

# Le Grand Paris, promesse d'une ville meilleure



Dans le Grand Paris, l'immobilier change de visage et s'adapte à de nouveaux usages en misant sur la mixité fonctionnelle et sociale. Mais la dimension institutionnelle piétine et la conjoncture économique favorise l'attentisme. Les villes se développent et les projets urbains foisonnent mais le Grand Paris se cherche encore.

PAR CHRISTINE MURRIS

**L**e Grand Paris tiendra-t-il ses promesses, à la fois en termes de développement urbain et social, et d'essor économique ? Elles tiennent, rappelons-le, à quelques grands enjeux. D'abord sociaux. Les emplois, longtemps concentrés à l'Ouest et dans le centre de Paris, ont généré de grands mouvements pendulaires, la construction coûteuse de routes et de moyens de transport massifs et, au bout du compte, des temps de déplacement parfois insupportables. En même temps, aux marges de la ville-lumière, des poches de pauvreté tendent à se renforcer plus qu'à disparaître. Les enjeux environnementaux s'en mêlent : qualité de l'air, sobriété énergétique, gestion de l'eau... De ce point de vue aussi, tout doit changer. Restent encore les objectifs économiques : l'Île-de-France forme, certes, un écosystème de recherche et de production puissant. Mais la concurrence est croissante dans un monde globalisé où entreprises et savoir-faire se déplacent rapidement. Ce sont bien là les enjeux que le Grand Paris a promis de prendre à bras-le-corps. Le fait-il avec l'efficacité requise par l'urgence des dossiers ? Si l'on s'en tient, pour en juger, au nombre des projets urbains et à leur gigantisme, impossible de douter. Dans le ciel de Paris et des villes avoisinantes, les grues se bousculent. Partout, les tranchées s'ouvrent dans les sols pour faire place aux nouveaux transports, de nouvelles centralités doivent naître sur l'emplacement de friches et l'immobilier d'entreprise, prometteur d'emplois, croît et embellit...

## INNOVER POUR LUTTER CONTRE LES VIEILLES MALADIES DE LA VILLE

Mais il n'est pas certain – de plus en plus de voix s'élèvent pour mettre les bâtisseurs en garde... – que le gigantisme à lui seul soit la meilleure des réponses aux maux de l'époque... D'où la volonté affichée par les collectivités de répondre aux nouveaux besoins et aux nouveaux usages par un urbanisme renouvelé, en particulier avec les appels à projets urbains qui se sont succédé durant ces dernières années. Tout a commencé avec *Réinventer Paris*, en 2014. *Réinventer la Seine* a suivi, de même que *Inventons la Métropole du Grand Paris*, là aussi en plusieurs phases.

© Linkcity

Dans les trois cas, ce sont des centaines de sites à réaménager qui ont été soumis à l'ingénierie inventive des groupements – promoteurs, architectes, paysagistes, etc. –, constitués pour la circonstance, et c'est un Grand Paris généreux qui a été placé sous la loupe des créateurs de ville puisqu'il se déploie jusqu'au Havre. Pour le seul *Inventons la Métropole du Grand Paris*, lancé par la Métropole du Grand Paris (MGP), 166 hectares sont concernés. Ils devraient générer quelque 2 millions de mètres carrés et 13 hectares d'espaces verts. Pour y parvenir, ce sont plus de 7 milliards d'euros d'investissements privés qui doivent être mobilisés sur plusieurs années et 50 000 emplois générés. Même si ces chiffres, qui ne sont que des pronostics, doivent être considérés avec prudence, le gigantisme est bien présent là aussi.



Place de la Boule à Nanterre.

Pourtant, selon Virginie Houzé, responsable des études\* chez JLL, c'est la « philosophie » des opérations envisagées ici qui fait la différence : « Ce qui est nouveau, c'est l'injonction d'innovation. Plus que sur la maximisation de la valeur foncière, les élus ont insisté sur leur volonté de favoriser l'émergence des formes urbaines nouvelles, capables de répondre aux nouveaux usages et à des besoins qu'il n'est plus possible d'ignorer. » Dans ce Grand Paris qui se fait ainsi, selon JLL, « laboratoire d'expérimentations urbaines », un mot d'ordre domine : le bâti a un rôle social et culturel, il ne peut être dissocié de son quartier, de sa ville et de la vie que l'on y mène.

