

ANNEE 2009-2010

COLLECTION "LES MEMOIRES DE L'ESPI"

Le Grand Paris illustré par les professionnels de l'immobilier

Elise DELACOUR

Master ESPI 2e année Aménagement - Promotion - Construction

Professeur : M. Claude MEZRAHI



www.edilivre.com

Edilivre Éditions APARIS
56, rue de Londres – 75008 Paris
Tél. : 01 41 62 14 40 – Fax : 01 41 62 14 50 – mail : actualites@edilivre.com

Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction,
intégrale ou partielle réservés pour tous pays.

ISBN : 978-2-8121-3820-1
Dépôt légal : Novembre 2010

© Edilivre Éditions APARIS, 2010

Le Grand Paris illustré par les professionnels de
l'immobilier



Elise Delacour
M2 APC – Promotion 2009/2010
N°86/08

Professeur correcteur : Monsieur Claude Mezrahi
Directeur de Master : Monsieur André Laugier

Certification

« Je soussignée, Elise DELACOUR, certifie avoir réalisé personnellement ce mémoire sans reproduction in-extenso du texte d'un auteur ou d'un texte publié dans une revue ou disponible sur Internet. »

Remerciements

Un grand merci aux personnes qui m'ont aidé lors de la préparation et l'élaboration de ce mémoire (citées plus bas).

On m'a toujours dit que l'immobilier était avant tout une famille et qu'il fallait se créer et entretenir un réseau.

En cette fin de cursus étudiant, je peux confirmer que lorsque ce réseau est entretenu, les services sont rendus et cela avec plaisir.

- ✚ Madame Viviane PLATEL – *Groupe EMIN*
- ✚ Monsieur Jean-Luc POTIER – *Société foncière lyonnaise*
- ✚ Monsieur Alain RIGUIDEL – *Eiffage Normandie*
- ✚ Monsieur Olivier ASH – *Richmond Developments*
- ✚ Monsieur David MARIGNY – *Bouygues Immobilier*
- ✚ Monsieur Olivier LEPINOY – *Vinci immobilier*

- ✚ Monsieur André LAUGIER – Directeur M2 APC ESPI
- ✚ Monsieur Claude MEZRAHI – Professeur correcteur

Table des matières

Remerciements

Introduction 5

Le projet du Grand Paris : quelques informations préliminaires..... 7

1 - Définition du Grand Paris par les professionnels de l'immobilier14

a. Les promoteurs constructeurs.....14

b. Les propriétaires et investisseurs.....15

c. Les conseillers en immobilier.....17

d. Les avocats d'affaires en immobilier.....18

e. Les spécialistes du financement en immobilier.....18

2. Les impacts du Grand Paris pour l'industrie immobilière selon les professionnels de l'immobilier19

a. Les promoteurs constructeurs.....19

b. Les propriétaires et investisseurs.....20

c. Les conseillers en immobilier.....20

d. Les avocats d'affaires en immobilier.....21

e. Les spécialistes du financement en immobilier.....21

3. Les attentes des professionnels de l'immobilier pour leur activité.....22

a. Les promoteurs constructeurs.....22

b. Les propriétaires et investisseurs.....23

c. Les conseillers en immobilier.....23

d. Les avocats d'affaires en immobilier.....23

e. Les spécialistes du financement immobilier24

Ma vision du Grand Paris.....25

Conclusion.....28

Annexes29

Sources

Synthèse

Introduction

« Paris est une ville monde et une économie-monde ». Cette phrase du président de la République, Nicolas Sarkozy en dit long sur le rayonnement mondial de Paris. En effet, Paris rivalise avec les plus grandes que sont Londres, New York en encore Shanghai.

Mise au premier plan de la civilisation et de l'économie mondiale, elle pourrait perdre son rang si nous n'y prenions pas garde. Le Grand Paris représente le fait de voir loin et de voir grand en élargissant les frontières de Paris mais pas seulement.

Tout d'abord, il est nécessaire, en plus d'y élargir les frontières, de lui attribuer un rôle dans l'économie européenne et dans l'économie mondiale, de lui attribuer le fait d'être une carte maîtresse de la France en Europe et dans le monde.

