

## NEWSLETTER N°8

# Chaire Aménager le Grand Paris

Décembre 2022

### ÉDITO

Le renouvellement dans la continuité : c'est un résumé de l'action de la Chaire en 2022.

L'arrivée de nouveaux partenaires a permis d'approfondir nos observations sur certains territoires clés du Grand Paris (ateliers étudiants à Paris-Saclay et Marne-la-Vallée). François Folliet, chargé de communication, rejoint l'équipe pour diffuser toujours davantage nos travaux dans le débat public sur la transformation métropolitaine, selon de nouveaux formats. Début 2023 paraîtra une série de podcasts sur la densification résidentielle, et vous serez conviés aux projections-débats du film documentaire d'Emilie Balteau sur l'agriculture urbaine.

Lauréate en septembre de l'appel de POPSU Métropoles, la Chaire conduit une étude des rapports entre le Grand Paris et les métropoles françaises, qui alimentera un programme plus ambitieux en 2023.

Taoufik Souami et Daniel Béhar,  
Co-titulaires de la Chaire

### SAVE THE DATE ! 23 mars 2023 à Paris : deuxième rencontre Chaire, EUP et Institut Paris Region

Suite au succès de la 1<sup>ère</sup> rencontre entre l'École d'Urbanisme de Paris (EUP), L'Institut Paris Region et la Chaire en mars dernier, avec deux tables rondes portant sur les enjeux d'opérationnalisation du ZAN et l'aménagement des quartiers de gare, nous renouvelons la formule d'une conférence publique commune ! La 2<sup>ème</sup> rencontre se tiendra le 23 mars 2023 dans les locaux de L'Institut, au 15 rue Falguière dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement. Il s'agira cette fois d'une seule table ronde. Le thème ? La densification résidentielle en Grande Couronne. Ce sujet fait l'objet d'un postdoctorat commandé par la Chaire et réalisé par la chercheuse Aurélie Landon depuis février 2022, et dont on vous parle dans ces pages. Espérons que cet événement valorisé ensuite par la rédaction d'une synthèse et un enregistrement vidéo, fera de nouveau salle comble.

### UNE CHAIRE D'OPÉRATEURS ET D'UNIVERSITAIRES

La Chaire «Aménager le Grand Paris» a été initiée en réponse à un besoin d'observation et de mise en perspective des transformations des pratiques d'aménagement en lien avec le projet du Grand Paris, et plus largement, en contexte métropolitain. En 2022, le programme de la Chaire est développé avec et par :

- [4 membres fondateurs](#) et [11 partenaires professionnels](#) ;
- les enseignant.es chercheurs des 3 laboratoires de recherche associés à l'École d'Urbanisme de Paris (EUP) : le [Lab'Urba](#), le [Laboratoire Techniques, Territoires et Société \(LATTS\)](#) et le [Laboratoire Ville Mobilité Transport \(LVMT\)](#) ;
- les 350 étudiant.es de [l'École d'Urbanisme de Paris \(EUP\)](#) : 100 en Master 1 et 250 en Master 2 ;
- les 3 membres du Comité d'experts : [L'Institut Paris Région](#), [l'APUR](#) et la [DRIEAT](#).

CHAIRE  
AMENAGER  
le GRAND  
PARIS

ÉCOLE  
D'URBANISME  
DE  
PARIS

UNIVERSITÉ PARIS-EST CRÉTEIL  
UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL

L'INSTITUT  
PARIS  
REGION

## RECHERCHES EN COURS

### Où densifier la métropole et construire des logements abordables ?

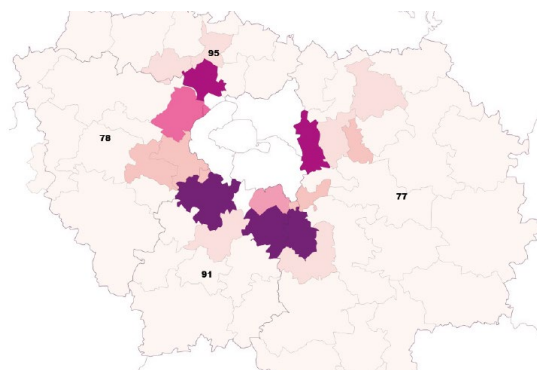
Depuis 2019, la Chaire porte un programme de recherche sur la production du logement dans le Grand Paris. Claire Carriou, enseignante à l'EUP en est devenue la responsable à l'été 2022, succédant à Jean-Claude Driant, aussi enseignant à l'EUP.

