

La série de la rentrée

60 ans d'urbanisme francilien

L'Agence foncière et technique de la région parisienne, devenue Grand Paris Aménagement, fête en 2022 son 60^e anniversaire. Découvrez son histoire, ses enjeux et ses ambitions dans le cadre d'une série de sept articles.

Les Docks des alcools à Ris-Orangis, dont le réseau de chaleur sur géothermie basse température a été lauréat de l'appel à projets Nouveaux quartiers urbains de la région Ile-de-France en 2009.

Une série réalisée en partenariat avec

grandparis
aménagement

60 ans de Grand Paris Aménagement (4/7)

GRAND PARIS AMÉNAGEMENT, AMÉNAGEUR DE RÉFÉRENCE

L'agence créée pour constituer les réserves foncières des villes nouvelles et des grands ensembles, a vu son action progressivement se banaliser. Mais tous les interlocuteurs affirment aujourd'hui l'utilité de cet outil unique, pour sa robustesse financière certes, mais surtout pour son expertise technique pluridisciplinaire, sa capacité à intervenir dans des opérations où personne ne souhaite se risquer, de même que son sens de l'innovation.

« Une fois que sa mission première consistant à constituer les réserves foncières nécessaires pour bâtir les villes nouvelles puis les grands ensembles s'est amenuisée, la décentralisation provoquant la montée en puissance d'outils d'aménagement propres aux collectivités, la question de la suppression de l'AFTRP aurait pu se poser, estime François Delarue, qui a présidé aux destinées de l'établissement de 2006 à 2013. Sauf que l'établissement ne coûte rien à l'Etat et qu'il est trop petit pour que son éventuelle privatisation représente un véritable enjeu », ajoute-t-il. Mais l'outil apparaît précieux à bien des égards, comme l'affirment l'ensemble des interlocuteurs interrogés, qui soulignent sa robustesse, à la fois financière et technique, sa capacité à prendre des risques et, souvent, à montrer l'exemple.

« Je pense que nous nous sommes toujours efforcés d'être un aménageur de référence, indique Bernard de Korsak, DGA de l'AFTRP de 1991 à 1997, puis président de l'établissement jusqu'en 2003. C'est

nous qui avons réalisé les premières opérations d'aménagement environnemental, c'est-à-dire veillant à la préservation de l'environnement. Nous avons été aussi les premiers à rebâtir la ville sur la ville, par exemple à Montrouge, où la municipalité de l'époque avait rencontré des difficultés pour le faire. C'est nous, aussi, qui avons lancé les premières opérations à dominante de bureaux et d'activité, alors que les collectivités se montraient encore frileuses dans ce domaine, nous qui avons entrepris d'ambitieux programmes de logements sociaux là où personne ne souhaitait en construire ».

Développeur urbain durable

Bernard de Korsak estime que la surface technique de l'agence, le bouquet de compétences détenues par ses quelque 150 employés (aujourd'hui 250), « presque tous cadres », représente plus d'intérêt encore que la surface financière de l'AFTRP, qui lui confère une robustesse certaine.

Très rapidement après sa création, l'agence se mue en développeur urbain, puis en développeur urbain

durable, en intégrant les phases amont des projets, de conception, de diagnostic, etc... Un pôle de compétence développement durable est créé au début des années 2000, puis un autre spécialisé dans les « sites et sols pollués » : ils développent entre autres les savoir-faire de l'AFTRP en matière de chantiers verts, de maîtrise des choix énergétiques, de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, d'étude de l'impact environnemental des opérations. Les systèmes de douves pour gérer les eaux pluviales à Taverny, le réseau de chaleur sur géothermie basse température aux Docks des alcools à Ris-Orangis, lauréat de l'appel à projets Nouveaux quartiers urbains de la région Ile-de-France en 2009, ou l'implantation d'une éolienne sur l'écoparc des Cettons à Chanteloup-les-Vignes figurent parmi les innovations de l'établissement en faveur de l'environnement.