Par ailleurs, le Grand Paris est une volonté de penser le développement de Paris dans une perspective beaucoup plus large que les limites du périphérique et de la petite couronne. Le nouveau rayonnement dépasserait largement les limites de l'Ile-de-France. L'objectif est de penser l'avenir de Paris dans le cadre d'une stratégie d'aménagement et de développement.

En bâtissant la ville sur la ville, le Grand Paris permettra de s'ouvrir sur l'avenir grâce à un processus de transformation, une exploitation de tous les domaines possibles mais également des potentialités du territoire français.

L'histoire de Paris est riche et ne cessera de l'être avec ce projet. C'est une sorte de nouvelle page de son histoire qui s'ouvre avec l'engouement, les ambitions et l'union du gouvernement, des élus de l'Ile-de-France et de tous les franciliens. Un juste équilibre et une définition précise de ce projet restent cependant à trouver afin de l'harmoniser au mieux.

Le Grand Paris prévoit pour la Défense d'en faire un quartier de plein pied avec la ville. Ce même schéma doit être entrepris partout, c'est un enjeu majeur. Cela doit devenir une priorité à inscrire dans tous les schémas directeurs ainsi que dans tous les documents d'urbanisme.

D'autre part, le Grand Paris ne doit pas laisser pour compte les 1,2 millions de franciliens qui vivent dans les 155 zones urbaines sensibles d'où l'entrée en jeu des promoteurs/constructeurs et aménageurs. Leur aide et leurs idées seront précieuses afin de rendre ces zones plus agréables, plus sécurisantes et moins dévalorisées.

Le Grand Paris est synonyme d'un bon nombre d'interrogations pour les Français, les franciliens mais surtout pour les personnes qui seront amenées à entrer en scène dans ce projet.

Quels sont les enjeux et les opportunités pour ces acteurs ?

Afin de répondre à cette question, ce mémoire s'articulera en trois parties ou plutôt en trois questions posées à différents acteurs de l'immobilier :

- Quelle est votre définition du Grand Paris ?

- Quels sont, à votre avis, les impacts de ce projet sur l'industrie immobilière ?
- Quelles sont vos attentes pour votre activité ?

Toutefois, avant de commencer dans le vif du sujet, un récapitulatif de ce qu'est le Grand Paris vous sera exposé avec notamment les illustrations des dix équipes d'architectes constituées pour l'occasion et quelques explications sur ce que sera mis en place lors de la création de ce Grand Paris (exemple : l'infrastructure de transport appelée Grand Huit).

Enfin, une dernière partie sera destinée à ma vision de Grand Paris afin de dire ce que je pense de cette idée lancée par le Gouvernement et sera l'occasion d'émettre certaines critiques.

Les acteurs de l'immobilier qui ont été choisis pour répondre à ces questions sont autant différents qu'il n'y a de métiers dans l'immobilier et ces derniers ont été choisis en fonction de ce qu'ils pouvaient apporter au Grand Paris. Il s'agit des promoteurs, des investisseurs, des conseillers en immobilier, des avocats d'affaires en immobilier et des spécialistes du financement en immobilier.



Le projet du Grand Paris : quelques informations préliminaires

L'expression du Grand Paris représente l'idée de transformer l'agglomération parisienne en une grande métropole mondiale et européenne en l'incitant à être en symbiose avec son environnement.

Le but est de concurrencer des métropoles comme New York, Londres, Tokyo, Shanghai et Hong Kong.

Ce projet est mené et mis en œuvre par le gouvernement et plus particulièrement par Christian Blanc (secrétaire d'Etat chargé du développement de la région capitale).

Ainsi, le 29 avril 2009, Nicolas Sarkozy et Christian Blanc ont présenté le projet de développement du Grand Paris. L'objectif de ce projet est de créer de 800 000 à un million d'emplois sur les 15 prochaines années, grâce à un modèle axé sur :

- ✚ L'innovation
- ✚ La croissance démographique et notamment celle de la population active

Cette nouvelle politique de développement doit articuler étroitement l'ensemble des dimensions de la politique urbaine (habitat, mobilité, écologie, culture, économie) pour renforcer leur caractère durable, leur attractivité et pour améliorer la qualité de vie urbaine. Elle doit notamment prendre en compte la problématique du logement avec la création annuelle de 70 000 à 75 000 logements.