Dans une synthèse publiée en novembre, Aurélie Landon dresse le bilan de près de 10 ans d'efforts de construction et livre son analyse des entraves à la production de logements. Opposition des habitants et des élus, surcoût de la densification résidentielle par rapport à l'étalement urbain... l'objectif n'a été atteint qu'une seule fois en 2018 et la production s'est concentrée en lisière de la Petite Couronne, à proximité des projets de gare du Grand Paris Express.

Cette courte étude décrit les dynamiques des projets de construction en Grande Couronne, dominés par les logements collectifs - jusqu'à 100 % en lisière de la Petite Couronne - tandis que la production de logements individuels se marginalise.

Par ailleurs, le projet de recherche COBRA, soutenu par la Chaire, a démarré à l'automne. Il propose une approche globale vis-à-vis des défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables. L'analyse se focalise sur le nouveau montage associant les Organismes fonciers solidaires (OFS), porteurs du foncier, et les propriétaires des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS). L'objectif consiste à identifier le partage de la rente foncière, caractériser l'intérêt général qu'il supporte et à apprécier l'impact de la procédure sur le coût des logements. Des restitutions seront proposées aux opérateurs de la Chaire.

Source des schémas : Landon, 2022



La densification résidentielle en collectif (immeubles) se concentre autour de la Petite Couronne

## ATELIERS ÉTUDIANTS

### Un outil d'aide à la décision made in EUP pour Val de Fontenay

Le 29 novembre dernier, 10 étudiantes et étudiants de l'atelier de Master 2 du parcours Urba XP de l'EUP ont présenté leur travail dans les locaux de la société publique locale (SPL) Marne au Bois. L'objectif : fournir à l'entreprise publique un outil d'aide à la décision sur le quartier Triangle gare à Val de Fontenay, en amont d'un vaste projet d'aménagement qui transformera le quartier d'activités en une zone mixte.

Comment acquérir les bâtiments de bureaux les plus stratégiques pour transformer la zone dans son ensemble ? Les étudiants ont livré une grille d'analyse ayant valeur d'aide à la décision sur le potentiel de transformation des bâtiments. Les critères retenus comptent l'impact carbone du chantier, l'adaptabilité du bâtiment pour sa transformation en logements et commerces, son accessibilité, la luminosité,...

Ce travail collectif, suivi par la Chaire, a été accueilli très favorablement par le commanditaire, Marne au Bois SPL, qui y voit un outil à tester plus largement !



(C) Chaire AGP

### Quel futur pour les zones d'activité économique et industrielle du Grand Paris ?

Alors que la densification urbaine en Petite Couronne plafonne, les zones industrielles et les zones d'activités économiques (ZAE) font l'objet d'une pression foncière croissante. Avec les friches, ces zones constituent aujourd'hui l'un des principaux gisements de foncier pour renouveler la métropole. D'importants objectifs - parfois en tension - sont à articuler : renaturation, maintien et développement des emplois et des services, réindustrialisation, production de logements abordables...

L'EPFIF et LinkCity co-pilotent pour la Chaire cet atelier étudiant dans le parcours DETER, le troisième encadré par l'économiste Marie Llorente. L'étude se focalise sur le cas de la ZAE Nord, autour de Chilly-Mazarin, à la lisière sud de la Métropole du Grand Paris. Le diagnostic sur le fonctionnement, l'accessibilité et le paysage urbain sera présenté en janvier 2023, puis les étudiants formuleront d'ici mars des recommandations pour cadrer de possibles interventions sur le réaménagement de ces espaces.