Dès son contrat d'objectif avec l'Etat 2007-2013, le développement durable est fixé comme une priorité. L'agence contribuera également, avec le ministère en charge de l'Ecologie, à la création d'un label écoquartier.

D'un avis largement partagé, Grand Paris Aménagement, tout comme l'AFTRP, se distinguent notamment en intervenant là où personne ne souhaite aller. « Quand l'Epifil [Etablissement foncier d'Ile-de-France] lance une consultation pour man-

Suite page 18 >>>

>>> Suite de la page 17

dater un aménageur dans le cadre de l'Opération de requalification des copropriétés dégradées de Clichy-sous-Bois, personne ne répond, à part nous, rappelle Stéphane de Faÿ, directeur général de Grand Paris Aménagement. Ce sont des opérations au long cours, dans lesquelles aucune SEM, même départementale, n'a les reins suffisamment solides, avec des risques économiques extrêmement forts et qui exigent une très grande technicité ».



Emmanuelle Cosse.

© JGP

Des interventions où personne ne se risque

L'ancienne ministre du Logement, Emmanuelle Cosse, souligne à son tour la nécessité pour l'Ile-de-France de disposer d'un outil capable de mener à bien des projets d'une taille telle que ceux de Maison Blanche à Neuilly-sur-Marne ou des Ardoines à Vitry-sur-Seine, traversées par un faisceau ferroviaire, en zone inondable, largement pollué, etc., ou de la friche Peugeot à Aulnay-sous-Bois. Idem pour la ZAC Cœur de ville, à Grigny, que seul un opérateur public, robuste, peut porter. « Grand Paris Aménagement acquiert des fonciers qui n'intéresseraient jamais aucun opérateur public », souligne Emmanuelle Cosse, qui regrette au passage que l'établissement n'ait pas été chargé d'aménager l'ensemble des quartiers des gares du Grand Paris express, ce qui aurait abouti à plus de logements et moins de bureaux. « On n'amène pas le métro automatique pour bâtir des immeubles en R+2 ».

De même, Stéphane Raffalli, maire (PS) de Ris-Orangis, souligne que sans Grand Paris Aménagement, des projets d'une ampleur tels que la ZAC des docks des alcools, qui compte quelque 1 000 logements, n'aurait jamais vu le jour. « Nous n'avons pas les compétences pour créer des réseaux de chaleur ou géothermie, ni pour négocier efficacement l'acquisition des fonciers nécessaires, ni pour assumer les risques de dépollution, dans un territoire où les prix de sortie ne peuvent dépasser les 4 000 euros par m² », étaye-t-il, soulignant le talent de l'aménageur du Grand Paris, dont c'est la vocation première depuis sa création, pour cet exercice. L'élus se souvient que la création de la ZAC n'a pas constitué un long fleuve tranquille, avec un prix du foncier qui appartenait à l'Etat, soudainement multiplié par... 24. « Mais la garantie de l'Etat, fournie par Grand Paris Aménagement, a permis de débloquer également ce verrou ».

Jacques Paquier

Notre prochain épisode : La péréquation par la prise de risque



© GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

Les Ardoines à Vitry-sur-Seine, une des opérations de très grande ampleur aménagée par l'EPA Orsa, fédérée à Grand Paris Aménagement.



© JGP

Jean-Philippe Dugoin-Clément.

Jean-Philippe Dugoin-Clément : « Quatre marqueurs forgent l'identité de Grand Paris Aménagement »

« On pourrait considérer que n'importe quel aménageur, qu'il soit public ou privé, pourrait faire ce que Grand Paris Aménagement réalise, sans différences notables. Je vois pour ma part quatre marqueurs qui forgent l'identité de GPA, souligne son président, Jean-Philippe Dugoin-Clément. Nous assurons, tout d'abord, en vendant nos fonciers à prix fixes et non plus aux enchères, et en n'ayant aucun actionnaire auquel nous devrions verser des dividendes, un accès au logement à des prix maîtrisés. Deuxièmement, notre robustesse, liée à notre taille, place les collectivités qui ont recours à nos services à l'abri de toutes mauvaises surprises. Notre singularité vient également de ce que nous intervenons dans toute l'Ile-de-France hors Paris intra-muros et de notre conseil d'administration, composé pour moitié de représentants de l'Etat et des collectivités territoriales, garantissant une réelle pluralité de points de vue et de sensibilité ».