Pour accompagner le développement du Grand Paris, un vaste plan en faveur des transports a été dévoilé. Il prévoit :

- ✚ Un nouveau réseau de 130 km de lignes de métro automatique reliant les principaux points de la capitale (le Grand Huit).
- ✚ La mise en place d'un plan RER pour plus de capacité, de régularité et de rapidité sur les lignes existantes.

Ce projet est aussi un projet institutionnel dans le sens où il s'agit de créer une structure de gouvernance institutionnelle entre Paris et son agglomération. Le Grand Paris sera l'occasion de fusionner Paris et les départements de la petite couronne.

Quelques dates

- 26 juin 2007 : Nicolas Sarkozy relance l'idée d'un Grand Paris pour laquelle il entend faire peser de tout son poids le rôle de l'Etat.
- 17 septembre 2007 : lors du discours d'inauguration de la Cité de l'architecture et du Patrimoine, Nicolas Sarkozy annonce son intention de lancer une consultation architecturale internationale pour « travailler sur un diagnostic prospectif, urbanistique et paysager sur le Grand Paris » à l'horizon de vingt, trente, voire quarante ans.
- 4 juin 2008 : Dix équipes internationales d'architectes se sont vu confier la tâche par le président de la République française de réfléchir à un projet d'exception pour l'avenir de Paris dans le cadre d'une consultation multidisciplinaire intitulée : le

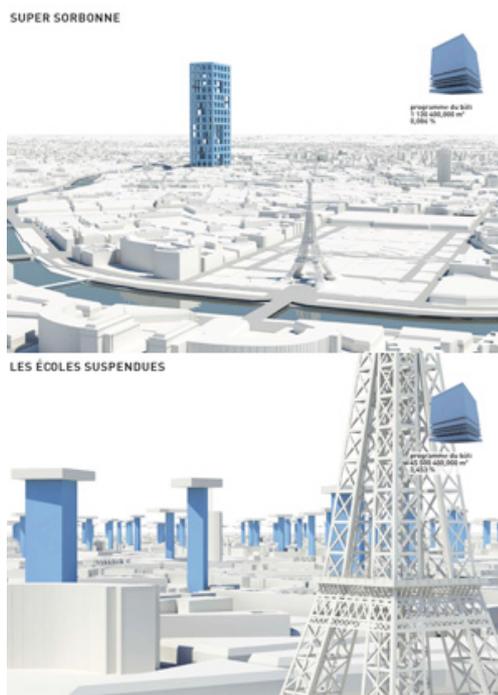
Grand Paris. La consultation est placée sous la responsabilité d'un comité de pilotage formé par 14 représentants des ministères de la région Ile-de-France, de la ville de Paris et des maires d'Ile-de-France.

- 29 avril 2009 : Présentation du projet de développement du Grand Paris par Nicolas Sarkozy et Christian Blanc
- 30 avril 2009 au 22 novembre 2009 : Les propositions des architectes ont fait l'objet d'une exposition « Le Grand Paris de l'agglomération parisienne » à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine.

Liste des dix équipes et leurs principales idées

MVRDV Winy Maas – Néerlandais – *La ville la plus compacte du monde*

- Projet de compacité
- Mettre les écoles en hauteur
- Faire du Haussmann solidaire en réinvestissant les toits des immeubles
- Préconisations pour les énergies renouvelables
- 2 propositions : le Grand Paris Wind Park (parc éolien), le Grand Paris Solar Park.



