrand-Batignolles (8), route de Sablé (9), voire Jean-Jaurès (7) connaissent encore de nouvelles constructions, des arrivées de jeunes ménages et voient leur composition sociale renforcée en ouvriers, et surtout en employés.

Un bâti globalement plutôt stable jusqu'au début de la décennie

Si on limite l'analyse aux quelques sections cadastrales proches de la gare et regroupées en trois sous-quartiers, le tableau se présente de façon plus contrastée, le changement d'échelle pesant sur les mesures.

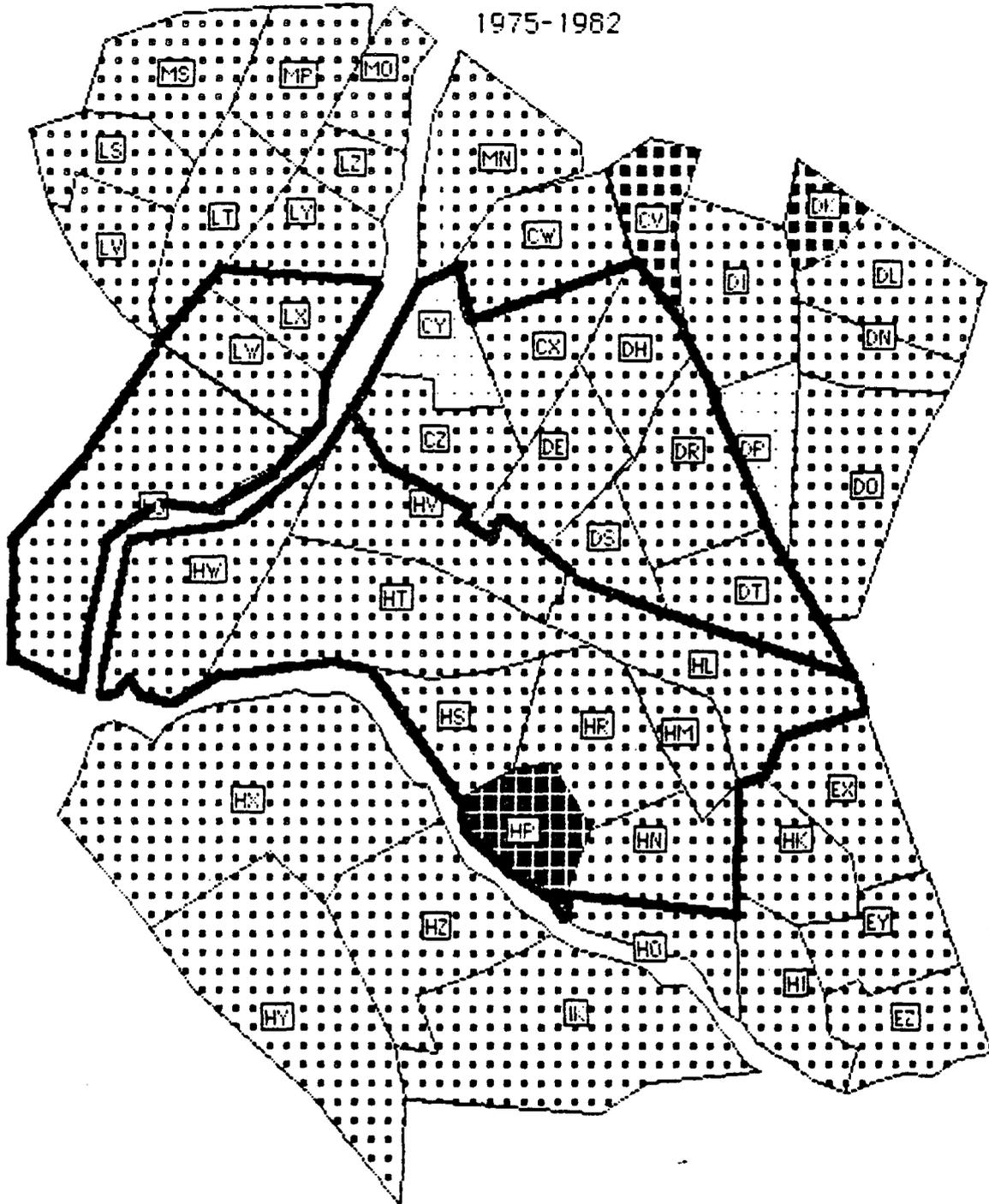
Du point de vue de l'habitat, les trois quartiers présentent une forte homogénéité d'ensemble malgré les différences d'âges du bâti. Dans le quartier nord, caractérisé par le poids élevé des logements anciens, l'évolution récente du parc immobilier est à la stabilité voire à l'éclaircissement à travers quelques opérations d'équipement collectif (Palais des Congrès). Cette stabilité récente traduisant la densité du bâti se retrouve dans le quartier sud, où les constructions sont plus récentes : pavillons de l'entre-deux guerres et greffes collectives d'après la Seconde Guerre mondiale. Il faut arriver aux rives de l'Huisne, longtemps inondables, pour déceler quelques progrès dans la construction après 1975. Enfin, le quartier occidental d'édification plus hétérogène est presque parfaitement stable dans son bâti entre 1975 et 1982. Tout ceci est banal pour des espaces développés à la périphérie immédiate de la zone centrale de la ville. Les édifications importantes les plus récentes depuis 1962, voire 1975, sont périphériques dans la ville comme dans l'agglomération.

Toutefois, cette absence de construction importante dans les années récentes n'implique pas la stabilité de l'occupation. Dans les quartiers de la gare, les situations sont fort diverses. Il faut souligner l'importance relative des logements réputés vacants en 1982, principalement dans le secteur nord, où domine un parc locatif, des constructions anciennes, des logements de taille réduite avec un quart de résidences principales "surpeuplées"⁽²⁾. Inversement, dans le secteur méridional, les pavillons et logements en propriété ne présentent pas autant de résidences vacantes si ce n'est vers l'est avec l'augmentation du poids des logements en collectivité. Enfin, le secteur occidental est plus partagé avec de nombreux logements vacants inégalement répartis : plus d'un dixième au nord avec de petits logements en locatif alors qu'au sud, les logements récents de plus grande taille en propriété sont plus régulièrement occupés.

Par rapport aux sections cadastrales voisines, les secteurs de la gare peuvent être caractérisés par la rareté des opérations de construction entre 1975 et 1982. Dans cette période, la rénovation du centre et les zones d'aménagement périphériques captaient le dynamisme immobilier. Cette stabilité relative associée à l'ancienneté du parc éclaire le poids globalement minime des logements vacants qui sont plus fréquents dans les quartiers

(2) Selon la définition en 1982 du surpeuplement par l'INSEE

LE MANS 1982
 QUARTIERS DE LA GARE
 EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS
 1975-1982

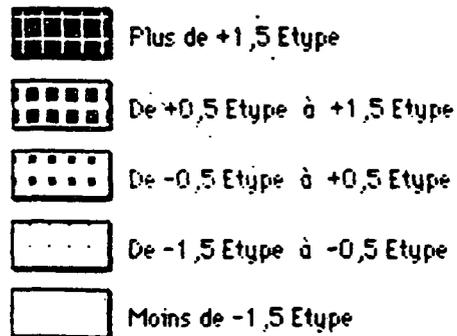


Discrétisation selon les écarts-types

Moyenne = 100.89
 Ecart-type = 42.44
 Minimum = 71.00
 Maximum = 377.00

163
 111
 69

INDICE 1982 BASE 100 EN 1975



centraux (friches, habitats vétustes) et dans les secteurs d'urbanisation récente en collectifs de plus en plus délaissés.

Des compositions sociales contrastées

La coupure de la voie ferrée et de la gare sépare depuis longtemps les quartiers méridionaux à forte tonalité ouvrière des quartiers centraux de composition sociale plus diverse : employés, cadres moyens, catégories sociales supérieures, etc...

A l'échelle des sections cadastrales, la séparation reste nette et rigide. Le secteur sud compte d'un quart à un tiers de ménages dirigés par un ouvrier avec une sur-représentation de ce type de ménages autour de l'ancienne usine Carel et des anciens abattoirs. Mais le secteur nord abrite moins d'un cinquième de ménages d'ouvriers avec des effectifs concentrés à proximité de la voie ferrée. La même concentration se retrouve sur la rive droite de la Sarthe avec un tiers de ménages ouvriers.

La première catégorie en importance, et pour la progression des effectifs depuis 1975, regroupe les différents types d'employés. Elle apparaît répartie de façon complémentaire aux catégories ouvrières dans la ville comme dans les quartiers de la gare. Dans le secteur nord, elle représente plus du tiers des ménages sauf dans les îlots entre l'Avenue Leclerc et la rue du Bourg-Belé. Au sud, deux concentrations remarquables se dessinent dans les immeubles récents qui ont remplacé les abattoirs et dans la cité du boulevard Demorieux. Dans le secteur ouest, les ménages dirigés par un actif employé représentent encore le tiers du total des ménages, à l'exception des îlots de résidence plus cossue du boulevard Anatole France.

Au total, les quartiers de la gare peuvent se caractériser en 1982 par une place exceptionnellement importante des catégories salariées, avec une dominante ouvrière au sud, employée à l'ouest et au nord. L'examen des compositions sociales à l'échelle des îlots conforte ces vues et souligne encore la relative homogénéité du secteur de la gare. Il n'y a que quelques îlots dégradés qui émergent par des concentrations exceptionnelles de salariés dans le secteur pour introduire un élément de diversité (rue de Fleurus).

