



## COMMUNIQUE

### **Grand Paris, c'est maintenant ou jamais !**

Paris- le 6 décembre 2012

---

**Rassemblés par le Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable™ en amont du SIMI, 130 décideurs publics et privés franciliens de l'aménagement, de l'immobilier, de l'énergie, de l'innovation, de la culture, des collectivités locales, de l'investissement, tirent le signal d'alarme**

**Entre urgence et réalisme, les maîtres mots sont conviction, mobilisation, solidarité, ambition et coopérations, et les 6 messages essentiels sont simples.**

**Un message d'urgence : il faut faire tout le Grand Paris**

**Un message de conviction : écrire une nouvelle page du Grand Paris**

**Un message de solidarité : bâtir une métropole productive, pas une métropole de luxe**

**Un message de mobilisation : l'énergie d'innover passe par une société civile engagée**

**Un message de réalisme : des défis considérables restent à relever, le Grand Paris doit devenir concret**

**Un message d'ambition et de coopérations nouvelles**

**Au final, un plaidoyer unanime pour une prise en compte sérieuse de l'ensemble des dimensions du Grand Paris dans les futures décisions nationales.**

## Un message d'urgence : il faut faire tout le Grand Paris

Le Grand Paris, c'est maintenant ou jamais ! C'est dans les épreuves que ce projet métropolitain, enjeu local, régional, mais aussi européen et international, est plus indispensable que jamais.

Alors que s'ouvre une nouvelle édition du SIMI sur fond de crise, les **30 intervenants et 100 décideurs** rassemblés le 27 novembre dernier sous l'égide du **Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable™** à l'initiative de **Nicolas Buchoud**, en partenariat avec ULI France, la rédaction de Business Immo et Renaissance Urbaine, ont fait passer un message d'urgence et de conviction.

Alors que l'on attend les conclusions d'un nouveau « **Rapport Auzannet** » qui va entériner de nouvelles annonces étalant dans le temps la réalisation du métro Grand Paris Express, tous ont souligné au contraire l'urgence de reprendre le Grand Paris à bras le corps. Tout le Grand Paris, et pas seulement celui d'une nouvelle infrastructure.

## Un message de conviction : écrire une nouvelle page du Grand Paris

De **PWC, Deloitte**, ou **Cushman Wakefield** à la **Société de Saint-Vincent de Paul** ou **Habitat et Humanisme**, de **l'Atelier International du Grand Paris** à **l'Agence Régionale de Développement** ou à celle de la Seine et Marne, de **Veolia, GDF-SUEZ, Schneider Electric** au groupe **la Poste**, au **Cercle Colbert**, au **Club Ville Aménagement**, ou à la **Jeune Chambre Economique de Paris**, de **Deutsche Hypo** ou **Tishman Speyer** à **l'EPADESA** et **Marne la Vallée**, en passant par **ICADE** et la **SILIC** ou **l'Agence Parisienne pour le Climat**, de **San Francisco** à Paris en passant par **New York, Londres** et **Washington DC...** la conférence « *Grand Paris, une stratégie métropolitaine à l'épreuve* » a peut-être ouvert une nouvelle page du Grand Paris : ni « bottom up », ni « top down », mais un plaidoyer conjoint pour une impulsion politique nouvelle et une vision réaliste et fonctionnelle des besoins et des enjeux.

## Un message de solidarité : bâtir une métropole productive, pas une métropole de luxe

Ouvrant les débats, le Président de la commission des transports et de la mobilité de la Région Ile de France, **François Kalfon**, a vigoureusement plaidé pour une « vision XXL » du Grand Paris, une vision réaliste, concrète, fonctionnelle, économique, et de croissance. Tout le contraire d'un éparpillement des financements et des projets, et à l'opposé d'une vision tronquée du Grand Paris réduit à une métropole de luxe autour de ses quartiers hyper-centraux.

**Marc Wiel**, auteur avec **Jean-Pierre Orfeuill** d'un récent ouvrage sur le Grand Paris appelant à sortir des illusions, a enfoncé le clou, soulignant les risques d'accélération de la spéculation foncière liée aux grands projets de transports, en l'absence d'une gouvernance forte et adaptée aux enjeux du Grand Paris.