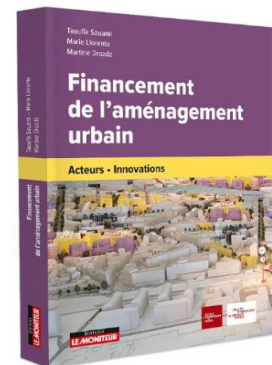
## DÉBAT PUBLIC

### Débattons du financement de l'aménagement

Les investisseurs institutionnels jouent un rôle croissant dans le financement des opérations d'aménagement. Banques d'investissement, fonds souverains, assureurs et gestionnaires d'actifs, sont sollicités ou s'invitent dans le montage d'opérations urbaines pour devenir des acteurs de la réalisation d'ensembles urbains, voire de quartiers. Quelles techniques et quels montages utilisent-ils ? Quels sont leurs effets sur le financement de l'aménagement ?

Le travail de veille et de recherche sur l'économie de l'aménagement que la Chaire réalise depuis 2019 avait abouti en décembre 2020 à la parution d'un premier rapport de recherche sur les investisseurs. L'ouvrage publié aux éditions Le Moniteur en août 2022 propose désormais une synthèse complète sur ce thème.

Cet ouvrage s'adresse aux maîtres d'ouvrages publics et privés, aux aménageurs et services d'urbanisme des collectivités, ainsi qu'aux organismes de financement l'aménagement. Il présente un paysage des investisseurs et de leurs stratégies et éclaire les innovations portées par les organismes publics et privés pour financer les réalisations urbaines, en s'appuyant sur des analyses de chercheurs et d'experts, des témoignages et des retours d'expérience.



(c) Le Moniteur

### Save the date !

La Chaire organise une conférence publique le 11 mai 2023 pour partager les résultats de ces trois premières années de travaux et débattre avec les principaux acteurs de la fabrique urbaine des évolutions observées sur le financement de l'aménagement. Cette réunion sera aussi l'occasion d'identifier les questionnements pertinents pour la suite du programme.

## PUBLICATIONS

### Apports et limites des Appels à Projets Urbains Innovants

En octobre, la Chaire a publié 3 synthèses résultant des travaux des chercheurs Pedro Gomes et Taoufik Souami, portant sur les Appels à projets urbains innovants (APUI) tel qu'Inventons la Métropole du Grand Paris (IMGP).

- La première synthèse (Taoufik Souami) explore la formulation des besoins programmatiques dans les APUI au regard de l'histoire récente de l'aménagement. Ces APUI ont constitué des tentatives pour rompre avec ces programmes classiques des opérations d'aménagement et des projets architecturaux. Mais en quoi changer la manière d'élaborer les programmes accélérerait la réalisation des opérations urbaines et favoriserait l'innovation ? Ces attentes sont parfois contradictoires. Cette analyse éclaire l'effort qui est porté sur la place de l'exploitation et de la gestion dans le cœur des projets urbains.
- La deuxième synthèse (Pedro Gomes) clarifie le flou qui entoure la nébuleuse des porteurs des innovations programmatiques dans les projets lauréats d'IMGP1. Parmi ces porteurs, les exploitants qui participent aux groupements comme futurs utilisateurs des sites, sont les plus influents. Cette étude souligne leur remontée vers l'extrême amont des projets. Après l'effervescence de la conception, seuls les acteurs essentiels aux négociations interviennent dans le *problem-solving* permanent qui suit la désignation des lauréats. Cela peut induire une méfiance des exploitants vis-à-vis des promoteurs immobiliers et des APUI, voire légitimer l'exigence de monétariser leur participation.
- La troisième synthèse (Pedro Gomes) décrypte le nouveau rôle des cessions foncières, qui comportent des conditions moins strictes que les cahiers des charges traditionnels pour autoriser l'innovation. Les groupements sont tenus d'inclure dans leurs offres un protocole d'engagement sur les innovations et l'affectation de la programmation dans le temps, tandis que la phase de négociation ajoute des discussions sur la contractualisation des innovations et voit les maires jouer un rôle central pour tenir les rapports de force avec les promoteurs et débloquer les impasses techniques.