Des structures démographiques plutôt banales

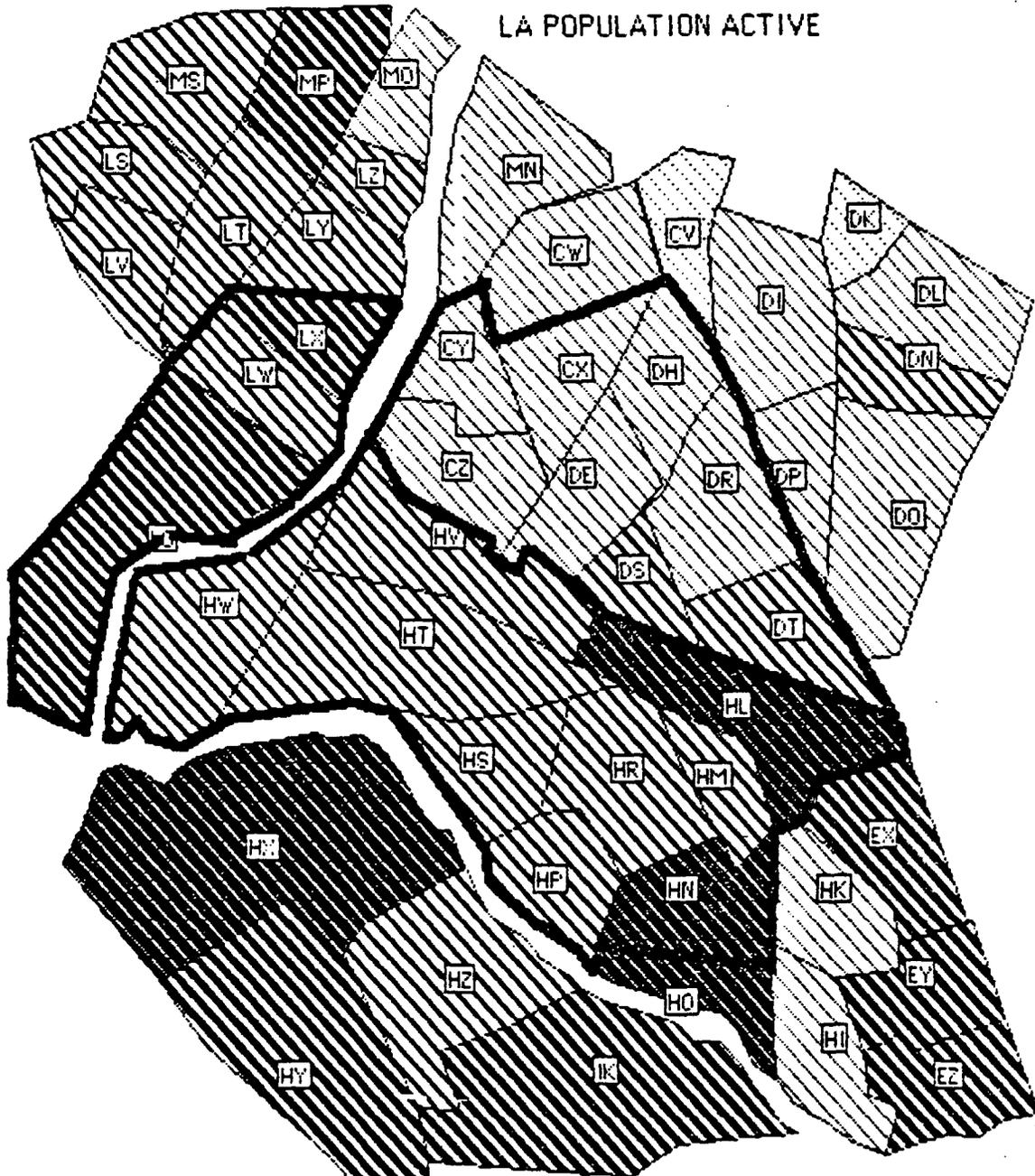
Ces compositions sociales, assez banales pour des faubourgs anciens dans la ville du Mans, ne présentent pas de structures démographiques exceptionnelles.

Les structures familiales traduisent assez étroitement les conditions de logement offertes dans les trois secteurs retenus. On peut distinguer ainsi :

- Le secteur septentrional, d'habitat ancien, où la part des ménages de personnes seules est importante, de l'ordre du tiers du total, avec plus de la moitié des ménages sans enfant en 1982. Il s'agit très clairement d'une population de centre ville, particulièrement vieillie (plus de 30 % de plus de 60 ans) sauf dans quelques îlots de rénovation récente (rue Bary par exemple).

- Dans le secteur méridional, les structures démographiques sont plus composites : les îlots et sections abritant la population ouvrière présentent de fortes concentrations de personnes âgées alors que les secteurs pavillonnaires abritent plus fréquemment des familles ayant encore des enfants. Mais l'îlot le

LE MANS 1982
 QUARTIERS DE LA GARE
 PART DES OUVRIERS DANS
 LA POPULATION ACTIVE



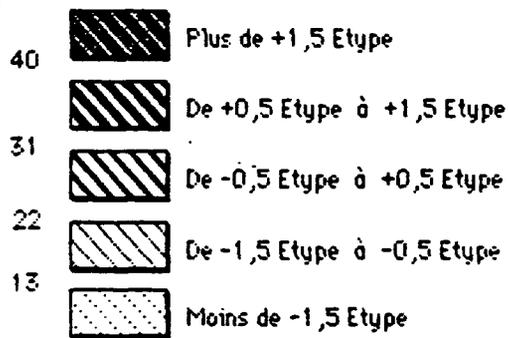
Discrétisation selon les écarts-types

Moyenne = 26.62 %

Ecart-type = 9.09

Minimum = 8.00

Maximum = 51.00



plus jeune, par le poids des moins de 20 ans reste celui de la gare, avec la domiciliation de jeunes ménages et jeunes travailleurs .

- Enfin, le secteur occidental prolonge dans les structures familiales, le secteur septentrional, avec la tendance au vieillissement, à la présence massive de ménages de personnes isolées et la rareté des ménages avec enfants de moins de 16 ans.

Au total, les différents quartiers qui entourent la gare et les emprises ferroviaires au Mans, présentent un raccourci des disparités socio-démographiques observables dans les agglomérations moyennes de la France de l'Ouest. La voie ferrée, comme les rivières, ont constitué souvent une coupure dans le développement urbain, introduisant des hétérogénéités de bâti en-deçà et au-delà. Au Mans, les contrastes sociaux ont été accentués par l'édification d'établissements industriels à proximité de l'emprise ferroviaire et dans les basses terres de la plaine de l'Huisne. Leur disparition est trop récente pour modifier les caractéristiques socio-démographiques des quartiers. Des recompositions sont en cours. Nous pouvons seulement en mesurer les effets sur le bâti et l'organisation d'ensemble.