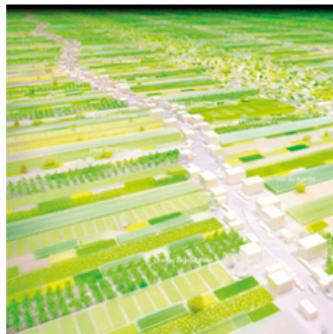
Atelier Castro Denissof Casi, Roland Castro – Français – *Le chic parisien s'invite en banlieue*

- Cité étendue à sa banlieue
- Redistribution des moyens pour équité sociale
- Grand Paris : patchwork basé sur une poésie urbaine
- Projet ambitieux pour l'extérieur du périphérique
- Rapprochement du Grand Paris à d'autres grandes métropoles notamment pour leurs illustrations



Lin, Finn Geipel – Allemand – *Les territoires multidisciplinaires, la douceur de la ville*

- Métropole douce avec des pôles multiples, de natures diverses (densité urbaine, activités soutenues mais économiques en énergie, qualité paysagère)
- Réseau hiérarchisé s'accordant aux types de territoires en présence
- Volonté de mettre les paysages naturels du Grand Paris au cœur de l'espace métropolitain, comme des éléments constitutifs de son identité



Studio 09, Bernard Secchi – Italien – *La vraie nature du tissu urbain*

- Principe de la ville poreuse à prendre au sens d'une ville éponge où tout communique facilement.
- Renforcer la présence de la nature
- Mise en place d'un maillage de transports permettant une accessibilité généralisée mais adaptée aux différentes vitesses



Nouvel, Duthilleul, Cantal-Dupart – Français – *Identité remarquable et reconnexion des cités*

- Réseau de transports en Ile-de-France
- Plus de connexion entre périphéries
- Langage urbain propre en unifiant les éléments de mobilier urbain, enseignes de taxis et feux tricolores par exemple
- Intégrer l'art dans la ville



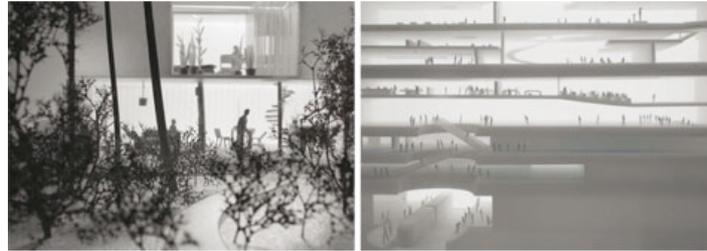
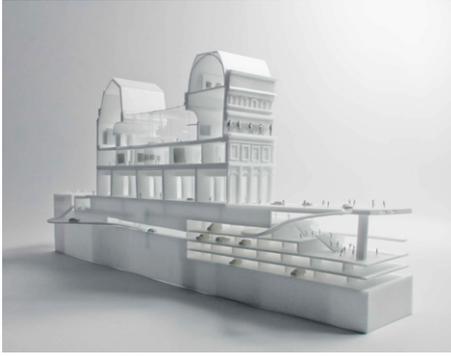
Atelier Portzamparc – Français – *L'efficacité à vitesse humaine*

- Faire coexister deux géographies : cohabitation entre compétitivité de grandes métropoles et vie quotidienne
- Revendication d'un développement de la ville non arborescent (priorité sur les déplacements de la périphérie à la périphérie).



AUC, J. Klouche – Français – *L'agglomération en situation*

- Volonté de stimuler et mettre en valeur les territoires oubliés de la métropole (banlieues)
- Augmentation de la densité urbaine et des connexions entre les éléments de la ville
- Considérer l'importance des nouvelles technologies (wifi et développement urbain)
- Leurs images sont des maquettes afin de représenter une situation précise.



Atelier Lion, Groupe Descartes – Français – *A la campagne comme à la ville*

- Réorganiser la banlieue
- Assouplir les réglementations foncières pour densification du bâti et augmentation des surfaces par logements
- Amélioration des déplacements en Ile-de-France pour lier et désenclaver
- Question environnementale : collaboration avec Météo France afin d'utiliser la régénération des forêts franciliennes pour enrayer le réchauffement climatique

