

# Le journal du Grand Paris

Entreprises /  
Territoires /  
Innovations /  
Attractivité /

N° 371

Semaine du  
5 au 11 septembre  
2022 | 20 €

**Entreprises**

**A La REF, le Medef globalement satisfait du gouvernement**

Retour sur la première journée de la Rencontre des entrepreneurs de France 2022.

Lire p. 5

**Territoires**

**2 400 nouvelles places ouvertes dans les lycées franciliens pour la rentrée**

Valérie Pécresse a présenté mardi 30 août les orientations de la Région concernant les lycées.

Lire p. 6

**Portrait**

**Hadrien Ghomi – D'une chambre à l'autre**

Le député Renaissance continue son parcours parlementaire après son expérience au Sénat.

Lire p. 16



**60 ans de Grand Paris Aménagement (1/7)**

## LES 1 000 VIES DE GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

Premier article de notre série consacrée à l'Agence foncière et technique de la région parisienne, devenue Grand Paris Aménagement, qui fête en 2022 son 60<sup>e</sup> anniversaire.

Lire pages 9 à 12

**La série de la rentrée (1/7)****60 ans d'urbanisme francilien**

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

Une série réalisée  
en partenariat avec

grandparis  
aménagement

Carte postale de la ZUP des  
Boullereaux à Champigny-  
sur-Marne, extraite de la  
collection de Renaud Epstein.

**60 ans de Grand Paris Aménagement (1/7)****LES 1 000 VIES DE GRAND PARIS AMÉNAGEMENT**

*Fondée en 1962 pour constituer les réserves foncières requises pour bâtir les villes nouvelles d'Ile-de-France puis son programme de grands ensembles, l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), devenue Grand Paris Aménagement, fête ses 60 ans. L'histoire de cet aménageur protéiforme n'a rien d'un long fleuve tranquille. Elle reflète et incarne l'évolution de l'urbanisme en Ile-de-France.*

**U**ne autre époque. Lorsqu'en 1962, l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) est créée, c'est l'Etat et ses grands serviteurs qui décident des contours de l'urbanisation parisienne. L'heure est à la planification, aux vastes schémas nationaux. Et, en l'occurrence, à la création de cinq villes nouvelles en Ile-de-France (Evry, Marne-La-Vallée, Sénart, Saint-Quentin-en-Yvelines et Cergy-Pontoise) pour tenter de freiner la croissance endémique de la Capitale. C'est la période du plan d'aménagement et d'organisation générale de la région parisienne (Padog), prescrit par le général de Gaulle en 1958, auquel se substituera le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris (Sdaup), élaboré en 1965 sous la direction du préfet Paul Delouvrier. « Il existe alors en Ile-de-France un besoin criant de logements, mais aussi d'équipements », souligne

le sociologue spécialiste des politiques urbaines Renaud Epstein. Les dommages causés par la Seconde Guerre mondiale, puis la conjugaison du babyboom et de l'exode rural, auxquels s'ajoute le rapatriement des pieds-noirs, l'expliquent : il faut construire vite et beaucoup. Et tenter de rééquilibrer la croissance démographique du pays. « La création des villes nouvelles en Ile-de-France sera le pendant de celle des métropoles d'équilibre en France, dessinées à l'échelle nationale par la Direction de l'aménagement du territoire et de l'action régionale (Datar) », poursuit Renaud Epstein.

**Acheteur foncier**

Dès l'origine, l'Agence foncière et technique de la région parisienne, dont Jacques Saunier a pris la direction, peut exercer différents métiers : opérateur foncier, aménageur, assistant à maître d'ouvrage ou conducteur de grands équipements publics.

Mais la constitution de réserves foncières représente sa mission première. « Aujourd'hui encore, la direction foncière demeure la plus étoffée de l'établissement », souligne son président, le vice-président du conseil régional en charge de l'aménagement, maire (UDI) de Mennecy (Essonne), Jean-Philippe Dugoin-Clément.

Outre les villes nouvelles, l'AFTRP a également vocation à constituer les réserves nécessaires à la construction des grands ensembles qui entoureront Paris, dans le droit fil du plan Courant de 1953, qui prévoit la construction de 240 000 logements par an en France.