Les dynamiques d'offre foncière et immobilière depuis la fin des années 70

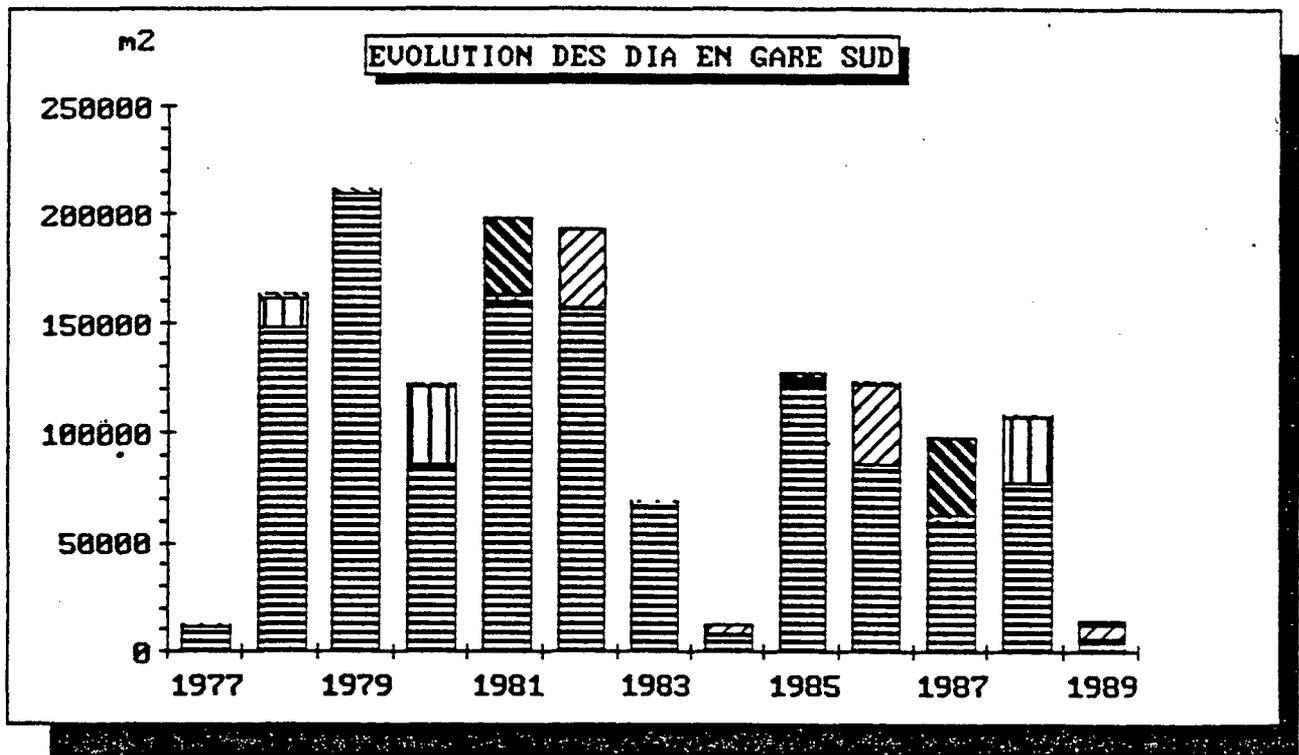
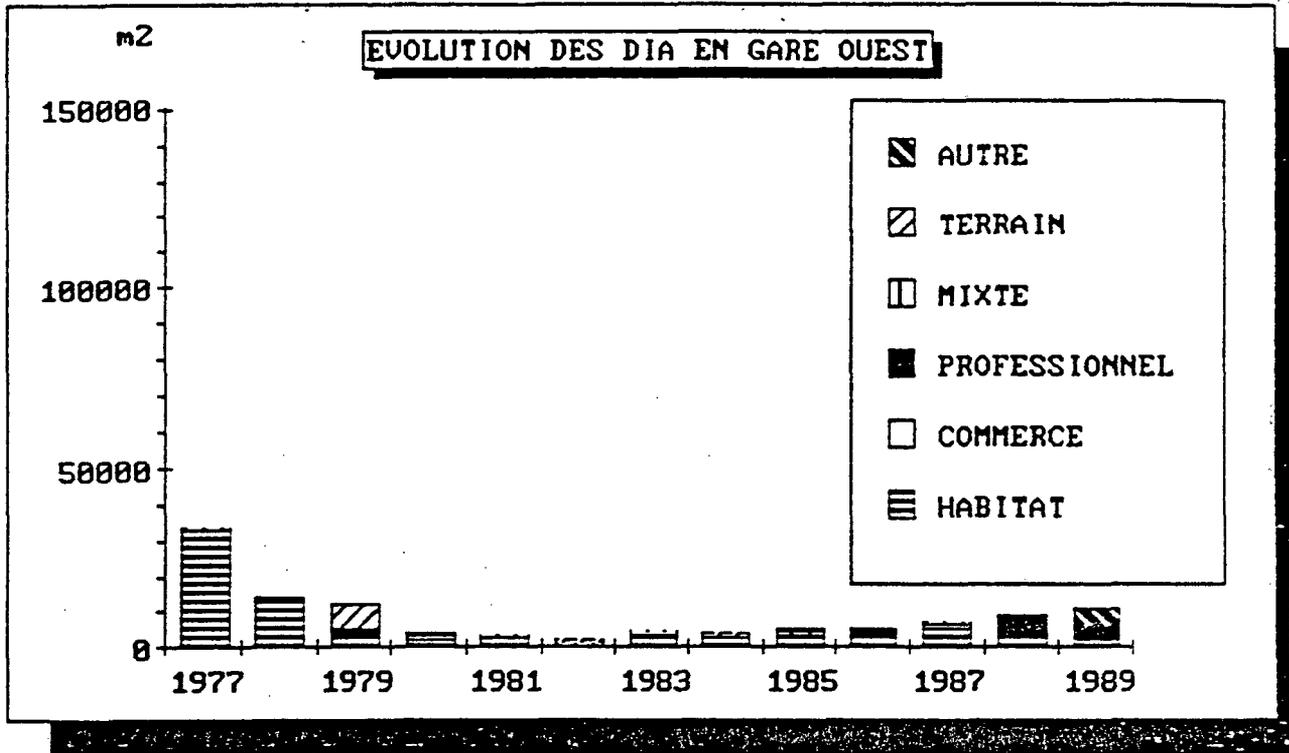
Le marché de l'offre foncière-immobilière dans les trois quartiers de la Gare laisse apparaître de grandes disparités, qu'il s'agisse du volume de l'offre ou de la nature des biens proposés. Ces différences sont en partie à mettre en rapport avec la nature même de chacun de ces espaces : morphologie, situation par rapport au centre ville, contenu socio-économique.

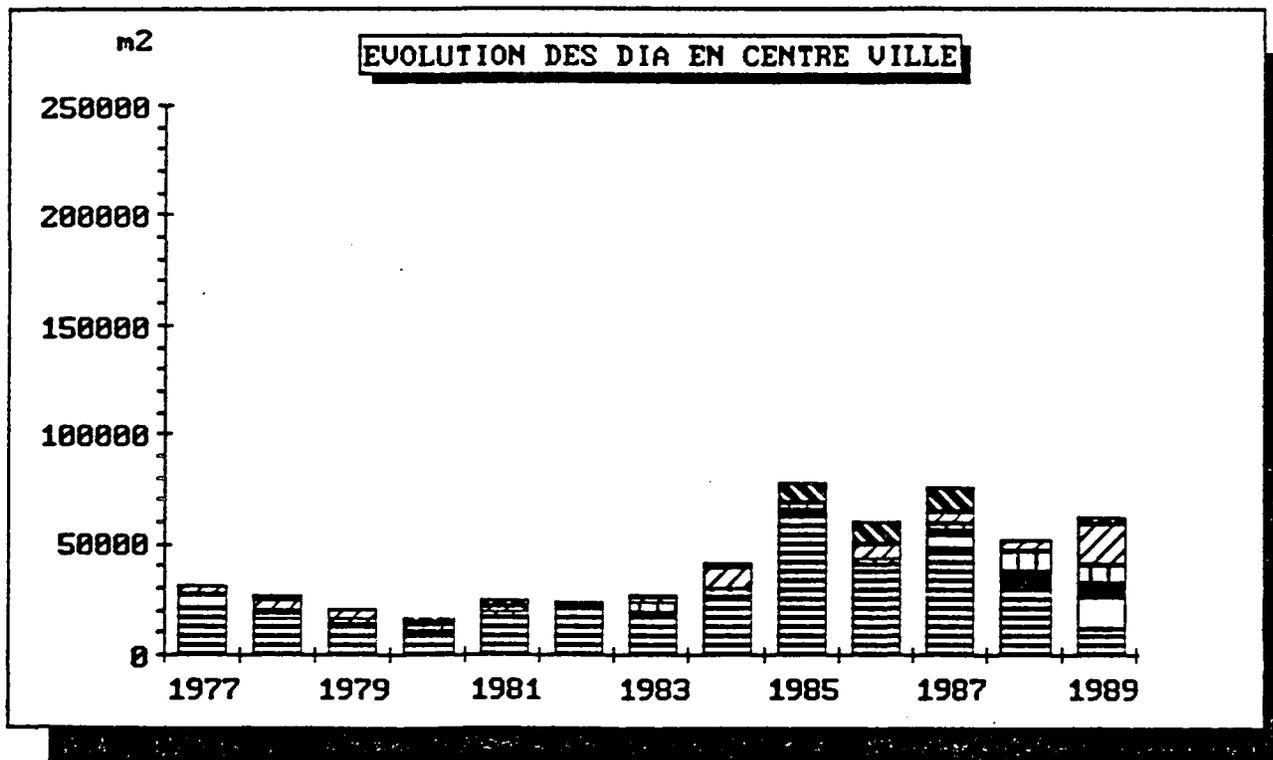
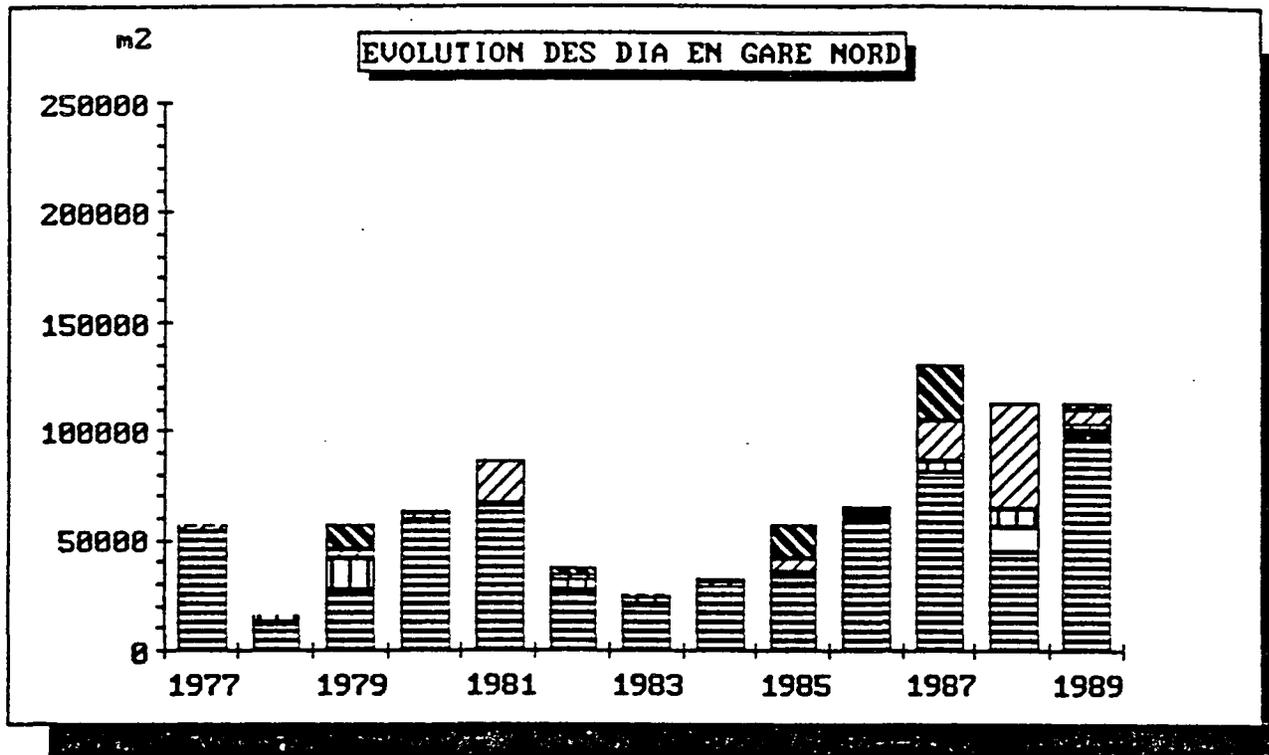
Le quartier Gare Ouest apparaît comme un espace en attente. Ce quartier aujourd'hui endormi n'a connu de réelle activité qu'à la fin des années 70. Le volume de l'offre est infime si on le compare à n'importe quel espace situé à la même distance du centre ville. Le volume annuel le plus important en 1977 n'est que de 34 000 m², constitués presque essentiellement de parcelles bâties d'habitations.