>>>

**VIDURE, NOUVEAUX MOTS D'ORDRE VIVABLE**

ments se veulent avant tout « mixtes ». Demain, y travailler – bureaux, espaces de coworking, abs...–, y habiter – logements, colocations, hôtels, antes...–, et y trouver les services du quotidien – aire théâtres ou cinémas...

iforme de couteaux suisses doivent aussi pouvoir : la réversibilité apparaît ainsi, si ce n'est comme dance, en tout cas comme une volonté affichée. immeubles de bureaux vides et touchés par une plus en plus rapide, les promoteurs tentent ainsi moyens d'anticiper les changements de demain, e l'on ne prévoit pas aujourd'hui ! Même si l'on qu'il est très difficile de transformer des bureaux doit tout de même, pensent-ils, essayer d'ima- : suffisamment mobiles pour qu'ils suivent les amille aussi bien que du travail...

elourde, l'immeuble pluriel doit rayonner autour : de loisirs s'ouvrent au public, les jardins autre- it accessibles, les cours intérieures deviennent sés innerver leur quartier. C'est l'approche, par rland Mixité Capitale », à Paris, qui créera une te au public et sur les quais de Seine.

elles constructions, c'est un autre mode de vie s veulent promouvoir : il s'agit de rapprocher x de travail pour en finir avec les quartiers mo- i ont fait naître les grands mouvements pen- : même temps, les villes dortoirs et les quartiers

pte, poursuit Virginie Houzé, que si l'on n'agit pôle qui devient invivable. » Un constat que font depuis longtemps au quotidien mais qu'il nt fort peu courant d'entendre dans la bouche l'immobilier.

s par cette volonté de renouveau tous azimuts : de plus en plus large à la verdure : les végétaux : les toits, les terrasses, tout au long des murs, s.

étendent embrasser toutes les problématiques : ainsi « Stream Building », dans le 17<sup>e</sup> arrondis- siste-t-il à la fois sur sa mixité – on y travaillera, s'y restaurera... – , sur sa dimension écologique déchets, on s'y chauffera avec sobriété... – et sur

**Cadremploi 2018 : ces cadres qui affirment vouloir quitter Paris**

Ce n'est plus une surprise : Paris fait moins rêver les cadres que par le passé. C'est en tout cas la conclusion, en 2018, de l'enquête annuelle du site Cadremploi sur les villes préférées des cadres parisiens. Leurs griefs ? La cherté de la vie, les temps de transport et le manque de proximité avec la nature...

En tête de leurs choix : Bordeaux, Nantes, Lyon et Toulouse. Des rêves de province souvent rendus plus accessibles par le TGV. Mais le marché de l'emploi, si l'on met Lyon à part, reste cependant plus difficile dans les métropoles régionales et c'est bien ce facteur qui retient les cadres à Paris. Dans l'avenir, les technologies numériques et les nouvelles infrastructures – espaces de coworking, bureaux délocalisés... – vont-elles permettre aux gens de vivre où ils veulent tout en travaillant loin de leur domicile ? C'est l'évolution que Jean-Christophe Fromantin, maire de Neuilly, appelle de ses vœux dans son dernier ouvrage, justement intitulé « Travailler là où nous voulons vivre ». On en est encore bien loin...



Bordeaux.

© Thomas Sanson

ses vertus économiques et sociales – le houblon produit sur place sera brassé, les légumes vendus... Qui dit mieux ?

**NUAGES POLITIQUES ET ÉCONOMIQUES**

Au risque de doucher les enthousiasmes, il faut cependant prendre en compte quelques interrogations. Même si l'on est, affirme Virginie Houzé, « dans un cycle de demande élevée, il n'est pas certain que tous les projets correspondent vraiment à des demandes pérennes. Sans doute est-ce le prix de l'audace et de l'innovation justement qui s'accompagnent par nature d'une certaine prise de risque, mais on peut se demander ce qu'il en sera de la survie dans le temps des constructions thématiques les plus spécialisées ».