HABITER LES FLEUVES ET COURS D'EAU

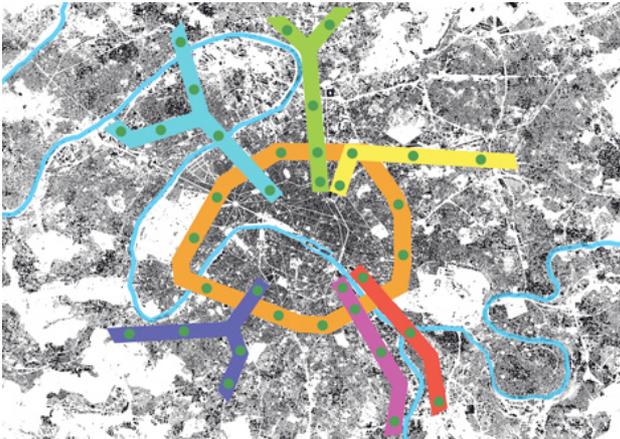


Actes fondateurs à la confluence

Rogers, Stirk Harbour and Partners – Britannique – *Les échappées vertes, la périphérie recentrée*

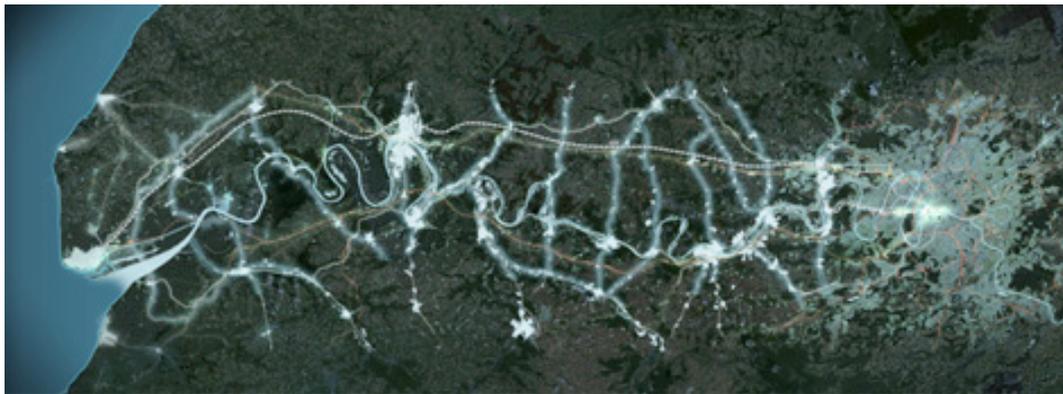
- Paris plus compact, plus dense pour générer plus de proximité (plus d'efficacité, plus d'échanges)
- Métropole polycentrique

- Intégration de la nature dans la ville
- Intervenir rapidement sur les zones les plus démunies



Agence Grumbach et associés – Français – *La capitale à bon port*

- Regarder le territoire à grande échelle
- La Grand Paris se tournera vers le nord-ouest de Paris jusqu'au Havre en passant par Rouen, en suivant la Seine.



Explications à propos du nouveau réseau de 130 Km : le Grand huit

Les travaux doivent commencer dès 2013 pour s'achever en 2023 :

- Système de transport automatique très puissant
- Pouvant potentiellement fonctionner 24 heures sur 24
- Capable de transporter plus de 3 millions de voyageurs par jour

En 10 ans, cela représentera une réalisation d'un réseau de 130 Km, notons que c'est-à-dire plus de la moitié de ce que le métro de Paris a réalisé en plus d'un siècle. Cette infrastructure permettra de fluidifier le trafic du réseau actuel. Le but est de rapprocher le logement du travail et permettre à tous d'y accéder. La société du Grand Paris a pour mission de le mettre en place, mais le remettra ensuite à l'autorité organisatrice des transports en Ile-de-France pour garantir l'unicité du fonctionnement des réseaux.

Le prix de ce projet : environ 35 milliards d'euros. La société du Grand Paris aura recours à un financement industriel du même type que celui mis en place pour le métro parisien et elle empruntera le complément sur quarante ans. Cette société, pour rembourser,

pourra compter sur les ressources liées à la plus-value foncière autour des gares. La clef de répartition de cette plus-value foncière résultera des contrats de développement territorial à signer avec les communes desservies par la quarantaine de gares du réseau.

Bien sûr, même si elle remettra le projet à l'autorité organisatrice des transports en Ile-de-France, elle continuera à rembourser les emprunts.

Ce projet de métro ceinturant le Grand Paris sur 130Km mêlera fonds publics et fonds privés.