Jean-Philippe Dugoin-Clément insiste également sur le souci de l'aménageur pour la qualité, à l'heure de la transition énergétique, citant à ce sujet l'orientation de Grand Paris Aménagement en faveur des matériaux biosourcés et son investissement pour contribuer à la structuration de ces filières (chanvre, bois, paille ou terre crue). « Nous considérons, au sein de Grand Paris Aménagement, que nous avons un devoir d'exemplarité, ou tout au moins d'être des démonstrateurs, des incubateurs de solutions nouvelles, adaptées aux défis du temps ». Le président de l'établissement cite également le récent appel à manifestations d'intérêt sur les rez-de-chaussée actifs au titre des innovations stimulées par l'aménageur.



© JGP

Dominique Alba (à gauche) cite l'étude en cours de réalisation par Grand Paris Aménagement et l'Apur sur l'habitat pavillonnaire (ici à Corneilles-en-Parisis).



© GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

Dominique Alba : « Grand Paris Aménagement intervient souvent là où personne ne veut aller »

Dominique Alba, directrice générale de l'Atelier parisien d'urbanisme, souligne l'importance du chemin parcouru par l'établissement, au fil des années. « Longtemps, l'AFTRP a représenté un urbanisme froid, relève-t-elle. C'était un établissement finalement assez peu attractif, où l'on ne se bousculait pas forcément pour aller travailler. Depuis, Thierry Lajoie a entamé un virage profond, accéléré encore par l'actuel directeur général Stéphane de Faÿ. Grand Paris Aménagement s'est donné progressivement les moyens pour intervenir en recyclage urbain, pour se mettre à l'écoute des maires, poursuit l'architecte. Grand Paris Aménagement intervient souvent sur des tènements complexes, où personne ne veut aller ». Pour illustrer la capacité d'innovation de l'établissement, Dominique Alba cite l'étude en cours de réalisation par l'aménageur et l'Atelier parisien d'urbanisme, en lien avec IUDO et les notaires de Chevreux, sur l'habitat pavillonnaire, qui représente 40 % de la surface occupée par les logements sur le périmètre de la Métropole. « Grand Paris Aménagement doit prouver qu'il est une exception, conclut-elle, une exception culturelle, par exemple en incluant dans les réflexions collectives le futur des villes nouvelles qui constituent l'impensé du Grand Paris. Excellamment desservies, elles doivent être repensées pour accueillir une partie non négligeable des logements dont la Région a besoin ».



Damien Robert
Président d'In'Li, ancien directeur
général de Plaine de France

« L'EPA Plaine de France, créé en 2002, est issu de la 2e génération des EPA, tout comme ceux du plateau de Saclay, ou d'Orsa. Ils n'ont pas grand-chose à voir avec ceux de première génération, mis en œuvre avant les lois de décentralisation. S'il a été créé par l'Etat, il l'a été à la demande des collectivités, qui souhaitent bénéficier d'un appui, qu'il s'agisse des élus du sud, ceux de Plaine Commune, ou du nord, ceux de Sarcelles, ou de Garges. Une des autres spécificités de cet EPA réside dans le fait que c'est le seul dont le périmètre ne recoupe pas celui d'une opération d'intérêt national (OIN). Ce qui en faisait un EPA très partenarial entre l'Etat et les élus locaux, dès l'origine. L'absence d'OIN a réduit sa légitimité face à des collectivités territoriales parfois en butte à des difficultés budgétaires, mais politiquement fortes. Dès l'origine, l'EPA Plaine de France mène des actions diversifiées, mixant étude, soutien en termes d'ingénierie et conduites d'opérations d'aménagement. Mettre autour de la table des élus qui ne se parlaient pas toujours est sans doute une des choses qu'il a le mieux réussi, dans un territoire parmi les plus paupérisés d'Ile-de-France, bien qu'accueillant deux aéroports, celui du Bourget et de Roissy.