*« Même si l'on est dans un cycle de demande élevée, il n'est pas certain que tous les projets correspondent vraiment à des demandes pérennes. (...) On peut se demander ce qu'il en sera de la survie dans le temps des constructions thématiques les plus spécialisées »* Virginie Houzé, responsable des études chez JLL



© OCCL-Gruppe Gibotte / Nicolas Michelin

Gare aussi à l'effet de mode : a-t-on vraiment besoin partout de fablabs et d'espaces de coworking ?

D'une manière plus générale, qu'en sera-t-il des prix de sortie de ces immeubles très innovants et de leurs quartiers ? Les citoyens l'ont constaté à de multiples reprises : qui dit construction neuve et densification des transports dit aussi le plus souvent augmentation des prix et gentrification. Dans ces conditions, la promesse sociale pourrait bien n'être qu'un trompe-l'œil...

Reste enfin la faisabilité même des développements promis. Si les villes de la première et deuxième couronnes parisiennes construisent à tour de bras, elles se plaignent néanmoins des incertitudes qui pèsent sur leur organisation institutionnelle : du point de vue de son organisation politique, le Grand Paris semble gelé et les maires, aussi bâtisseurs soient-ils, voient avec inquiétude leurs compétences en matière d'aménagement s'amoinrir au profit de la Métropole, et leurs moyens financiers vaciller.

La conjoncture économique n'est plus, non plus, aussi encourageante que par le passé. Au premier trimestre 2018, l'économie francilienne a peiné à maintenir la dynamique observée fin 2017, et ce ralentissement est plus net dans la région-capitale qu'à l'échelle nationale.

Après deux trimestres de stabilité, l'industrie renoue avec les pertes d'emplois. Il en va de même de la construction qui voit la hausse de l'emploi stoppée en même temps que ralentissent les mises en chantier de logements. Les patrons franciliens, échaudés par les reports de dates du Grand Paris Express, et, d'une manière générale, par une conjoncture en berne, pourraient bien revoir leurs activités à la baisse.

Le Grand Paris maintient bien ses ambitions : c'est la capitale du XXI<sup>e</sup> siècle qui entend se construire, mais certaines de ses dimensions – institutionnelles, économiques... – se cherchent encore. ●

\* On consultera avec profit, sur ce thème, l'étude que consacre JLL à ces appels à projets sous le titre « Le Grand Paris by JLL ».

**Qualité de vie : les métropoles devancées par des villes moyennes**

Il était assez traditionnel de faire de la qualité de la vie un point fort de Paris : gastronomie, qualité de l'éducation, beauté des sites, grandeur du patrimoine historique... La capitale française pensait briller au firmament des villes les plus admirées du monde. C'est sans doute toujours vrai en partie.

Mais, en matière de qualité de la vie, le classement Mercer, du nom d'un cabinet américain de conseil en ressources humaines, voit les choses d'un œil nettement plus sévère. En 2018, la capitale francilienne n'atteint que la 39<sup>e</sup> place de ce classement qui s'adresse aux cadres internationaux et est renouvelé chaque année. Plus surprenant, elle est largement distancée par des capitales souvent jugées plus modestes, en tout cas à coup sûr plus petites. Londres se classe 41<sup>e</sup>.

C'est Vienne qui se classe 1<sup>er</sup> au palmarès 2018 et elle occupe cette place pour la 9<sup>e</sup> année consécutive. Selon le cabinet de conseil, elle est plébiscitée notamment pour l'efficacité de ses transports en commun et la richesse de sa vie culturelle, devant Zurich, 3<sup>e</sup>, puis Auckland et Munich (4<sup>es</sup> ex-aequo). D'une manière générale, plusieurs villes allemandes – Stuttgart, Francfort... – sont bien placées : leur calme, la qualité de leurs services et leurs grands parcs séduisent. Et si l'attractivité, pour les cadres internationaux, tenait à la qualité de la vie quotidienne plus qu'aux indicateurs prestigieux que sont le niveau de la recherche ou le nombre de quartiers d'affaires ?

À la 5<sup>e</sup> place, Vancouver se hisse au 1<sup>er</sup> rang des métropoles d'Amérique du Nord. Singapour (25<sup>e</sup>) et Montevideo (77<sup>e</sup>) sont, quant à elles, les villes les mieux classées d'Asie et d'Amérique latine.