Le directeur de l'AIGP **Bertrand Lemoine** a rappelé avec force que le Grand Paris était un ensemble économique aussi puissant que s'il était le 17ème pays du monde. Argument largement repris depuis par *Le Monde*. Mais à cet exercice comparatif, Londres serait 10ème. **Marc Knoll**, spécialiste des questions d'attractivité à l'Agence régionale de développement et **Pierre Blanchard**, vice président de la jeune chambre économique de Paris, ont souligné l'urgence de relancer une stratégie de communication au plus haut niveau sur l'attractivité de la région capitale. **Panos Mantziaras**, directeur du bureau de la recherche au Ministère de la Culture, instigateur du projet « la grande ville 24h chrono » a rappelé combien la notion de fierté d'appartenir à un quartier, à une ville, à une métropole comme le Grand Paris, pouvaient constituer de puissants ressorts.

**John Rahaim**, directeur du Planning de la ville de San Francisco a présenté le projet, désormais engagé, de ligne à grande vitesse entre San Francisco et Los Angeles et ses conséquences sur l'aménagement du cœur de San Francisco. Il a insisté en particulier sur l'effet contracyclique des grands projets urbains et la valeur des stratégies de recyclage foncier. **Jean-Pierre Matton**, directeur Grand Paris au sein du groupe ICADE comme **Stephan de Fay**, directeur général adjoint de l'EPADESA, ont également mis en avant le rôle des transformations territoriales engagées autour de grands projets d'aménagement, comme le parc du Millénaire ou le secteur Seine Arche. Mais ce travail de régénération urbaine à grande échelle, qui s'accompagne nécessairement d'un long travail de concertation, pourrait être contredit si l'effet multiplicateur du grand projet métropolitain se fait trop longuement attendre.

## Un message de mobilisation : l'énergie d'innover passe par une société civile engagée

**Mary Rowe**, directrice de la Municipal Art Society de New York l'a souligné dans son message video. Le temps des grandes villes est celui de la création de nouvelles alliances, inédites, entre acteurs professionnels économiques, culturels et sociaux.

**Marilee Utter**, vice-présidente d'Urban Land Institute à Washington DC et **Brian Kilkelly**, fondateur du réseau World Cities Network, ont plaidé en faveur de nouveaux mécanismes de création de valeur associant investissements et valorisation du capital social, sujet pour lequel de véritables coopérations internationales sont essentielles.

**Michel Salem-Sermanet**, directeur général adjoint de l'EPA de Marne la Vallée, fait directement le lien entre la dynamique du Grand Paris, à l'échelle métropolitaine, et les nouveaux projets que cela permet de déclencher à l'échelle locale, par exemple à Marne la Vallée, autour du Cluster Descartes et du plus grand projet d'éco-tourisme européen à Val d'Europe avec Villages Nature. **Elodie Quilleré**, directrice internationale de l'agence Seine et Marne Développement a d'ailleurs confirmé l'organisation en octobre 2013 de la conférence internationale GreenCity, portée par l'ensemble des acteurs du Cluster de la ville durable.

**Claude Arnaud**, qui porte le projet d'Institut d'excellence pour l'efficacité énergétique des villes Efficacity, met en évidence à son tour le lien entre le projet métropolitain et la possibilité de créer de nouvelles coalitions publiques et privées au service de l'intérêt général, même si la première condition de l'innovation reste... le courage ! Directeur délégué Grand Paris du groupe GDF-SUEZ, **Henri Balsan** évoque aussi la nécessité de trouver de nouvelles formes juridiques et contractuelles permettant de faire concrètement le Grand Paris de l'énergie.

Enfin, **Etienne Lengereau**, délégué territorial en charge de la mission Grand Paris au sein du groupe La Poste plaide pour une accélération de l'innovation. L'explosion du commerce en ligne de 5% à 30% dans 20 ans, oblige à repenser la logistique urbaine. Avec les mutations du travail, le besoin de lieux de co-working augmente, de même que l'adaptation des services. Comme le souligne **Michael Silly**, fondateur du club Ville Hybride, les besoins d'évolution et d'innovation sont partout, dans le champ technique comme dans le champ social et dans le champ culturel.

