

20 TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES

CONSTRUCTION Lors du Mipim, les décideurs publics et les opérateurs privés ont présenté des solutions pour essayer de « verdir » le chantier du Grand Paris.

Les acteurs immobiliers du Grand Paris se mettent enfin au vert

CÉSAR ARMAND

« In'y a pas de plan B car il n'y a pas de planète B. » C'est lors de la Semaine du climat en septembre 2014 que l'ex-secrétaire général des Nations unies Ban Ki-moon a prononcé cette phrase. Presque cinq ans plus tard, le Sud-Coréen était l'invité d'honneur du Mipim 2019, expliquant aux élus et aux professionnels de l'immobilier que « les villes durables et résilientes sont la clé pour transformer le monde pour le meilleur ». Les métropoles seraient-elles en retard? La veille de ce grand raout était posée la « première pierre » du premier site du premier concours « Inventons la métropole du Grand Paris ». À la frontière de Pierrefitte et de Stains (Seine-Saint-Denis), la foncière Atlan construit 25000 m² en ossature bois, dont 5000 d'espaces verts, notamment pour Engie Lab Crigen. Outre les bureaux, le centre de R&D du groupe abritera des laboratoires et des halls d'essais pour les énergies renouvelables et l'hydrogène. Comme à son habitude, le président (LR) de la métropole Patrick Ollier s'est félicité que « la transition énergétique soit le fondement même du cahier des charges » de cet appel à projets.

« Les villes durables et résilientes sont la clé pour transformer le monde pour le meilleur »

BAN KI-MOON,
EX-SECÉTAIRE GÉNÉRAL DES NATIONS UNIES

« Inventons la métropole, c'est très positif, mais cela ne vaut pas instrument de planification », constate en revanche Nicolas Buchoud, président du Cercle Grand Paris de l'Investissement durable. « Cela reste des projets et rien ne dit qu'il y ait des effets d'entraînement vertueux. » Spécialisée dans le bois, l'architecte Alice Mucchielli remarque, elle aussi, « une vraie volonté politique sur la transition écologique », mais regrette que « le résultat ne [soit] pas toujours au rendez-vous ». « De nos échanges avec la filière, nous remarquons que cette volonté fait face à deux problématiques majeures : un manque de savoir et un manque de volonté des décisionnaires », pointe la cadre de Graam Architecture. Construire en bois suppose effectivement une rigueur constructive indispensable à la maîtrise des dépenses. Spécialisé dans les constructions en bois massif lamellé croisé (CLT) Woodeum Résidentiel, égale-

ment lauréat du premier concours « Inventons la métropole » avec un projet de résidences porte de Vanves, reste prudent avant de déclencher les opérations. « L'étude d'impact sera terminée dans le courant du mois de mai, de telle sorte que le permis de construire de l'opération puisse être déposé dès cet été, afin que nous soyons en mesure de lancer les travaux au début de l'année prochaine », avance son président Julien Pemezec. Quid d'Arboretum, un projet de 126000 m² de bureaux

à La Défense? « Les démolitions sont terminées, on engage les travaux d'aménagement », déclare Philippe Zivkovic, le président de WO2, la filiale de Woodeum consacrée à l'immobilier d'entreprise. À Cannes, l'aire urbaine la plus riche de France et d'Europe avait monté sa propre tente, qui abritait à la fois la région, la MGP, la capitale, les départements et les aménageurs, réunis autour du thème de cette édition « L'immobilier durable et responsable ». Dès le premier jour du

ZOOM

LA GARE IMPOSSIBLE DE PARIS LA DÉFENSE

200 mois! Ce chiffre gigantesque, apparu début mars dans *Le Canard enchaîné* correspondrait au temps de construction de la gare de La Défense du Grand Paris Express (GPE). « Je suis inquiet », s'émeut Éric Cesari, maire-adjoint (LR) de Courbevoie et vice-président de la métropole du Grand Paris (MGP) chargé de l'immobilier d'entreprise. « Nous n'avons pas beaucoup d'informations directes. C'est un calendrier totalement insupportable. Cela bloque la boucle. » Comme l'ensemble des parties prenantes de la région Île-de-France, cet élu local mise sur le GPE pour attirer toujours plus d'investisseurs dans le quartier d'affaires. « Comment imaginer qu'il fonctionne sans cette gare? s'interroge-t-il. Or, c'est un moyen de créer du développement économique, de nous mettre au niveau des capitales mondiales. On court le 100 mètres avec un boulet au pied si les annonces pour l'attractivité ne sont pas suivies d'effets! » Le président de la Société du Grand Paris (SGP) Thierry Dallard, qui construit le super-métro, assure que l'établissement public d'État avait « alerté fin 2017 début 2018 ses instances

