

## Compte-rendu

De la conférence du **Judi 9 juin 2016** à l'Hôtel de l'Industrie organisée par COBATY en partenariat avec la société d'Encouragement pour l'Industrie Nationale.

### **Le Grand Paris : ville(s), métropole, région, mégapole, mégalopole...**

par

**Bertrand Lemoine**

Architecte

Ancien Directeur général

de l'Atelier International du Grand Paris (AIGP),

Président du Comité

« Construction et Beaux Arts » de la SEIN

### **« Tout l'enjeu est bien de reconstruire ou d'étendre la ville sur la ville »**

Pour commencer, Bertrand Lemoine fait part d'un triple plaisir : s'exprimer devant des Cobatystes, professionnels reconnus ; être l'invité du premier évènement organisé en partenariat par la SEIN et Cobaty ; parler du Grand Paris, un sujet qui lui tient particulièrement à cœur.

Et sans attendre, il l'affirme : « Le Grand Paris a sa place au sein des plus grandes villes du monde. En termes d'attractivité, il se situe en quatrième position. Mais c'est aussi une région très particulière, avec une métropole stricto sensu plutôt petite et avec une forte densité d'habitants alors que les mégapoles mondiales, Londres notamment, sont très étalées. Résultats : le Grand Paris a des atouts mais aussi des faiblesses ».

#### **Des atouts mais aussi des faiblesses**

C'est donc tout naturellement que Bertrand Lemoine commence par exposer à grands traits les atouts et les faiblesses du Grand Paris.

##### ● *Atouts*

Une métropole de 10 millions d'habitants.

Située au cœur de l'IdF, première région économique d'Europe, avec un PIB de 640 milliards d'euros, soit 30 % du PIB français, davantage que la Suisse et juste après les Pays-Bas.

Un patrimoine très important en termes de bâtiments, de réseaux, de services...

Un centre très dense (Paris) combinant qualité de vie, développement économique et réseau de transport public efficace.

Une réputation et une forte attractivité internationale portée par l'image de Paris et un centre majeur pour les arts et la culture.

Une grande diversité de territoires : Paris : 2,15 millions d'habitants ; 85 km<sup>2</sup> (25 000 habitants/km<sup>2</sup>) ; Grand Paris : 10 millions d'habitants ; environ 1 600 km<sup>2</sup> ; Région IdF : 11,7 millions d'habitants ; 12 000 km<sup>2</sup> ; 1281 communes ; Bassin parisien : 28 millions d'habitants.

- *Faiblesses*

Un système de transport public très efficace dans Paris et la première couronne mais insuffisant dans le Grand Paris.

Une nécessité de toujours renforcer l'attractivité face à la concurrence internationale.

Un déficit de logements, particulièrement sociaux, et une forte tension sur les prix du logement.

De fortes inégalités sociales et des quartiers très défavorisés.

Une gouvernance fragmentée.

### **Cinq grands défis pour les décennies à venir**

Pour le conférencier, toutes les mégapoles du monde sont confrontées à de grands défis. Pour sa part, il en identifie cinq.

- *La croissance démographique et les migrations de population.* Aujourd'hui, plus de la moitié de l'humanité vit en ville. D'où des enjeux planétaires sur les ressources naturelles et leur gestion et des évolutions rapides de modes de vie, dues notamment aux évolutions technologiques.

Désormais, Paris s'inscrit à une échelle beaucoup plus grande que son territoire traditionnel. Ne plus confondre la capitale et l'ensemble urbain qu'elle recouvre : 2 millions d'habitants avec une densité très forte dans une région de 12 millions. Avec Paris, la Métropole du Grand Paris (MGP) est organisée en 12 Etablissements publics territoriaux (EPT) de plus de 300 000 habitants, certains étant plus importants que des villes comme Grenoble. « Cette polycentralité va tout changer », souligne Bertrand Lemoine.

- *L'extension des villes et l'urbanisation massive.* De plus en plus, il faudra observer la région parisienne avec ses villes autour. En 1960, Paris avait 3 millions d'habitants et l'IdF 5 millions. Une explosion urbaine s'est produite au XX<sup>e</sup> siècle.

- *Les enjeux planétaires sur les ressources naturelles et énergétiques ainsi que sur l'évolution du climat.* Il faut recycler la ville sur elle-même. Ne plus consommer des espaces agricoles et naturels mais plutôt densifier la ville. « Le pain blanc de l'urbanisation a été mangé au XX<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui, on est dans une croissance qui doit être raisonnée. Il faut trouver du foncier à l'intérieur de la ville existante », insiste Bertrand Lemoine.