**Christian Gillet**, directeur de la mission Immobilier au sein du cabinet Deloitte conclut que l'un des apports du Grand Paris, c'est de permettre la rencontre pérenne entre les secteurs publics et privés dans la construction d'une démarche de profit de long terme. C'est ce capital qu'il faut faire fructifier.

## Un message de réalisme : des défis considérables restent à relever, le Grand Paris doit devenir concret

**Amélie André**, experte en développement durable pour PWC, souligne les conclusions du dernier rapport comparatif de PWC entre 27 grandes villes du monde en 2012 et en 2025. Tous les scénarios d'évolution montrent la valeur ajoutée... potentielle de la croissance verte, notamment à travers l'immobilier. Comme le souligne **Anne Ged**, directrice de l'agence parisienne pour le climat, cet enjeu doit être pensé de façon pragmatique, à l'échelle métropolitaine. Directeur du développement de Schneider Electric France, **Laurent Lougerstay** évoque la multiplication d'initiatives innovantes dans le Grand Paris, croisant construction, énergie, environnement et aménagement. Il faut passer des prototypes aux applications en grandeur réelle et dépasser les frontières sectorielles habituelles.

**Benoit Delacour**, directeur chez Tishman Speyer, l'un des principaux promoteurs immobiliers nord-américains, insiste également sur les progrès désormais attendus. Il n'y a pas toujours pas d'effet Grand Paris vraiment perceptible. Les choix d'investissements futurs s'effectuent encore en fonction des qualités de la ville d'aujourd'hui. **Olivier, Gérard**, directeur général de Cushman & Wakefield en France confirme que si, avec plus de 50 millions de m<sup>2</sup>, le marché immobilier tertiaire francilien est l'un des tout premier au monde, il sera nécessaire de mener un travail cohérent, dans la durée et dans la profondeur pour en assurer réellement l'évolution. Le Grand Paris reste très aléatoire et incertain.

**Anne-Isabelle Carbonnières**, directrice du bureau français de l'investisseur allemand Deutsche Hypo confirme que pour les investisseurs, le Grand Paris n'a pas encore produit d'effet sensible sur les critères d'appréciation

du marché. Les objectifs environnementaux restent souvent abstraits et déclaratifs or les observateurs un peu éloignés du terrain attendent du concret. Le décrochage entre le marché immobilier premium et le marché immobilier ailleurs dans la métropole, même dans des secteurs en émergence, est préoccupant. Pour **Pierre Schoeffler**, analyste senior à l'Institut d'Economie Immobilière et Foncière IEIF, le problème profond est celui du ralentissement de la croissance économique. Les risques de blocage et d'une offre surabondante de bureaux sont réels si la création d'emploi ne suit pas.

**Hélène Peskine**, membre du cabinet du président de l'Assemblée nationale, indique que les réflexions autour d'une nouvelle gouvernance en matière de logement à l'échelle de la métropole sont engagées, à l'image du STIF pour les transports. Le projet de loi sur l'Acte III de la Décentralisation sera discuté devant le parlement au printemps 2013, et il est probable que cela s'accompagne d'une coloration « Grand Paris » d'autres débats nationaux, comme sur la transition énergétique ou le plan bâtiment Grenelle.

## Un message d'ambition et de coopérations nouvelles

A l'heure de conclure les débats, on retiendra les plaidoyers d'**Antoine Fayet**, vice président d'Habitat et Humanisme, pour une nouvelle unité de mesure du Grand Paris. Les transformations attendues permettront-elles réellement d'atténuer les effets de ségrégation sociale croissants? Les efforts de construction de logement du Grand Paris sont finançables. Les réserves d'épargne des ménages, plus de 250 milliards d'euros d'épargne flottante, le montrent. Mais impossible d'y parvenir sans une vraie vision, une vraie cohésion d'ensemble et la prise en compte des besoins des plus modestes dans tous les projets.