de gouvernance sur le fait que cette gare était particulièrement complexe sur le plan technique et nécessitait des investigations complémentaires ». Il promet de présenter « une piste concrète » d'ici à l'automne pour tenir la date de 2030, échéance de livraison de la ligne 15 Ouest. « Je pense qu'on va y arriver, insiste-t-il. Plusieurs solutions sont examinées. Il sera important de privilégier un emplacement à même de préserver l'interconnexion avec le RER A ». Le co-directeur de l'aménagement de Paris La Défense, Olivier Schoentjes, confirme travailler avec ses équipes à « une solution alternative, qui permettrait de modifier l'implantation » de la gare. Un « dialogue étroit » a été noué, assure-t-il encore. En attendant, la SGP, qui a émis le 12 mars un deuxième green bond d'une valeur de 2 milliards d'euros, présentera d'ici à fin avril un « planning détaillé » sur les appels d'offres de génie civil afin de « donner plus de visibilité à tous les acteurs des territoires ». Un planning que les responsables politiques comme les chefs d'entreprise du BTP attendent avec la plus grande impatience. ■ C. A.

Le Grand Paris Express est nécessaire pour attirer toujours plus d'investisseurs dans le quartier d'affaires. (AGENCE WILMOTTE)



Mipim, Valérie Péresse, la présidente (LR) du conseil régional, y a confirmé le plan Vert visant à produire davantage d'espaces verts en Île-de-France. « À terme, tous les Franciliens pourront accéder à un espace vert de proximité à moins de 15 minutes à pied de chez eux », a-t-elle promis. « Nous devons promouvoir ces actions et agir sur le cadre législatif et réglementaire pour créer un cadre favorable à la transition écologique », lui a répondu le préfet Julien Charles, secrétaire général de la préfecture régionale. Sans attendre une énième refonte des procédures, Thierry Lajoie, le directeur général de Grand Paris Aménagement, mise sur la méthode partenariale. « On n'attend plus de nous qu'on vende notre sol, mais qu'on apporte des services qui accroissent l'efficacité et la qualité de vie », estime-t-il. AeroliansParis, 198 hectares entre Le Bourget et Paris-Roissy Charles-de-Gaulle, accueillera ainsi des stations de services multi-énergies et un service de veille sur la qualité de l'air et la biodiversité. L'aménageur de Paris-Saclay, Philippe Van de Maele, travaille, lui, sur une production localisée d'énergies renouvelables : un réseau d'échange d'eau et de froid, de la géothermie complétée par de l'énergie fatale, 30% des

Valérie Péresse, présidente du conseil régional, a confirmé le plan Vert visant à créer davantage d'espaces verts en Île-de-France.

[ISTOCK]

TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES 21

Quand les terres excavées du « supermétro » profitent à l'aménagement du territoire

AMÉNAGEMENT L'entreprise ECT réemploie ces terres pour transformer des espaces dénaturés en parcs urbains ou champs agricoles.

GIULIETTA GAMBERINI

Les volumes, énormes, en font l'un des principaux enjeux environnementaux du Grand Paris : comment valoriser les dizaines de millions de tonnes de terres excavées qui seront générées par les travaux, 40 millions par le seul chantier du Grand Paris Express ? Pour le groupe francilien ECT, ce défi est surtout une opportunité. Actif dans ce domaine depuis les années 1970, il a en effet développé une solution qui va au-delà de celle traditionnellement proposée par les terrassiers, consistant à réemployer ces terres pour les remblais d'autoroutes. ECT les met plutôt au profit de l'aménagement du territoire. « Nous en faisons des parcs, mais aussi des champs ou des bois, là où il y avait des espaces dénaturés : friches, terrains de sport, décharges sauvages, carrières désaffectées... », explique le président de l'entreprise, Laurent Mogno.