- *L'évolution des modes de vie, la santé et l'allongement de la durée de la vie.*

- *La révolution des technologies numériques et les forts changements qu'elle induit.*

Face à ces cinq défis, Bertrand Lemoine pose alors trois questions : Pourquoi construire ? Où construire ? Comment construire ?

### **Pourquoi construire ?**

Les populations urbaines continuent à croître et les villes de s'étendre. On peut escompter 50 000 nouveaux habitants par an en IdF dans les vingt ans qui viennent. Il faut les loger et construire davantage de logements. L'augmentation de l'offre devrait faciliter l'absorption de la demande.

Mais ce n'est pas seulement pour accueillir de nouvelles populations que l'on doit construire des logements. En réalité les changements sociodémographiques, de modes de vie, le desserrement des habitations qui ont

en moyenne de petites surfaces et l'amélioration du confort jouent un rôle puissant dans les besoins de construction neuve.

### **Où construire ?**

Les villes changent mais il est intéressant de constater que l'ensemble de leur territoire n'est pas forcément concerné. « Par exemple la place Saint-Germain-des-Prés où nous sommes ce soir n'a pas beaucoup bougé depuis 50 ans ; son changement est lent et se fait par petites touches... », remarque Bertrand Lemoine.

Le développement urbain se concentre sur certains secteurs ou quartiers, en lien avec la construction de logements, le développement économique, l'attractivité de quartiers et l'extension de l'offre de transports. Outre le secteur diffus, ces nouveaux quartiers sont situés en majorité en moyenne et grande périphérie.

Tout cela conduit à des villes beaucoup plus polycentriques - Paris en particulier - et à des gouvernances qui se modifient : intercommunalités...

Les prix de l'immobilier ont explosé depuis les années 2000. Notamment à Paris et dans l'Ouest. Plus c'est dense et plus c'est cher ; moins c'est dense et moins c'est cher. D'où des logements petits (moyenne à Paris : 59 m<sup>2</sup> ; moyenne : nationale : 91 m<sup>2</sup>). Globalement, il n'y a pas de crise du logement sur le territoire national mais une difficulté certaine en IdF.

En France, à peu près les deux tiers des occupants sont propriétaires de leur logement. En région parisienne, seulement la moitié. En raison de la rareté et donc de la cherté, de plus en plus de personnes quittent Paris pour s'installer en Province ou à l'étranger.

### **Comment construire ?**

Les villes ne peuvent s'étendre à l'infini sans conséquences sur les terres agricoles et les espaces naturels.

C'est donc bien vers une intensification de l'usage du foncier et des densités raisonnées que s'orientent aujourd'hui les villes. « La densité n'est pas l'ennemi de la qualité de vie », affirme Bertrand Lemoine.

Il y a beaucoup de foncier potentiellement utilisable, capable de créer de la valeur, mais pas toujours immédiatement disponible.

Tout l'enjeu est bien de reconstruire ou d'étendre la ville sur la ville en s'adaptant à des situations où les terrains sont déjà en partie occupés.

## **NEUF AMBITIONS POUR UN GRAND PARIS DURABLE**

L'AIGP, que Bertrand Lemoine a dirigé pendant quatre ans, a identifié neuf ambitions pour un Grand Paris durable. Lors de cette conférence, il les a détaillées sans ordre hiérarchique.

### **I - Préserver des ceintures vertes**

Le Grand Paris doit se reconstruire sur lui-même pour préserver à la fois les ceintures vertes qui confortent la présence de la nature dans le tissu urbain et les espaces agricoles (surtout les céréales en IdF) éventuellement réorientés autour de la capitale. Et Bertrand Lemoine de faire remarquer : « L'IdF est une région particulière avec une Métropole relativement peu riche en espaces verts (bois, parcs...) mais avec à proximité de vastes espaces agricoles et naturels ».

### **II - Mettre la Seine en valeur**

Bien commun au Grand Paris qu'elle traverse en diagonale, la Seine le relie à la mer. D'où l'intérêt de sa mise en valeur pour qu'elle devienne un très grand moyen de transport en relation avec le port maritime du Havre. Une façon pour ce dernier de se développer davantage et ainsi de pouvoir rivaliser avec Anvers et Rotterdam. « N'oublions pas que Paris s'est construit autour de la Seine et qu'elle contribue depuis très longtemps à sa forte identité », précise Bertrand Lemoine.