Cet espace, fermé à l'ouest par l'Avenue Olivier Heuzé et à l'est par la Sarthe, est un mélange d'activités installées dans sa partie nord le long de la rivière et de rues résidentielles dans sa partie sud.

L'absence de propositions à la vente est frappante ; absence de demandes ou absence d'offres ? Probablement un espace encore ignoré ou plutôt en attente, les quelques déclarations d'intention d'aliéner de 1988-89 annonçant la libération de terrains et surfaces professionnelles.

Situé entre la gare et le centre ville, le quartier Gare Nord s'étale d'ouest en est le long de la voie de chemin de fer. Ce quartier présente toutes les caractéristiques des quartiers de passage, en particulier une activité commerciale dense au abords de la Gare, mais aussi des espaces résidentiels dans les îlots ceints par les rues passagères. La proximité immédiate du centre ville dans sa partie nord lui confère des particularités économiques propres à l'espace central.





Le regain de l'offre foncière-immobilière constaté à la fin des années 80 sur l'ensemble de la ville, est sensible ici non pas en 1985 mais à partir de 1987. Pendant la première moitié des années 80 le marché de l'offre reste très fluctuant, de 85 000 m² en 1981 à 35 000 m² en 1983. En moyenne, le volume de l'offre est comparable à ce qui se passe au même moment en centre ville.

La réanimation du marché de l'offre et de la demande en centre ville au milieu des années 80 semble avoir eu des répercussions plus étendues. En 1987 près de 130 000 m² sont offerts à la vente (en centre ville moins de 80 000 m²) dont les deux tiers sont des parcelles bâties d'habitations, le tiers restant étant constitué de terrains et surfaces diverses (professionnelles, commerciales, stationnement).

La répartition spatiale de l'offre de 1987 à 1989 exprime le déséquilibre ou la fragilité de certains îlots. Ce sont finalement les îlots les plus éloignés de la Gare et du centre ville qui sont à l'origine de la croissance de l'offre. Il s'agit de secteurs en perte de vitesse de longue date, situés à l'extrême sud est du quartier (sections cadastrales DR, DT, DS). C'est un quartier de passage mal connu, traversé par des rues à grande circulation qui relie le centre ville aux quartiers méridionaux. Jusqu'en 1989, le rythme est tenu par cet espace dans lequel est lancée une opération de logements et ce, à proximité d'un périmètre de préemption, en d'autres mots de probable restructuration.

Le quartier Gare Sud (quartier St-Bertrand) est celui des trois qui offre le volume de propositions le plus imposant. Mais il existe un déséquilibre entre la période d'intense activité de construction (1988-89) et la période pendant laquelle le volume de l'offre foncière-immobilière est le plus grand (1978-82).

Le volume de l'offre est d'abord à mettre en relation avec la morphologie et la nature du tissu urbain. Pour une grande partie résidentiel et sous la forme d'habitats individuels, cet espace présente une faible densité du bâti : les îlots renferment des coeurs d'îlots non construits, utilisés en jardins. Aussi la libération d'une maison entraîne aisément la libération d'une grande parcelle.

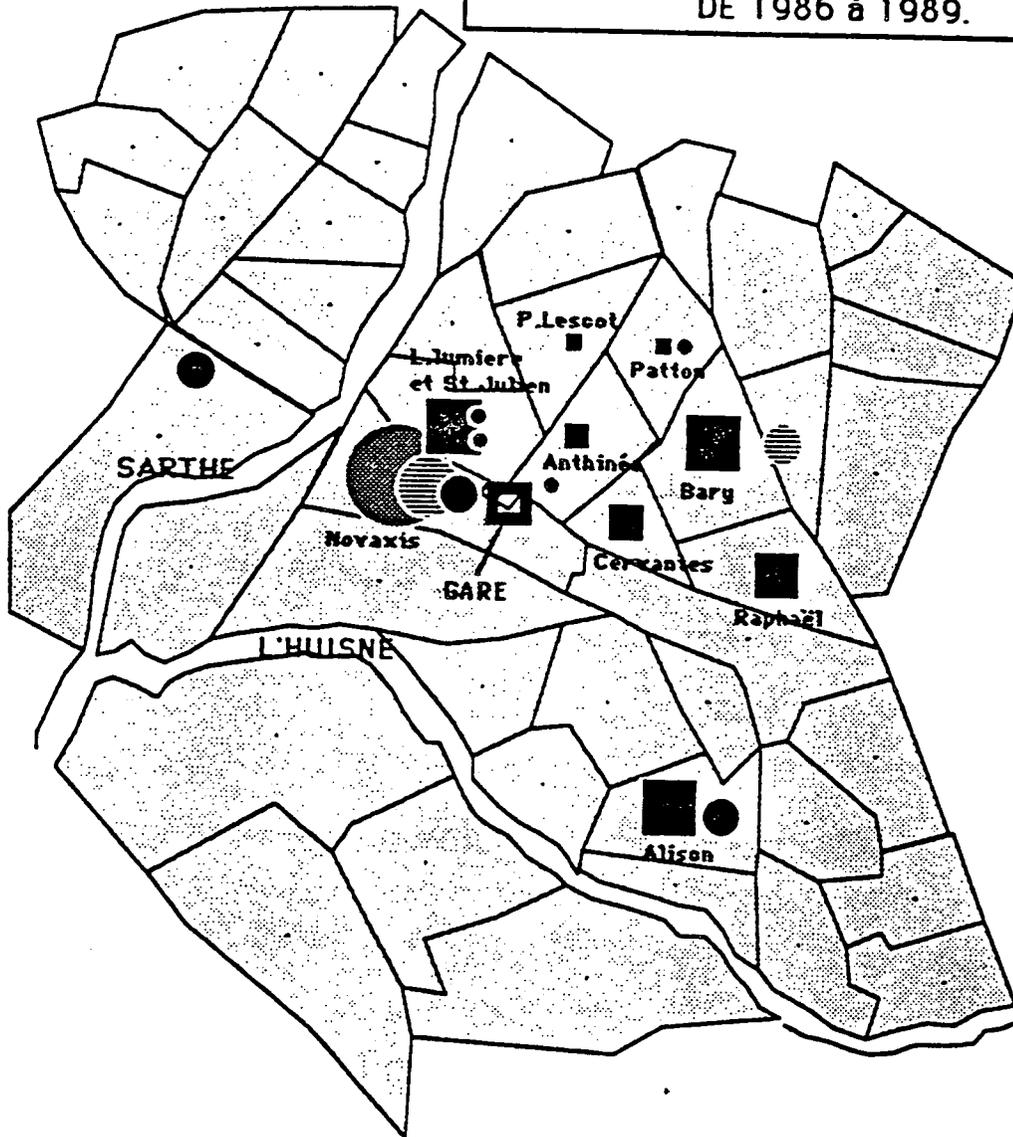
La plus grande proportion d'offres dans la première période est à éloigner de tout programme de construction et à rapprocher de l'évolution d'un quartier fermé, regroupant une population enracinée. Il s'agit de libérations individuelles consécutives du vieillissement marqué de la population au début des années 80.

Ce qui se passe dans ce quartier depuis 1985 est plus étonnant. L'arrivée du TGV annoncée en 1987 et le lancement de l'opération "centre d'activités" auraient entraîné une baisse sensible de l'offre, ou plutôt une certaine rétention de la part des propriétaires. L'année 1989 confirme cette tendance jusqu'à la disparition presque totale de l'offre, cette observation est sans doute à mettre en étroite relation avec la définition récente d'un périmètre renforcé de préemption dans une partie du quartier et aux changements prévisibles mais mal connus des propriétaires.

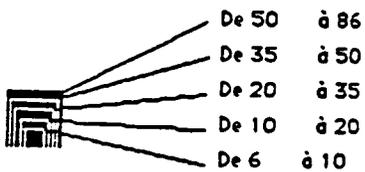
Une reprise immobilière variée et très différenciée dans l'espace

L'analyse de l'évolution d'ensemble de la construction de logements au Mans a permis de dégager une phase de relance de 1986 à 1988-89. Cette relance, à l'initiative du secteur privé qui représente plus de 60 % des logements collectifs autorisés de 1986 à 1989, se manifeste aussi dans les

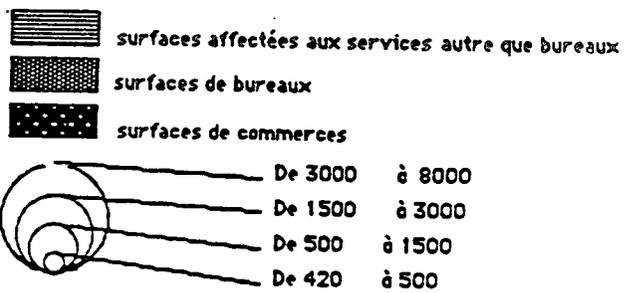
LE MANS: QUARTIERS DE LA GARE
OPERATIONS IMMOBILIERES AUTORISEES
DE 1986 à 1989.