Le modèle économique d'ECT, qui compte déjà des dizaines de réalisations, se fonde sur le statut de « déchets » que la législation attribue aujourd'hui à toutes ces terres excavées, y compris au 80 % qui ne sont pas polluées, mais « inertes », c'est-à-dire non susceptibles de se détériorer ou de réagir au contact d'autres matériaux. L'intégralité des recettes de l'entreprise vient en effet du prix payé par les acteurs du BTP pour s'en débarrasser dans le respect de la réglementation.

ECT détecte et traite séparément les éventuelles terres polluées, et fournit les certifications nécessaires aux exigences de traçabilité des déchets.

Dans ses 15 sites d'Île-de-France, il est en capacité de recevoir environ 15 millions de tonnes de terres inertes par an. Et dans certains d'entre eux, comme celui de Villeneuve-sous-Dammartin, de grandes digues ont même été créées pour accueillir plusieurs tonnes de « terres de tunneliers », qui devraient représenter la moitié des terres excavées du Grand Paris Express, mais qui, en raison de propriétés physiques particulières, exigent des sites adaptés.

UN MODÈLE RÔDÉ

Ces recettes financent l'identification et l'achat des terrains dégradés, la conception de projets d'aménagement et l'ensemble des opérations, qui peuvent durer plusieurs années. L'aménagement est concerté avec les collectivités locales, dans un souci de respect de la continuité du paysage, affirme ECT, qui loue certaines de ses terres à des agriculteurs et travaille sur d'autres avec des écologistes autour de stratégie de sauvegarde de la biodiversité. Ainsi



La terre excavée des chantiers est ensuite réutilisée pour les remblais d'autoroutes, pour créer des parcs ou aménager des espaces dénaturés. (ROMUALD MEIGNEUX/SIPA)

à Villeneuve-sous-Dammartin, depuis l'ouverture du site en 1998, 60 des 130 hectares ont déjà été rendus à l'agriculture, pour la production notamment de blé acheté par la biscuiterie Lu et par McDonald's. Lors de la fermeture des sites, la préoccupation d'ECT est d'éviter qu'ils ne tombent en désuétude, souligne Laurent Mogno. C'est donc aussi en fonction de ce critère que la société décide d'en conserver la propriété ou de les céder à la collectivité, parfois au prix d'un euro symbolique.

Si pour ECT le Grand Paris représente ainsi surtout « l'avantage de terres pour l'aménagement du paysage francilien », l'enjeu auquel fait face l'entreprise va en réalité bien au-delà de ce rendez-vous particulier. En 2014, les déchets inertes représentaient en France 80 % des 227,5 millions de tonnes de déchets produites par les entreprises du bâtiment et des travaux publics (BTP), selon une estimation publiée en 2017 par le Commissariat général au développement

durable (CGDD), et 75 % de la quarantaine de millions de tonnes de déchets du secteur du bâtiment, qui ont plus souvent recours à des collecteurs extérieurs.

Mais si elle opère sur un large marché, l'entreprise est aussi confrontée à de nombreuses contraintes. D'une part, ses sites doivent être physiquement proches des chantiers des acteurs du BTP, qui n'ont pas l'espace pour stocker leurs terres sur place. D'autre part, les plus grands sites, où de nombreux camions feront l'aller-retour quotidien, et qui lors du boom du Grand Paris attendu entre 2020 et les Jeux olympiques pourraient être ouverts aussi la nuit, ne peuvent pas se situer trop près de centres habités. Sans compter la complexité des procédures d'autorisation, les résistances politiques, les craintes des habitants face au statut de « déchets » des terres qui y seront reçues...