### **III - Créer ou renforcer de nouveaux centres urbains**

Avec ses 60 km de diamètre, le Grand Paris va s'appuyer sur l'excellence et le rayonnement de la capitale mais aussi sur de nouveaux centres urbains - créés ou renforcés - qui seront autant de pôles métropolitains d'attractivité. De nombreux projets d'aménagement vont contribuer par des relations de proximité à définir l'ossature de nouveaux centres locaux. Une grande métropole comme Paris doit continuer à offrir des équipements culturels, d'éducation ou de services. Mais autour, certains pôles vont se développer (Ardoines, Plateau de Saclay, Saint Denis...). De nouveaux centres urbains vont constituer une sorte d'archipel autour de Paris et des pôles vont changer la géographie mentale : l'aéronautique entre Le Bourget et Roissy ; la recherche fondamentale à Saclay ; le business à La Défense ; la santé en amont de la vallée de la Seine...

Bertrand Lemoine en est persuadé : « De plus en plus, nous vivrons et travaillerons dans des mêmes lieux, des bassins de vie sans rapport avec la réalité administrative. Le gros cœur d'activité restera toujours Paris mais autour on pourra avoir des villes de 500 000 habitants ».

### **IV - Intégrer les quartiers défavorisés**

Le Grand Paris ne peut pas vivre en laissant de côté les quartiers défavorisés car ils font partie d'une métropole à la fois dynamique et solidaire. De plus, on déplore un fort déséquilibre entre l'Est et l'Ouest. D'où des questions qui se posent à toutes les grandes métropoles. Jusqu'où peut-on tolérer ces déséquilibres ? Malgré cette tendance de divergence, comment ramener un peu de convergence ? Comment remodeler les grands ensembles en tirant parti du foncier disponible ? Comment améliorer la qualité des logements pour remettre de la mixité sociale ?

### **V - Renforcer l'offre de transports publics**

Le Grand Paris sera structuré par le renforcement de son réseau de transports publics. Ainsi le Grand Paris Express prévoit, à l'horizon 2030, la création de 200 km de lignes de métro automatique très rapide. Alors que la vitesse moyenne d'un bus est de 14 km/h, celle d'un tramway de 15, du métro parisien de 25, du RER de 40, celle du nouveau métro sera de près de 60 km/h. En une heure, on pourra traverser la région parisienne.

Ces nouvelles lignes vont compléter un réseau déjà très dense (métro, chemin de fer, autobus...). Elles sont composées d'une ligne en rocade autour de Paris, de lignes de périphérie à périphérie et d'extensions de lignes (11 et 14). Les 68 nouvelles gares vont être autant de leviers de développement urbain avec autour une intensification des transports en commun. « C'est certain, il va se passer des choses dans et autour de ces gares », précise Bertrand Lemoine.

### **VI - Repenser la route et le transport routier**

En grande couronne, 85% des déplacements se font en voiture. Datant des années 60, les routes et autoroutes du Grand Paris vont muter pour pouvoir accueillir davantage de transports collectifs, même si l'automobile sera toujours présente mais renouvelée (électrique, automatique). Autres changements possibles pour Bertrand Lemoine : réaliser des interconnexions entre le réseau routier et celui des transports publics ; disposer de parkings pour pouvoir utiliser un transport public ; construire le long des infrastructures ; recréer de la valeur autour des voies urbaines avec notamment la construction, sur les parvis des centres commerciaux, de grands parkings à étages qui libéreraient du foncier.

### **VII - Favoriser de grands projets emblématiques**

Le Grand Paris a besoin de grands projets emblématiques, de grandes réalisations architecturales et urbaines pour lui permettre de confirmer son statut de ville-monde et de renforcer son attractivité. Parmi les récentes réalisations qui contribuent au rayonnement de Paris : la Philharmonie de Jean Nouvel ; le Ministère de la Défense (« Pentagone français ») de Nicolas Michelin ; le Tribunal de Grande Instance (160 m de haut) de

Renzo Piano ; la Tour Triangle d'Herzog & de Meuron ; le Centre des Archives nationales (Pierrefitte-sur-Seine) de Massimiliano Fuksas ; la Fondation Louis Vuitton de Frank Gehry ; l'Arena 92, stade et salle de concert à Nanterre, de Christian de Portzamparc ; la Canopée des Halles de Patrick Berger et Jacques Anziutti ; la Cité musicale de l'île Seguin (15 000 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées) de Shigeru Ban et Jean de Gastines...