Nombre de logements collectifs autorisés



Surfaces de locaux d'activités autorisées en m² :



quartiers de la gare. Entre janvier 1986 et septembre 1989, 14 opérations immobilières ont été autorisées dans les trois secteurs de la gare.

Ces programmes couvrent une surface de planchers de 36 890 m² et représentent l'équivalent de 301 logements collectifs ; soit le quart de l'ensemble des appartements autorisés sur la ville du Mans par le secteur privé pendant la même période.

La répartition des programmes, selon leur nature, révèle que dix opérations, soit 23 537 m², sont à dominante résidentielle et que quatre opérations, recouvrant 13 353 m², sont des réalisations de locaux d'activités.

La distribution spatiale des opérations immobilières fait apparaître la prédominance du quartier Gare Nord, la faiblesse relative et temporaire du quartier Gare Sud et l'inexistence actuelle du quartier Gare Ouest.

La répartition géographique contrastée de la relance de l'activité immobilière dans les quartiers de la gare est une constante que l'on retrouve dans chaque secteur de construction. Elle concerne autant les opérations purement résidentielles que les programmes mixtes associant activités et habitat ou les réalisations de locaux d'activités tertiaires.

Parmi les dix programmes de logements collectifs privés autorisés de 1986 à 1989, six correspondent à des opérations exclusivement résidentielles. Ils couvrent une surface de planchers de 13 582 m² et regroupent l'équivalent de 151 logements.

Toutes ces opérations se localisent dans le quartier Gare Nord. Trois programmes ont une taille variant de 10 à 25 logements et trois autres opérations comprennent de 40 à 50 logements. Des promoteurs privés locaux, sous la forme de SCI, en sont généralement à l'origine, mais la plus grande opération est à l'initiative d'un promoteur rennais (Nationale-Bary XIV ; section cadastrale DR).

Les logements collectifs intégrés dans ces programmes se caractérisent par leur petite taille (80 % à 100 % de T1 et T2), l'étendue de leur prix de vente, oscillant de 6 500F/m² à 9 500F/m², et par leur destination locative. La distribution des acquéreurs de logements selon leur lieu de résidence révèle l'opposition entre deux types de programmes. Dans les réalisations de plus de 40 logements, la proportion d'acheteurs de Paris et de la région Ile-de-France atteint 40 % de la clientèle alors que dans les opérations de moins de 25 logements, les acquéreurs mançais et sarthois représentent 90 % du total.

La rapidité de la commercialisation des appartements - il suffit de deux à trois mois pour qu'un programme de 50 logements soit entièrement vendu - témoigne de l'intensité de la demande d'investissement locatif privé, stimulée par les besoins de logements à louer au Mans et surtout par les dispositions fiscales avantageuses de la loi Méhaignerie.

Les quatre opérations mixtes autorisées dans les quartiers de la Gare entre 1986 et 1989, représentent une surface de planchers de 7 920 m² en logements et de 2 035 m² de locaux d'activités, dont 1 248 m² d'établissements commerciaux et 787 m² de bureaux. Trois opérations sur quatre se situent dans le quartier Gare Nord, ce qui correspond à la moitié des 150 logements collectifs autorisés dans le cadre de programmes mixtes.

Dans chaque réalisation, 60 % à 70 % de la surface de planchers est affectée à l'habitat, le reste étant principalement destiné à des services. La taille de ces programmes est très disparate, mais deux opérations sur quatre comptent de 50 à 75 logements. Ils sont plutôt initiés par des promoteurs extérieurs, de Laval ou de Nantes. D'ailleurs, leur clientèle se répartit dans les grandes agglomérations urbaines de l'Ouest de la France (Rennes, Nantes, Laval et même La Baule).

Les caractéristiques de taille, de prix de vente et d'utilisation des logements sont similaires à celles des programmes purement résidentiels. Il n'en demeure pas moins qu'on relève quelques différences : d'une part, l'élargissement de la gamme d'appartements proposée aux T4 et T5 en accession à la propriété ; d'autre part, la perspective d'un ambitieux projet privé de rénovation dans le quartier Gare Sud. Dans celui-ci, la résidence Alison, d'une surface de 5 260 m², est partagée entre 4 500 m² de logements (soit un volume de 75 appartements), et 760 m² de locaux commerciaux. Cette résidence n'est en fait que la première tranche d'un programme de 190 logements associés à 1 950 m² de commerces et 994 m² de bureaux. Si l'ensemble de cette opération est permise, tout un îlot sera restructuré, à l'est du quartier Gare Sud et à proximité du nouveau lycée.

A l'inverse de la production de logements collectifs, le développement de l'immobilier d'activités tertiaires se déroule prioritairement dans le quartier Gare Sud, sous l'impulsion des collectivités locales.

En effet, le Centre d'affaires Novaxis, lancé en 1988 par le Syndicat Mixte de Promotion de la Technopole regroupant la Ville du Mans, la CUM, le Département de la Sarthe et la CCI, a déjà un effet multiplicateur.

La première tranche de 10 688 m², dont 7 352 m² sont destinés aux bureaux et 3 137 m² aux commerces, sera achevée en décembre 1989 et, parallèlement, deux sièges sociaux d'entreprises ont été ou vont être transférés : la SODIAAL au sein du Centre d'Affaires ; et les Comptoirs Modernes dans un immeuble de bureaux édifié à proximité.

D'autres implantations du même ordre pourraient s'effectuer dans la zone d'activités de 2 hectares prévue en bordure du nouveau lycée qui couvrira une surface de 4,5 hectares, sur le site de l'ancienne usine Carel et Fouché.

La sous-représentation actuelle du quartier Gare Sud en matière de programmes immobiliers n'est sans doute que temporaire puisque des emprises foncières demeurent disponibles.

Un potentiel de terrains recyclables important au sud de la gare

Le quartier de la gare n'est pas une entité homogène, et en terme de dynamique, il semble que le quartier septentrional soit plus rattaché à la dynamique affectant le centre, alors que les quartiers gare sud et gare ouest sont et risquent d'être beaucoup plus sensibles à la dynamique issue de l'arrivée du TGV. De même, la composition du tissu urbain est très différente, qu'il s'agisse du sud ou du nord et les opportunités foncières s'en trouvent donc elles aussi très différenciées.

La partie nord du quartier de la gare a déjà profité du regain de l'activité foncière et immobilière depuis 1986. De ce fait, un certain nombre d'opportunités foncières qui existaient ont déjà été réinvesties. C'est le cas de

l'ancien cinéma Le Club, de l'ancien grand garage Renault ou encore d'un terrain nu d'environ 2 500 m², rue Nationale. Cependant, il reste toujours des opportunités de recyclage, en particulier dans la partie sud-est où subsistent encore quelques dépôts ou locaux d'activités (par exemple, Amibois, rue Coëffort), mais aussi un certain nombre de maisons vétustes. Ces locaux restent de taille modeste et ne peuvent supporter que de petites opérations comme celles, déjà nombreuses, qu'ont connu le centre et le péricentre ces dernières années.

Les parties sud et ouest sont, par contre, susceptibles de connaître d'assez grands bouleversements par l'importance en taille de certaines opportunités foncières. De tradition ouvrière, le quartier méridional est formé d'un habitat individuel assez modeste mais il possédait, et possède encore, un nombre important de locaux industriels et artisanaux. Si certains d'entre eux sont en cours de reconversion (nouveau lycée sur le site de Carel et Fouché, résidence Alison sur le site d'un ancien entrepôt), il reste cependant beaucoup d'opportunités. Quelques activités ont déjà disparu, laissant vacants des locaux de surface assez importante. C'est le cas, au sud du nouveau lycée, d'une ancienne triperie construite sur une parcelle de 1 539 m². Mais le phénomène est un peu plus sensible dans le secteur ouest. Les bâtiments de production de la société coopérative laitière du Mans (UCALM Yoplait) construits sur deux parcelles, l'une de 10 952 m² et l'autre de 3 882 m², ne sont plus aujourd'hui en activité. Ne subsistent que quelques bureaux. Toujours à l'ouest mais sur la rive gauche de la Sarthe (rue de Clarence), on trouve également trois terrains, dont deux appartenant à la CUM, d'une superficie de 4 067 m² et l'autre détenu par une SCI, couvrant la surface de 1 925 m².

A côté de ces terrains, qui ont déjà perdu complètement ou en partie leur affectation, il existe aussi de nombreux sites, en particulier le long de la Sarthe qui, si la dynamique nouvelle est assez forte, pourraient connaître une mutation (Manufacture des Tabacs, EDF-GDF) à plus longue échéance.

Deux pôles se distinguent au travers de l'étude des potentialités en terrains des quartiers de la gare. Un premier au sud du nouveau lycée et un second à l'ouest, de part et d'autre de la Sarthe. Ils concentrent les terrains les plus importants en termes de surfaces, dans des périmètres assez bien délimités. Des opportunités, de taille souvent plus modeste, apparaissent également, mais de manière plus diffuse. Certaines sont déjà libérées (friches d'habitation, pas-de-porte), d'autres pourraient l'être si la pression foncière demeure importante (petite activité artisanale dispersée).

Ces dynamiques récentes autour de la gare s'appliquent à des ensembles dont les caractéristiques sont à la fois relativement banales, malgré leur hétérogénéité (structures démographiques et sociales) et particulières (nature des tissus urbains, fonctionnement de l'offre foncière et de la dynamique immobilière). Elles procèdent visiblement de ce qui se passe dans le centre et qui mord, depuis déjà un certain temps, sur une bonne partie du secteur septentrional, des nouveaux éléments apparaissant à proximité de la gare elle-même (accès sud de la gare TGV, centre d'activités Novaxis, nouveau lycée). Une recomposition est en cours, et elle se dessine dans un espace encore très vigoureusement fragmenté. Toutefois, cette recomposition n'est pas

spécifique aux seuls quartiers de la gare. D'autres formes de recombinaison se développent également dans le reste de la ville.