Président de la société de Saint Vincent de Paul, **Bertrand Ousset** plaide aussi vigoureusement en faveur de solidarités plus concrètes et annonce la création d'un nouveau collectif national associant les acteurs de la lutte contre la pauvreté et le mal logement en France. Le Grand Paris peut être l'occasion de mieux relever ces défis. Mais cela n'ira pas sans un réel effort d'aménagement de la métropole associé à une vision sociale partagée par l'ensemble des acteurs et relayée par les citoyens.

**Henri de Grossouvre**, du Cercle Colbert, souligne que le Grand Paris est un enjeu national, dans un contexte européen et dans la compétition internationale, et qu'il n'y a pas d'opposition entre le développement du Grand Paris et celui des autres grandes agglomérations. C'est un vecteur d'innovation et de croissance indispensable.

**Dans son allocution de clôture, Alain Garès**, Président du Club Ville Aménagement va plus loin encore. Le Grand Paris est une innovation en soi. Jamais depuis la fin des années 1960, voire depuis le XIXème siècle, le pays n'a connu un projet à une telle échelle, à un tel niveau d'ambition. Pour réussir le Grand Paris, dans un monde urbain globalisé, il faut deux ingrédients. De nouveaux outils d'aménagement et un portage politique volontariste. Des procédures et des outils nouveaux sont en train de se construire, comme les Contrats de Développement Territorial. De grands thèmes émergent, illustrés par les travaux du Cercle Grand Paris : mobilités, efficacité énergétique, précarités, collaborations transfrontalières et internationales, convergences public-privé. Ce sont les nouvelles frontières de la gouvernance métropolitaine, qu'il faut explorer sans retard pour passer à l'action avec de nouveaux atouts.

Le Grand Paris, nécessité pour la région capitale, est aussi un moteur d'innovation pour les autres villes françaises et un formidable atout économique et industriel dans un environnement international très compétitif. **Nicolas Buchoud** souligne combien le Grand Paris peut devenir un outil de coopérations internationales renforcées. La mise en place d'un dialogue urbain et métropolitain transatlantique et concret sera l'une des priorités du Cercle Grand Paris en 2013 et 2014, du Grand Paris à Chicago, New York, Seattle et Portland, San Francisco et Los Angeles ou Philadelphie.

## Online ressources

### **Programme and speakers Grand Paris Nov 27<sup>th</sup> conference**

<http://www.businessimmo.com/data/mailling/uli/2121127-Invitation-GrandParis.pdf>

### **Greetings to the Grand Paris conference from New York**

The Municipal Art Society, the Bellagio-Delta City Initiative and the Nov. 2012 Grand Paris, XXI<sup>st</sup> century metropolitan challenges conference (by Mary ROWE, MAS Executive Director)

<http://youtu.be/73kMpB-P8DY>

### **Greetings to the Grand Paris conference from Washington DC**

Urban regeneration, urban innovation, collaborative urbanism. A comparison between Washington DC flagship project in Saint Elizabeth and the Grand Paris context. By Feras Qumseya, VP, A&R company

<http://www.youtube.com/watch?v=2pjw5nowKJg&feature=youtu.be>

### **Pre-conference metropolitan dinner (photos)**

<http://vhyblavillehybride.blogspot.fr/2012/11/soiree-reseau-club-ville-hybride-grand.html>

### **Pre-Grand Paris conference daily newspaper article (Nov 26<sup>th</sup>)**

<http://www.20minutes.fr/article/1050620/projet-grand-paris-fait-parler-etranger>

### **Post Grand Paris Nov 27<sup>th</sup> conference daily newspaper article (dec 3<sup>rd</sup>)**

[http://www.lemonde.fr/economie/article/2012/12/03/l-immobilier-tertiaire-attend-toujours-le-grand-paris\\_1799119\\_3234.html](http://www.lemonde.fr/economie/article/2012/12/03/l-immobilier-tertiaire-attend-toujours-le-grand-paris_1799119_3234.html)

### **Podcast introductory plenary Grand Paris Nov 27<sup>th</sup> conference**

<http://www.businessimmo.com/contents/24889/grand-paris-une-strategie-metropolitaine-a-l-epreuve>

### **Contact :**

Nicolas Buchoud

[renaissance\\_urbaine@yahoo.fr](mailto:renaissance_urbaine@yahoo.fr)

+33607807888