### **VIII - S'affirmer comme une métropole de la connaissance**

La vocation du Grand Paris à accueillir des industries de pointe, laboratoires de recherche publics et privés et enseignement supérieur est affirmée à travers la création ou le renforcement de grands pôles d'excellence sur lesquels s'appuiera son développement économique. Aujourd'hui, dans la Région parisienne, on compte environ 640 000 étudiants sur 2 millions en France, soit près du tiers (même ratio que le PIB région parisienne/France). Bertrand Lemoine en est convaincu : « La recherche, c'est notre avenir économique avec des entreprises innovantes, des start-up.

Paris reste très apprécié pour son enseignement supérieur et doit le rester ». Conséquence : créer des résidences étudiantes est une priorité plus importante que de construire du logement social.

### **IX – Réfléchir à une gouvernance adaptée**

Une réflexion sur la définition de la gouvernance métropolitaine, portée notamment par le Syndicat mixte Paris Métropole, est lancée. Son objet : mettre en place un développement plus harmonieux et plus cohérent du Grand Paris. La gageure est grande compte tenu de l'identité forte de Paris, sa Mairie, ses 50 000 agents... Paris, MGP, IdF : un ensemble métropolitain complexe à gouverner. De plus, l'image de la commune reste très forte en France avec le maire proche de ses administrés. « En France, dès que l'on veut faire évoluer les structures administratives, c'est compliqué », déplore Bertrand Lemoine.

### **Sept pistes pour construire la ville sur la ville...**

Paris doit être construit sur elle-même. Et Bertrand Lemoine de donner quelques pistes :

- *Densifier les tissus existants.*

1 - Densifier le pavillonnaire en réalisant, par exemple, des extensions qui pourront être louées. Puisqu'il y a plus de 1,3 million de pavillons en IdF, cela peut contribuer, même modestement, à la construction de 70 000 logements/an.

2 - Remodeler les grands ensembles. Sur ces terrains, il y a beaucoup d'espaces libres et donc un potentiel foncier très important.

3 - Investir les toits plats des bâtiments y compris ceux en rez-de-chaussée (écoles, gymnases). Potentiel : 2 millions de mètres carrés de toits terrasses sur les bâtiments construits après 1968.

4 - Densifier les zones logistiques et industrielles qui font parti du métabolisme de la ville. Potentiel : 200 parcs et zones d'activités occupent 23 000 ha, soit près de trois fois la surface de Paris.

- *Permettre l'usage de territoires nouveaux.*

1 - Aménager les zones inondables en prenant en compte le risque (logements en hauteur). Potentiel : 2,2 km<sup>2</sup> d'espaces libres le long de la Seine.

2 - Construire le long des infrastructures avec des usages adaptés pour que les logements ne donnent pas sur ces infrastructures.

3 - Construire sur les parkings.

### **...et quatre pour construire autrement**

1 - Mixité fonctionnelle et verticale.

2 - Évolutivité. Il faut pouvoir recycler. Et faire (re)vivre le tissu urbain. Le bâti d'aujourd'hui doit être polyvalent (transformation potentielle de bureaux en logements...).

3 - Nouveaux modes constructifs. Une révolution est en cours dans l'industrie de la construction (maquette numérique, BIM), avec un contrôle qualitatif remarquable. La construction devient « off-site » : assemblage sur place plus rapide, plus sûr et moins coûteux. Cette préfabrication s'applique à toutes les échelles de bâtiment. Ces nouvelles méthodes permettent aussi le « fait-sur-mesure », sans standardisation forcée.

4 - Nouveaux modes d'habiter, y compris en adaptant des logements existants. L'idée est de partager même son logement tout au moins en partie. Cela existe déjà chez les jeunes avec la colocation, ou dans les résidences pour personnes âgées.

Et Bertrand Lemoine de conclure ainsi sa brillante conférence : « On est dans une dynamique de l'échange et du partage qui va, c'est certain, concerner nos modes d'habitat ».

### **De la ville à la mégalopole : quelques précisions**

Ville, métropole, région, mégapole, mégalopole : autant de termes dont le sens est souvent mal connu. Voici quelques précisions pour y voir plus clair.