(c) Luc Izri

## VALORISATION DE LA FORMATION DES ÉTUDIANTS

### 4<sup>ème</sup> concours du Prix du mémoire de Master 1

Le 19 septembre 2022, en présence de la nouvelle promotion de Master 1, ainsi que de l'équipe éducative et pédagogique, le jury a récompensé 2 des mémoires candidats à la dernière édition du Prix de mémoire, Le Premier Prix a été décerné à Oriane Bonnal pour son travail sur les bénéfices écologiques de la réouverture des petites rivières urbaines, à partir du cas de la Bièvre. Un Prix Spécial a été attribué au mémoire sur l'urbanisme transitoire comme outil d'accompagnement des futurs projets urbains. L'étude de cas de l'étudiante, Anna-Carla Descours, portait sur le Village Reille, à Paris. Emilie Roudier (SGP), membre du jury depuis plusieurs éditions, a participé à la remise des Prix et à la discussion avec les candidates présentes.

Le Prix du mémoire pour les Master 2, est en cours. Le verdict sera rendu à la remise des diplômes en mars 2023.

[Retrouvez sur notre site le compte-rendu complet, avec les mémoires et leurs synthèses !](#)



Les lauréates ont communiqué leur expérience du concours avec la nouvelle promotion

(c) Chaire AGP



La remise du Prix est l'occasion d'un dialogue entre étudiants, chercheurs et professionnels

(c) Chaire AGP

### Publications récentes

- Synthèses sur les APUI
  1. La culture de la maîtrise en aménagement au risque de la programmation innovante (T. Souami)
  2. La construction des innovations programmatiques entre promoteurs immobiliers et acteurs publics (P. Gomes)
  3. Les porteurs des innovations programmatiques, des intermittents des projets (P. Gomes)
- Synthèse sur la densification résidentielle (A. Landon)

### Coin presse

Interview de Daniel Behar, « Saclay : le mythe d'un cluster », émission « Les enjeux territoriaux » de France Culture, 14 novembre 2022

### Contact :

[Guillaume Lacroix](#), animateur scientifique de la Chaire

### Autres newsletters et site Internet :

<https://chaire-grandparis.fr>



[Suivez-nous sur LinkedIn !](#)

## Une scénarisation des densifications résidentielles possibles

La recherche postdoctorale menée par Aurélie Landon consiste notamment à analyser de façon qualitative et prospective les enjeux de la densification en Grande Couronne à l'heure du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Aux côtés de Claire Aragau, enseignante à l'EUP, et de Guillaume Lacroix, animateur scientifique de la Chaire, la chercheuse a encadré en septembre une activité interdisciplinaire commune aux parcours de Master 2 de l'EUP. La douzaine d'étudiants a déployé la méthodologie du « scénario extrême », un outil créatif de prospective pour travailler sur des enjeux nouveaux sur lesquels il existe de grandes incertitudes, comme le ZAN. La méthode s'appuie sur la construction de scénarios - qui peuvent être utopiques ou dystopiques - en poussant des pistes de solutions à « l'extrême ». Quatre scénarios ont été explorés pendant la semaine et restitués à l'ensemble de l'École sous forme de vidéos animées. Deux concernent les nouveaux modes de financements de la production de loge-

ments (créer un marché artificialisation sur le modèle du marché carbone, ou s'appuyer sur une taxe « Tobin » sur les producteurs d'énergies fossiles). Les derniers concernent le modèle économique de production de logements : penser leur équilibre entre plusieurs opérations, ou par un glissement de valeur vers les services en aval de la chaîne. Ces scénarios seront discutés et approfondis avec les opérateurs de la Chaire à l'occasion de trois « ateliers acteurs-chercheurs » en janvier 2023.



(c) Etudiants EUP

Intensive ...et créative !  
Une semaine pour produire quatre films animés.