Il s'agit aussi d'un territoire servant, sous tous ses aspects, à la fois aéroportuaire, ferroviaire, abritant des déchetteries ou des zones d'épandage. C'est également un territoire parmi les plus impactés par le Grand Paris express. Un de ses objectifs était de permettre aux habitants de mieux bénéficier du dynamisme économique local. L'EPA Plaine de France a aussi accompagné les collectivités dans l'élaboration de leur contrat de développement territorial (CDT), qui visait précisément à organiser l'arrivée du réseau du métro automatique. Il participa aux grandes opérations d'aménagement du territoire, le campus Condorcet, sur le territoire de Plaine Commune, ou la ZAC de l'écoquartier de Louvres-Puiseux, une ville de 20 000 habitants, au nord de son périmètre, version moderne des ZUP. Nous avons été également la cheville ouvrière des nombreuses opérations de renouvellement urbain, à Garges, Sarcelles. Mais l'EPA n'a pas réalisé de projets sur les Territoires de Plaine Commune ou de Terres d'Envol, où Plaine commune développement et Sequano sont déjà présents. Les collectivités réservaient à leurs propres outils les projets les plus lucratifs »

Points de vue

REGARDS CROISÉS SUR L'EPA PLAINE DE FRANCE

Damien Robert, président d'In'Li, ancien directeur général de Plaine de France, et Nicolas Pavil, DGS de Roissy Plaine de France, dressent un bilan croisé de l'action de l'EPA Plaine de France, fusionné le 1^{er} janvier 2017 avec Grand Paris Aménagement.

« Je rappellerais tout d'abord le contexte : le territoire de l'agglomération, qui réunit 42 communes, à cheval sur deux départements (Val d'Oise et Seine-et-Marne), et deux aéroports, Roissy et Le Bourget. Roissy Pays de France est le premier site hôtelier après Paris, avec 10 000 chambres d'hôtels et six établissements en construction. La communauté d'agglomération travaille activement à la diversification des activités, encore largement centrées autour de l'aéronautique et de l'aéroportuaire. Tous les grands opérateurs de l'aménagement, de la logistique, se livrent à une très vive concurrence, à l'affût de nouvelles implantations. Mais le territoire souffre également de nombreuses zones d'activité en déshérence, dont le modèle économique est à réinventer. Nous aurons besoin, dans les années à venir, d'un Anru des zones d'activité économique, dont GPA pourrait être le bras armé. Selon moi, il aurait fallu, tout au long des dernières décennies, exiger de chaque opérateur intervenant sur des zones nouvelles, qu'il rénove une zone en voie d'obsolescence. Cela dit, Plaine de France a constitué un outil performant, tout comme l'était l'EPA Plaine de France, dont il faut souligner les réalisations, notamment Louvres-Puiseux. Plaine de France était animé par une petite équipe extrêmement active et engagée. Il a contribué notamment à rapprocher les élus de Seine-Saint-Denis, du Val d'Oise et de Seine-et-Marne, et à favoriser une meilleure prise en compte des problématiques d'emploi, de transport et de formation. Son efficacité s'est illustrée autant dans ses réalisations en tant qu'aménageur que pour les études qu'il a orchestrées. Hélas, en France, on passe à autre chose dès que l'on a les résultats des études que l'on mène, je pense notamment à une enquête sur l'employabilité des personnels hôteliers. Je mettrais également au crédit de l'EPA Plaine de France d'avoir rapproché Roissy, "porte du monde", et Saint-Denis, porte de Paris. Avec ou sans GPA, l'Etat s'est longtemps désintéressé de notre territoire, aménagé durant des décennies autour des fonciers détenus par Aéroports de Paris. »



Nicolas Pavil
DGS de Roissy Plaine de France