DYNAMIQUE D'ENSEMBLE ET SEGMENTATION TERRITORIALE DE L'OFFRE FONCIERE-IMMOBILIERE ET DE LA CONSTRUCTION A L'ECHELLE DU MANS

Les balancements géographiques de la construction de nouveaux logements collectifs au Mans.

Deux périodes d'inégale durée, que l'on peut rapprocher des deux phases de l'évolution de la production des logements collectifs, ressortent nettement.

- De 1980 à 1986, année charnière, le secteur public dispose d'une primauté relative, accompagnée d'une partition équilibrée des programmes périphériques et des opérations centrales.

- En 1987 et 1988, c'est le secteur privé qui devient prédominant. Il s'y ajoute une tendance à investir préférentiellement dans les quartiers péricentraux de la ville du Mans.

Pendant la première phase, la répartition géographique des logements collectifs est alternée. En 1980, 1981 et 1986, les quartiers périphériques ont la faveur des opérateurs : ils regroupent 53 % à 97,5 % du total. Entre 1982 et 1985, les quartiers centraux et surtout péricentraux concentrent la majorité des programmes de logements collectifs (de 52 à 61 %).

La distribution des logements collectifs par quartiers est liée à la politique municipale en matière d'urbanisme résidentiel appliquée à partir de 1977. Ses deux axes principaux sont le développement d'un habitat diversifié de qualité et la restructuration du centre-ville. Ce dernier point appelle un complément : il s'agit, non pas de rénover systématiquement les quartiers anciens du centre de la ville, mais de les revaloriser en réintégrant la fonction résidentielle, afin d'éviter leur dépérissement ou leur conversion en espaces exclusivement destinés aux activités de services.

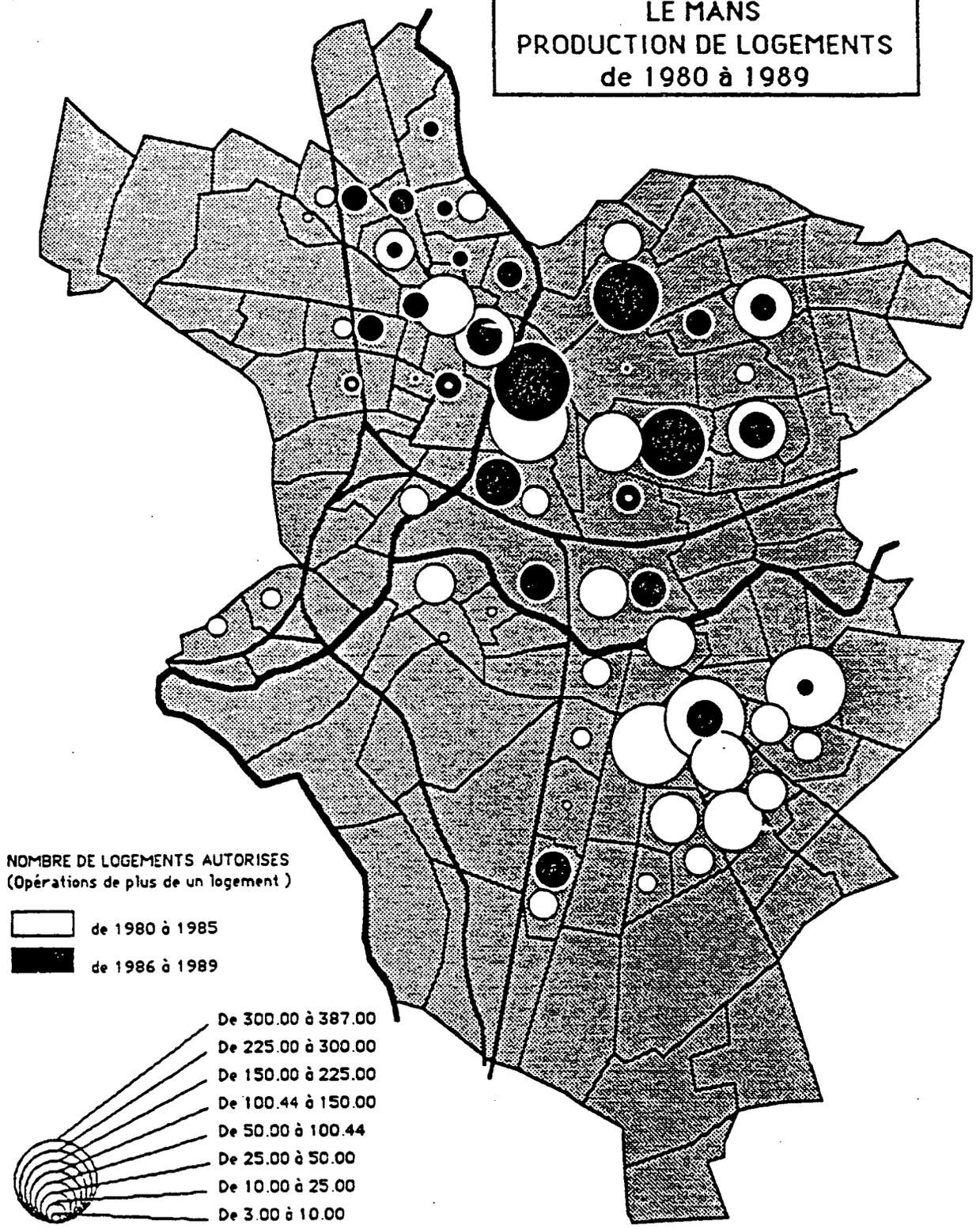
L'Office Public d'HLM de la CUM et les sociétés d'économie mixte créées à l'initiative de la ville du Mans - la SOGES.Mans en 1934 et la SEM, en 1961 - impulsent le processus de réalisation des objectifs municipaux. Ces organismes sont relayés dans leur effort par les SA d'HLM dont les plus actives sont le Foyer Manceau et la SA des Marchés de l'Ouest.

Deux modalités ont été employées par les acteurs publics et para-publics :

- La construction de logements sociaux. Cette stratégie est appliquée en périphérie dans le programme Vauguyon-Bruyères, où près de 830 logements sont lancés en 1980-1981, comme dans les quartiers centraux ou péricentraux, où 620 logements sont programmés de 1981 à 1986 dans des opérations telles que les Filles-Dieu, St-Victor, les Arcades, le Trianon et les Halles.

- La réhabilitation, qui a l'intérêt d'améliorer le confort des logements tout en préservant leur volumétrie. Elle est menée parallèlement par la Société d'Équipement du Mans dans le quartier du Vieux-Mans et par l'Office Public d'HLM de la CUM dans le grand ensemble des Glonnières.

LE MANS
 PRODUCTION DE LOGEMENTS
 de 1980 à 1989



Les fluctuations de la répartition géographique des logements collectifs résultent du poids différent de la construction et de la réhabilitation d'une année à l'autre.

Le secteur privé, malgré des réalisations en périphérie (Gazonfier) et dans le centre de la ville (opération signée Leroi et Haricot, rue Barbier), reste minoritaire au regard des programmes publics.

Les deux années 1987 et 1988 constituent un changement par rapport aux six années précédentes. Le secteur privé, pour l'essentiel formé de sociétés civiles immobilières (SCI), occupe le premier rang des autorisations de logements collectifs, en concentrant 61 à 63 % du total. En deux ans, le secteur privé a initié 32 programmes regroupant 719 appartements, soit autant que tous les logements collectifs qu'il avait réalisés entre 1980 et 1986. On peut donc dire que les acteurs immobiliers privés sont les locomotives de la relance de la construction de logements collectifs au Mans.

Parallèlement à cette prédominance nouvelle du secteur privé, les logements collectifs se localisent de plus en plus dans les quartiers centraux et surtout péricentraux. 80 à 90 % des appartements autorisés en 1987 et 1988 sont situés à proximité du centre de la ville du Mans ; plus particulièrement dans les quartiers péricentraux est et ouest, où les SCI et les promoteurs édifient 60 à 85 % de leurs réalisations. De 1985 à 1988, 55 à 75 % des logements autorisés dans le péricentre sont privés, et en 1988, il s'agit de la totalité des appartements du centre.

Les quartiers constituant le coeur de la ville du Mans exercent donc une attraction particulièrement importante sur le secteur privé. Toutefois, les acteurs publics sont loin d'être absents pendant ces deux années. Leur évolution est différenciée. Tandis que les SA d'HLM et les sociétés d'économie mixte régressent de moitié en volume et en part, l'Office Public d'HLM de la Communauté Urbaine du Mans lance de nouveaux programmes de logements collectifs. En valeur absolue, il progresse de 67 à 160 logements, et en part de 11 à 30 %. Là encore, les quartiers péricentraux sont prioritaires : l'opération de la ZAC de la Croix de Pierre représente 97 logements collectifs en 1988, sur un total annuel de 160 logements, pour le secteur public.

La répartition géographique de l'offre foncière-immobilière comme révélateur de l'inégalité spatiale de la production de logements

La mesure de la répartition spatiale du marché de l'offre fait apparaître des concordances frappantes avec l'évolution des lieux de la production du logement ou de mise en oeuvre d'aménagements.

En règle générale, la définition d'un périmètre d'investissement a des effets sensibles dans les deux années qui précèdent le début de l'opération; le volume de l'offre croît alors considérablement. La relation de cause à effet de l'offre et de la demande est toutefois dépendante de la taille de l'opération, et parfois de la nature de l'opérateur.