- Une **ville** est un milieu physique - le milieu urbain - où se concentre une forte population humaine et dont l'espace est aménagé pour faciliter et concentrer ses activités.
- Une **métropole** (emprunt du bas latin *metropolis* « capitale d'une province » et du grec *mêtropolis* « ville mère ») est la ville principale d'une région géographique ou d'un pays.
- En France, la **région** est une division administrative du territoire dotée d'une personnalité juridique.
- Une **mégapole** est une très grande agglomération qui se caractérise par la présence en son sein de fonctions politiques et économiques majeures. L'ONU a fixé le seuil d'une mégapole à 10 millions d'habitants, soit 38 à ce jour dans le monde. Paris est en 29<sup>e</sup> position avec 11,2 millions d'habitants.
- Une **mégalopole** est un espace organisé polynucléaire formé de plusieurs agglomérations dont les banlieues et couronnes périurbaines se rejoignent sur de longues distances (ex : Boswash ; Tokyo-Nagoya ; la Banane Bleue en Europe...).

### **Et demain ? Habitat ou logement ?**

Nous partageons déjà de très nombreux services avec d'autres : restaurants, théâtres, cinémas, transports... A l'heure de « l'ubérisation » de l'économie, il s'agit de réinventer les manières d'habiter, où la préservation de l'intimité aille de pair avec le partage de fonctions ou de services traditionnellement attachés au logement. Exemple : colocation pour les jeunes, résidences pour les personnes âgées.

Dans une société en mouvement, il faut aussi prévoir la possibilité de faire évoluer les logements et de leur donner une capacité d'adaptation et de résilience.

Les techniques actuelles de construction ouvrent la voie à des gains importants en termes de coût et de qualité.

## **CONCLUSION**

**Thierry Oppikofer**

**Président fédéral Cobaty**

**« J'en suis certain, avec la SEIN, nous allons agir pour construire un cadre de vie plus solide, plus juste, plus durable »**

« Je suis vraiment très heureux d'être avec vous ce soir pour cette Journée du District 8. Je viens de vivre un moment passionnant. Un grand merci au Président Francis Descamps et à son équipe dont son fidèle Laurent Bernard-Narbonne. Un grand merci également à la SEIN qui nous accueille dans ce superbe hôtel particulier

de la place Saint-Germain-des-Prés et avec qui Cobaty va signer dans quelques instants une Convention de partenariat. Grâce à cette Convention, les Cobatystes seront ici un peu chez eux...

« On m'avait beaucoup vanté les mérites de Bertrand Lemoine. Eh bien comme on dit chez nous dans le Vaudois : « J'ai été déçu en bien » ! Tout était parfaitement justifié. Merci cher Bertrand pour votre très riche et très concrète présentation du Grand Paris, pour ces mises en perspectives historiques, pour ces réflexions sur l'avenir.

« L'Académicien Michel Serres a récemment déclaré que l'autorité authentique repose sur la capacité à enrichir autrui. Je crois pouvoir dire, cher Bertrand, que vous nous avez enrichis. Nous vous reconnaissons donc une grande autorité.

« Cobaty, ses Associations, ses Commissions travaillent avec assiduité sur la ville et l'avenir de « l'homo urbanicus » comme l'appelle notre plaquette de présentation. Quelques exemples : le Congrès de Lyon consacré aux mégapoles, les travaux des Associations de Paris, Perpignan, Bologne, Savoie Chambéry...

« C'est donc tout naturellement que Cobaty et la SEIN on décidé de signer une Convention de partenariat car, comme l'ont dit Francis Descamps et Olivier Mousson, les membres de la SEIN et les Cobatystes ont beaucoup de valeurs communes.

« Comme la SEIN, Cobaty s'intéresse au présent et au futur, aux nouveaux métiers et à leurs pratiques, y compris ceux d'urbanistes, d'architectes, d'entrepreneurs. Autres valeurs qui nous rapprochent du Comité « Constructions et Beaux-Arts » de la SEIN : le respect du passé, l'entretien et la valorisation du patrimoine. Cobaty a récemment créé un Conseil du patrimoine culturel pour apporter son appui à des réflexions dans ce domaine.

« On le sait, l'acte de construire est de plus en plus en plus transversal. Une transversalité essentielle à Cobaty avec nos 175 professions qui échangent en permanence des compétences, des connaissances et s'enrichissent mutuellement. La force de Cobaty est que nous ne sommes pas des concurrents puisque nous travaillons ensemble bénévolement. Un échange de savoirs propre également à la SEIN. Il était donc normal que nous nous rapprochions.

« Pour finir, je lance un appel : vive un Grand Paris épanouit et prospère dans la sécurité et la convivialité ! J'en suis certain, avec la Société d'encouragement pour l'industrie nationale, nous allons agir pour construire un cadre de vie plus solide, plus juste, plus durable. Merci à tous. »