LE PARI DE L'INNOVATION

C'est pourquoi ECT mise sur une « stratégie mixant grands sites industriels et plus petits », explique l'entreprise. Le groupe parie aussi sur l'innovation, « la mixité des usages permettant de multiplier la valeur ajoutée » de ses projets. Certains terrains hébergent désormais des panneaux photovoltaïques (voir encadré). ECT développe aussi un « technosol » : une terre quasi-végétale obtenue à partir de déchets inertes et de compost. Déjà testée, elle semble pouvoir remplacer la terre végétale, dont plusieurs millions de tonnes sont aujourd'hui importées en Île-de-France. 2019 devrait être l'année de sa fabrication à grande échelle, et d'un pas supplémentaire vers l'utilisation des terres excavées pour aménager le paysage. ■

GIULIETTA GAMBERINI



toitures réservés aux panneaux photovoltaïques, l'utilisation de la biomasse issue des terres agricoles à proximité...

Le salon a par ailleurs été l'occasion de lancer des consultations pour la vente des charges foncières du Village olympique. Nicolas Ferrand, président de la société de livraison des ouvrages olympiques, vise en effet le zéro carbone. En l'absence d'Anne Hidalgo, son adjoint Jean-Louis Missika y a réitéré son opposition au béton, « ce que le diesel est à l'automobile ». Dans la salle, les promoteurs rient jaune. La directrice générale de Cécina, Méka Brunel, présidente du conseil de développement de la métropole du Grand Paris, résume leur sentiment : « Au début, quand on nous demande davantage d'économie circulaire dans nos constructions, nous râtons un peu ; puis nous réalisons que nous pouvons faire des choses exceptionnelles. En tant que professionnelle de l'immobilier, je me dois de donner une qualité de vie dans cette ville-monde. » Même les banquiers s'y mettent, créant de jeunes pousses au service de la ville intelligente. Le responsable de la direction immobilière et « sponsor du Grand Paris » de la Société Générale Éric Groven avait amarré un yacht dans la marina pour présenter la startup « La Ville E+ » pour co-construire la Smart City de demain. ■

40 M

LES TONNES DE TERRES EXCAVÉES QUI SERONT GÉNÉRÉES PAR LES TRAVAUX DU GRAND PARIS EXPRESS.

ZOOM

AVEC AKUO, ECT PROMET LE SOLAIRE FRANCILIEN

Avec ACT-E, leur filiale commune, ECT et le producteur indépendant d'énergies renouvelables Akuo Energy veulent dupliquer l'expérience menée à Annet-sur-Marne (77). Sur 46 hectares qui lui appartiennent, ECT y a déversé quelques tonnes de terres inertes le long des voies de TGV, dans un objectif d'aménagement visuel et phonique. C'est sur ces terres qu'Akuo a installé 17 MW de panneaux photovoltaïques, dont la production alimentera la consommation de quelque 3700 foyers (hors chauffage). La pente du terrain, le modèle conçu pour favoriser l'ensoleillement, tout concourt à maximiser la production de l'installation, tout en favorisant la meilleure insertion paysagère possible. « Une dizaine de sites susceptibles d'accueillir des installations de 10 à 20 MW ont été identifiés », confie le président d'ECT Laurent Mogno. L'objectif commun aux deux entreprises est de développer environ 100 MW de solaire dans la région. Comme pour l'éolien flottant installé dans des carrières désaffectées et inondées, cette solution offre à Akuo du foncier sans conflit d'usage des sols.

« L'électricité produite peut être vendue à EDF et injectée au réseau – comme c'est le cas pour la centrale d'Annet, lauréat d'un appel d'offres de la CRE –, précise Eric Scotto, président et co-fondateur d'Akuo Energy. Mais elle peut également être vendue directement à des entreprises dans le cadre de PPA (Power Purchase Agreement), ou encore être utilisée pour fabriquer de l'hydrogène dans le cadre de Last Mile. » Ce projet soutenu par la Commission européenne et conduit en partenariat avec Ataway vise l'installation de 33 stations destinées à alimenter 400 véhicules à hydrogène de JC Decaux et Galeries Lafayette. ■ D. P.

WWW.LATRIBUNE.FR

« Un Grand Paris Express au rabais », vraiment ? »

« Le Grand Paris Express visé par une enquête préliminaire du parquet national financier »

« Prix de l'immobilier : Le Grand Paris Express créera la ville du XXI^e siècle »