Les fluctuations spatiales de l'offre, de 1977 à 1989, permettent d'identifier trois périodes distinctes pendant lesquelles la concordance entre l'offre et la production est significative.

Les quatre années, de 1977 à 1980, constituent une période de polarisation vers la périphérie, incitative pour l'offre. De 1981 à 1985, l'orientation de l'investissement vers les parties plus centrales, crée une période de transition

pendant laquelle le volume de l'offre est comparable en périphérie et péri-centre. A partir de 1986, l'offre dans les quartiers péricentraux et centraux croît de façon notable.

En 1977, 79 et 80, la périphérie a la faveur de l'investissement. Les surfaces offertes dépassent 1 million de m² par an (1979, 1 776 727 m²), dont la majorité sont des surfaces bâties d'habitations. Dans le détail, la répartition géographique des surfaces proposées, fait apparaître des concentrations significatives. L'essentiel de l'activité de production du logement est concentrée dans la périphérie est-sud-est de la ville.

En 1979, dans le quartier Gazonfier, à l'est de la ville, sont proposés 107 000 m². Un an plus tard, dans celui-ci, seront mises en oeuvre trois opérations de logements collectifs dont une privée, comprenant en tout 131 logements collectifs.

En 1979 toujours, le quartier Funay concentre à lui seul 1 million de m² (soit 57 % des surfaces proposées en périphérie pour l'année 79). Au même moment, dans ce quartier, la nouvelle municipalité, arrivée en 77, étudie une forme de revalorisation de l'espace occupé par la cité d'urgence les Bruyères. D'autre part, dans un îlot qui jouxte cette opération de logement social sont prévus des équipements scolaires, et le stade la Californie à l'initiative du Groupe les Mutuelles du Mans. Ce sont autant de projets connus et d'envergure qui semblent favoriser la libération de biens et le gonflement du volume de l'offre.

Un peu plus vers le sud, la cité les Bigarreux est lancée à la fin de l'année 80, à l'initiative de l'OPHLM de la CUM ; 60 logements collectifs en deux tranches seront construits. Aussi de 77 à 80, le même quartier affiche un grand nombre de DIA.

Les Bigarreux : surfaces offertes en m²

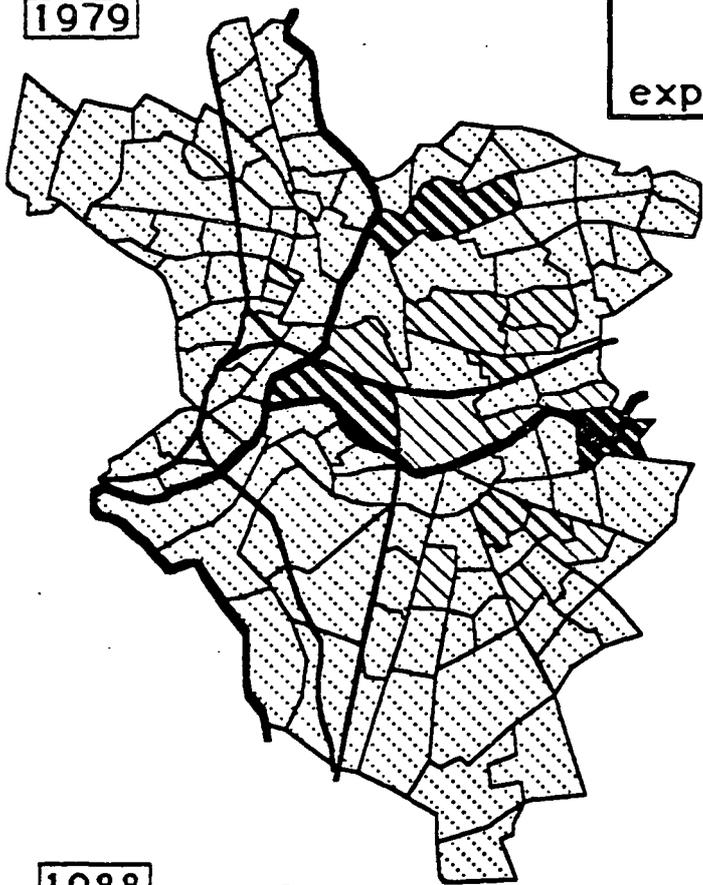
77	78	79	80	81
140 170	116 316	191 938	120 525	79 191

La tache d'huile s'étend encore vers le sud. La ZAC de Vauguyon, créée en 1972, se concrétise par la définition d'un périmètre de préemption. Les acquisitions foncières seront échelonnées sur plusieurs phases : de 1973 à 75, 8 parcelles, de 1976 à 81, 51 parcelles acquises et plus précisément en 1979-80-81, 32 parcelles (soit 64 % des parcelles achetées), au total 71 ha. Le volume de l'offre pour le quartier Vauguyon est de 190 000 m² en 1979 et 427 000 m² en 1980 (36 % des DIA en 1979 de la périphérie).

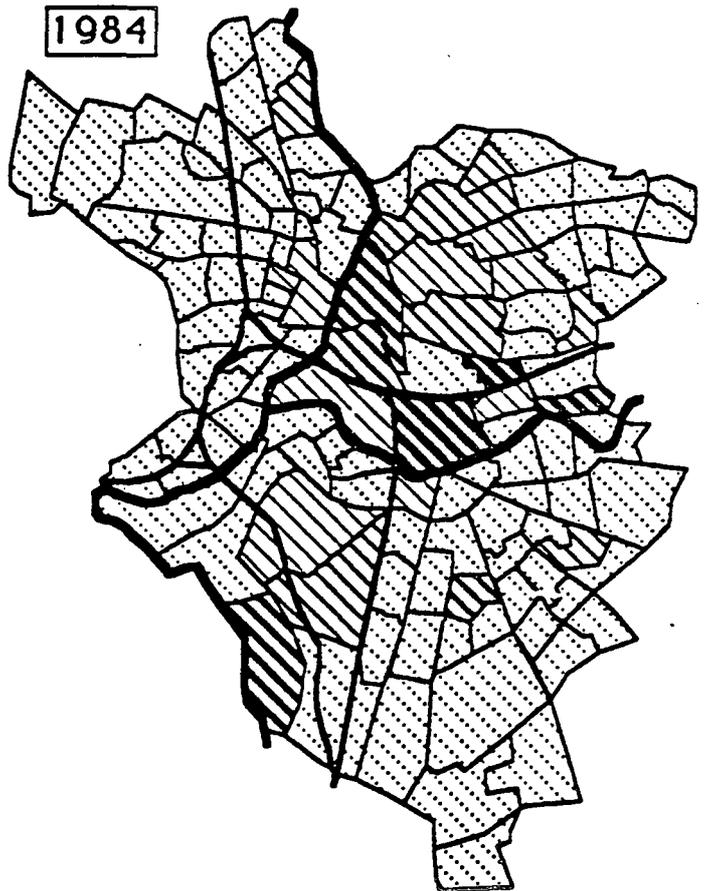
Les projets souvent d'initiative publique, par la définition de ZAC notamment, dont la réalisation est plus que probable, ont un effet constant d'incitation à la vente. Aussi l'extrême concentration des activités de recomposition dans cette périphérie sud-est est lisible au travers d'un marché de l'offre très actif.

REPARTITION DES D.I.A
de 1979 à 1988
exprimée en % du total de l'année

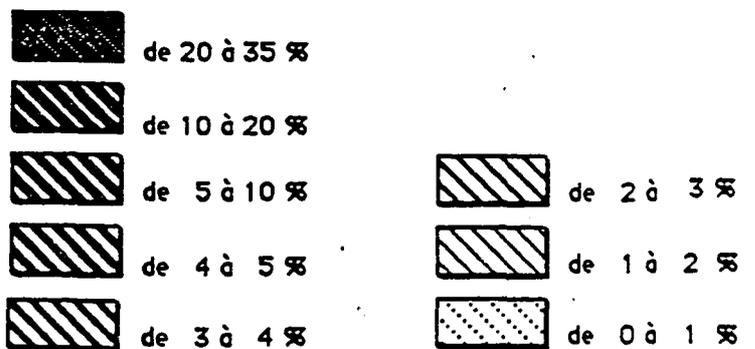
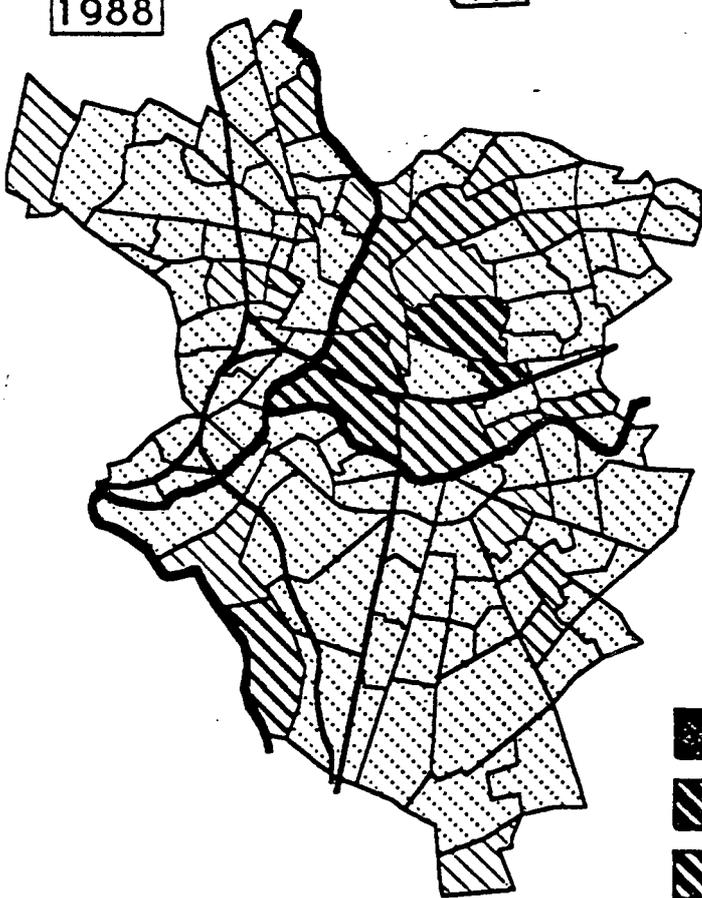
1979



1984



1988



Entre 1981 et 1985 se manifeste un étirement de l'investissement vers les secteurs centraux. Durant cette deuxième phase, le volume de l'offre en périphérie diminue régulièrement de 1981 à 1985 ; en effet, de 739 478 en 1981, il passe à 488 590 m² en 85. Dans le même temps, le péricentre reste stable, avec 568 258 m² en 1981 et 530 930 m² en 1985. Les quartiers péricentraux, depuis la fin des années 70, suivent un rythme régulier de propositions à la vente, sans soubresauts, qui semble n'être qu'un mouvement de rotation du marché foncier et immobilier.

