



L'industrie immobilière va-t-elle rater le tournant du Grand Paris ?

Par Nicolas Buchoud, fondateur de Renaissance Urbaine et Président du Cercle Grand Paris de l'investissement durable

Attendu, annoncé, reporté, puis transformé, l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) de la Société du Grand Paris pour l'organisation des « projets d'aménagement autour des gares » du Grand Paris Express n'a pas connu le même destin que son cousin sur la dimension numérique du futur métro.

Au nouveau réseau de transports devaient correspondre le réaménagement de l'espace physique de la métropole et la création de l'aménagement d'un espace social virtuel nouveau. On allait bâtir la structure d'une métropole nouvelle.

Aujourd'hui pourtant, l'aménagement et l'immobilier manquent à l'appel du Grand Paris. Les répercussions sur la construction de logements, dont le rythme faiblit encore, sont là. Sur-communiquer sur les grandes ambitions de demain ne suffit plus à convaincre.

Après l'intervention du Premier ministre à Créteil, la Société du Grand Paris a finalement lancé sa première consultation d'équipes d'opérateurs et d'architectes pour la réalisation du projet immobilier connexe de la gare de Créteil l'Échat. D'autres consultations devraient suivre, mais on est encore loin d'une mutation coordonnée à grande échelle des territoires franciliens.

Loin des belles ambitions architectoniques de la consultation internationale sur le Grand Paris de 2008, l'immobilier est-il marginalisé dans le Grand Paris ? Alors que « *Le Grand Paris Express monte en puissance* » l'industrie immobilière est-elle en train de manquer le tournant de la métropole ?

Les territoires métropolitains virtuels seraient aujourd'hui davantage prometteurs que les territoires physiques du Grand Paris. Illustration du succès de l'AMI sur la dimension numérique du futur métro, le niveau d'intégration et d'interaction entre les acteurs privés de l'innovation, les grandes sociétés publiques ou leurs filiales, les réseaux d'acteurs en open-source... paraît supérieur et les dynamiques de travail semblent plus créatives et collaboratives dans le domaine des TIC que dans celui des industries de la construction, du bâtiment et de l'immobilier. La complexité institutionnelle qui prévaut à la création de la Métropole du Grand Paris n'a pas permis de dégager de lignes de forces claires sur l'organisation des projets et politiques d'aménagement en Ile-de-France. Le différend entre l'Etat et les élus locaux sur l'autonomie des « territoires » au sein du futur ensemble métropolitain a perduré tout au long de l'année après le vote de la loi sur les métropoles, non sans conséquence sur la mise en œuvre des projets d'aménagement et de logement. Le marketing institutionnel des grands territoires de

projets franciliens nourrit une bulle de communication de plus en plus détachée du réel. La seule addition de l'ensemble des projets de développement urbain (et de développement immobilier) de tous les contrats de développement territorial signés ou élaborés dans le cadre de la loi sur le Grand Paris de 2010 conduit à surévaluer de plusieurs millions de m² la demande d'immobilier tertiaire à horizon 2030.

La présentation des territoires de projet franciliens dans les grandes conventions immobilières internationales comme le Mipim ou Expo Real rendent les visiteurs étrangers perplexes, voire dubitatifs sur l'authenticité et la consistance du Grand Paris.

Pourtant, le métabolisme économique et social de la métropole est puissant. La lecture des potentiels de mutation foncière entre l'arc de la ligne 15 sud du Grand Paris Express et Paris, par exemple, ne laisse pas de place au doute. Ailleurs, à Marne-la-Vallée, dans le Grand Roissy, sur la Plaine de l'Ourcq, comme dans maints territoires de l'ouest ou du nord parisien, les transformations urbaines à l'œuvre sont profondes.

En matière d'aménagement, un accord semble s'esquisser entre l'Etat et les collectivités locales. L'idée d'un PLU métropolitain s'estompe au profit d'un schéma de cohérence territoriale. L'élaboration des PLU est renvoyée à l'échelle des futurs territoires... Des pistes opérationnelles en matière d'aménagement public et de gestion du foncier se précisent.

Force économique majeure de la région capitale, très ouverte vers l'Europe et au-delà, l'industrie immobilière du Grand Paris doit faire front pour dépasser les difficultés du moment. Il n'y aura pas d'échappatoire simpliste à la complexité dans laquelle nous nous trouvons.

Les acteurs de l'industrie immobilière doivent innover pour revenir au centre du jeu. Les ressources humaines sont considérables. Les capitaux existent et sont mobilisables pour faire de la transformation de la métropole une réalité et pour répondre à la demande de logements. La création des SIIC remonte à 10 ans à peine. Elles gèrent à présent plusieurs dizaines de milliards d'euros d'actifs. La création de nouveaux véhicules financiers et d'aménagements permettant d'accélérer la mutation réelle des territoires est indispensable. Le marché immobilier du Grand Paris reste à bâtir.

Gageons qu'au-delà des critiques, les prochaines auditions thématiques de la Mission de préfiguration de la Métropole du Grand Paris et la préparation d'un nouveau comité interministériel sur le Grand Paris permettront aux acteurs de l'immobilier de changer la donne. ■