Dans le détail, les quartiers péricentraux orientaux et occidentaux, occupent une place importante dans le marché de l'offre. Il s'agit des quartiers Prémartine-Yzeuille, St-Pavin, St-Victeur.

Dans le quartier St-Victeur, la collectivité locale définit un périmètre de rénovation-réhabilitation, dans un espace pour lequel de nombreuses DIA sont déposées. De 1977 à 1980 le volume de l'offre ne cesse de croître (1977 : 12 329 m², 1978 : 22 309 m², 1979 : 20 374 m², 1980 : 81 677 m²).

Ce quartier vétuste, désaffecté, dont la population est vieillie est finalement pris en main par le secteur public. La relation opportuniste entre l'opération de restructuration et l'offre potentielle d'un quartier délabré est ici évidente, à laquelle s'ajoute la volonté d'équilibrer le tissu social.

La relance de l'activité dans les espaces centraux est motivée, au début des années 80, par le logement social : St-Victeur, Filles-Dieu, Docteur Leroy (entre 1980 et 1983). L'adéquation entre la programmation d'opérations de logements sociaux et le gonflement du volume de l'offre n'est pas systématique. Une partie de ces opérations, Filles-Dieu notamment, n'ont qu'une relation lointaine avec le marché de l'offre du moment ; puisque les terrains ont fait l'objet de préemption dans la première moitié des années 70.

Le marché de l'offre fonctionne aussi parallèlement, et peut être un indicateur de délaissement d'un quartier ou de recomposition au coup par coup du tissu social.

Dans le quartier Washington-Mission l'offre croît dans la première moitié des années 80, dans un espace où se mêlent à l'offre des périmètres préemptés dont les terrains restent gelés et où se multiplient les friches d'activités et d'habitations.

Washington- Mission: surfaces offertes en m²

1980	1981	1982	1983	1984
74 690	137 987	140 008	211 226	134 985

L'offre est ici un révélateur du contexte social et économique.

Le quartier St-Pavin est l'exemple du contraire, proposant de 52 000 m² en 1981 à 57 500 m² en 1985. Il s'y opère une recomposition sociale au coup par coup et un progressif rajeunissement de la population grâce à l'installation de jeunes ménages. Finalement l'offre foncière-immobilière est le miroir de la réalité d'un quartier plutôt calme.

Durant cette première moitié des années 80, la relation entre l'offre foncière-immobilière et la production immobilière est simple lorsque l'opérateur est public. Il s'agit, comme pour la périphérie, de périmètres définis; aussi la collectivité locale puise-t-elle dans la banque foncière dont elle dispose ou dans le cas contraire devient incitative pour l'offre. L'opérateur privé est difficile à percevoir, son intervention ne pèse guère, durant cette période, sur les fluctuations du marché de l'offre.

Entre 1986 et 1989, le marché devient plus complexe. Deux attitudes se dessinent. Autour des opérations de restructuration, l'offre croît le plus souvent, puisqu'elles deviennent un argument de vente pour les promoteurs privés de logement (proximité de la médiathèque, de la gare, du lycée, ... apparaissent dans les publicités).

Parallèlement, la production de petits collectifs semble souvent être plus en relation avec la nature de la parcelle qu'avec de probables restructurations. Toutefois la tendance générale est au retour vers le centre ville de la production immobilière, et dans le même sens les propositions à la vente sont de plus en plus nombreuses.

Dans les quartiers péricentraux en 1986, 857 000 m² sont proposés, en 1987, 1 122 367 m² et en 1989, 902 000 m². Dans le quartier Washington-Mission, l'offre continue de croître (1986 : 325 289 m², 1987 : 350 189 m², 1988 : 424 249 m²), alors qu'apparaissent des opérations de recyclage sur des terrains dont l'acquisition est antérieure, Il s'agit donc de réutiliser le potentiel offert depuis le début des années 80 et l'offre nouvelle. De nouveaux espaces ressortent. Autour de l'opération de la Croix de Pierre, le volume de l'offre augmente sensiblement: en 1986, 109 900 m² sont proposés et en 1988, 142 818 m².

En centre ville, les nouvelles opérations de restructuration jouent un rôle incitatif. Dans le secteur central situé entre le centre ville et la gare, l'offre passe de 66 312 m² en 1986 à 130 751 m² en 1987. Les projets technopolitains, le regain d'activité commerciale en centre ville provoquent ici une concentration de conjonctions entre l'offre et la production immobilière.

Les opérateurs privés dominent durant cette période. Une partie de l'activité immobilière gravite autour d'opérations-vitrines. Au contraire, l'autre partie se déroule de manière diffuse dans le péricentre et le centre ville, répondant à des règles différentes, plus en rapport avec la nature de l'offre (taille de la parcelle, juxtaposition de plusieurs parcelles), qu'avec une localisation dont le promoteur pourrait tirer un argument de vente; sauf dans les quartiers occidentaux où la proximité de l'université et de l'hôpital peuvent s'ajouter à l'énoncé des avantages fiscaux de la loi Méhaignerie pour convaincre l'investisseur.

CONCLUSION

A l'échelle du Mans, la mise en relation des offres foncières et immobilières et du mouvement de construction résidentielle montre bien une forte connexion. Celle-ci s'organise, de la fin des années 70 au milieu des années 80, pour une bonne part, autour des grandes opérations publiques. Et, dans l'espace, évolue de la périphérie vers le centre au fur et à mesure de

l'avancée dans le début des années 80 et du déplacement géographique des interventions de la collectivité, dont l'ampleur diminue. Dans un contexte où l'offre, répétons-le, ne cesse de décroître globalement.

Avec les années 1986-1987, alors que débute une nouvelle phase de croissance de l'offre foncière et immobilière, et que se dessine une reprise relative de la construction résidentielle qui va s'affermir entre 1987 et 1989, cette fois commandée surtout par l'intervention des acteurs immobiliers du secteur privé, cette connexion devient moins mécaniste sur le plan géographique et plus complexe dans sa structure. Même si l'articulation s'organise principalement dans et autour du centre de la ville. La taille des opérations, le caractère très particulier et conjoncturel des motivations des promoteurs et des acquéreurs de logements (importance des avantages fiscaux) déterminant les types de logements dominants et la clientèle locative ciblée, l'ajustement vis-à-vis de certaines localisations (proximité des lieux d'activité de la clientèle locative ou effet vitrine), font jouer cette articulation de manière beaucoup plus émietlée à travers l'espace, même si certaines régularités d'ensemble peuvent être observées.

Les quartiers proches de la gare, durant toute la première moitié des années 80, ont été pratiquement exclus des connexions existantes fonctionnant à travers la ville. A partir des années 1986-1987, commence à jouer l'articulation émietlée, telle qu'elle vient d'être décrite ; d'autant qu'un potentiel élevé de recyclage existe. Toutefois, plusieurs phénomènes interfèrent ici et compliquent le schéma. Les interventions publiques non résidentielles y sont peu nombreuses mais d'envergure, notamment dans le secteur Gare Sud : Centre d'affaires Novaxis, gare TGV-Sud, nouveau lycée, préfiguration d'une nouvelle zone d'activités; alors même que dans ce quartier l'offre foncière-immobilière n'apparaît pas particulièrement vigoureuse. Par ailleurs, d'importantes réserves foncières ou friches, à l'ouest en particulier, sommeillent encore. Enfin, les dynamiques centrales d'activités (commerces et services) s'intensifient et mordent de plus en plus largement sur une bonne partie du secteur septentrional. Ce qui se déroule ici participe donc à la fois d'une cohérence d'ensemble et de logiques plutôt indépendantes les unes des autres, donnant des caractères particuliers à la connexion entre l'offre foncière et immobilière et le mouvement de construction résidentielle.

Sources utilisées :

Les friches urbaines dans la dynamique du centre

J.J.Gerbouin, Maîtrise de géographie, Université du Maine, 1988.

Friches urbaines et mutations foncières immobilières dans les quartiers ouest du Mans

D.Piette, Maîtrise de géographie, Université du Maine, 1989.

La production immobilière privée dans le centre de la ville du Mans

L.Véré, Maîtrise de géographie, Université du Maine, 1989.

Repérage complémentaire des friches sur le terrain, pour les quartiers de la gare, juin 1989.

Exploitation du fichier informatique de déclarations d'intention d'aliéner, de 1977 à 1989, pour la ville du Mans.

RGP 75

RGP 82 (traitement CUM).