Pour acquérir ces fonciers, des professionnels possédant à la fois une parfaite maîtrise des procédures d'urbanisme, mais aussi un sens aigu de la négociation sont requis. Et, 20 ans avant les premières lois de décentralisation, les outils et les compétences disponibles en la matière sont rares. « Si l'achat de foncier est plus simple en grande couronne pour les villes nouvelles, où il s'effectue auprès de grands propriétaires terriens, tel n'est pas le cas en petite couronne, où les emprises sont fractionnées, souvent détenues par des copropriétés nombreuses », souligne Renaud Epstein. L'AFTRP

Suite page 10 >>>

&gt;&gt;&gt; Suite de la page 9

atteint rapidement sa vitesse de croisière. En 1969, elle a acquis 16 % de la superficie des cinq villes nouvelles, soit 2 844 ha, qui permettront à terme la construction de 145 000 logements.

### Taylorisation de la construction

« Dans les grands ensembles, l'AFTRP, de même que d'autres outils de l'Etat, sont également à la manœuvre », indique le sociologue. Dans de nombreux cas, l'agence s'assure de la maîtrise du foncier, puis deux émanations de la Caisse des dépôts, la Scet (Services, conseil, expertises et territoires) pour l'ingénierie et la Scic (Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts, futur Icade) pour la coordination des programmes, prennent le relais.

Le secteur du BTP vit encore largement comme au XIX<sup>e</sup> siècle, sans majors, mais avec une myriade d'artisans et des techniques de construction inchangées. Les réserves foncières constituées par l'AFTRP vont être le théâtre d'une industrialisation sans précédent de la construction de logements, notamment sociaux, qui passe par sa standardisation. Les bâtiments, préfabriqués, sont assemblés sur place. « L'image des chemins de grue, des rails sur lesquels on pose les élévateurs, ces derniers reproduisant tous les 10 ou 20 m les mêmes réalisations, reflète ce changement d'époque », note Renaud Epstein.

Dès 1969, le conseil d'administration de l'AFTRP réoriente ses actions vers les collectivités territoriales, les projets de plus court terme et l'opérationnel. Les missions de l'agence se diversifient. Ses acquisitions foncières doivent viser en priorité les terrains constructibles susceptibles d'être confiés rapidement à des promoteurs, dans le cadre de zones d'aménagement concerté (ZAC). Créée en 1967, cette procédure nouvelle ouvre la voie à un urbanisme plus serré, à taille plus humaine et, déjà, plus soucieux de mixité des usages. Elle remplace celle des ZUP (zones à urbaniser en



Entre 1962 et 1969, l'AFTRP acquerra des terrains de 2 des 22 ZUP créées en région parisienne : celles d'Aulnay-Sevrans-Villepinte (en photo) et de Vélizy-Villacoublay. Carte postale extraite de la collection de Renaud Epstein, sociologue spécialiste des politiques urbaines.

priorité) trop souvent décidées à l'encontre des élus locaux. « Jusqu'à-là, l'Etat était souvent seul maître du jeu », rappelle Renaud Epstein.

De 1972 à 1981, l'établissement maintient un rythme élevé d'acquisitions foncières, de 2 000 ha par an en moyenne, mais progressivement décroissant.

Dès 1976, l'AFTRP a équilibré ses activités entre les achats de terrains et la réalisation d'opérations pour le compte des collectivités territoriales auprès desquelles elle intervient de plus en plus en tant qu'aménageur. La décentralisation engagée à cette époque accentue cette tendance. A Enghien-les-Bains, Chanteloup-les-Vignes, Chelles, Bois d'Arcy, Châtenay-Malabry, Triel-sur-Seine, Villemoison-sur-Orge, Rungis..., l'agence conduit des opérations de ZAC à la demande des maires, ou avec leur accord, de gré à gré. Elles portent sur des restructurations de centres-villes, des extensions de communes, la création de parcs d'activité ou de quartiers mixtes. Les autres aménageurs y voient parfois une concurrence déloyale. « Longtemps l'AFTRP intervient en tant qu'aménageur sur des terrains acquis pour le compte de l'Etat, ce qui lui est parfois reproché, cela pouvant être considéré comme



Carte postale de la Grande Borne à Grigny extraite de la collection de Renaud Epstein.

© DR

### Dans les années 1960 : 22 ZUP créées en près de 10 ans

Entre 1962 et 1969, l'AFTRP acquerra des terrains de 2 des 22 ZUP créées en région parisienne : celles d'Aulnay-Sevrans-Villepinte et de Vélizy-Villacoublay, avant d'intervenir dans la ZUP de Vitry-sur-Seine. Puis l'établissement acquiert 103 ha à Grigny, où sera réalisée La Grande Borne. A Champigny-sur-Marne, Saint-Ouen-L'Aumône ou Plaisir, elle maîtrise le foncier pour le compte des bailleurs sociaux, avec les financements de la Caisse des dépôts. L'AFTRP intervient aussi à Montigny-lès-Cormeilles, Cormeilles-en-Parisis, Conflans Sainte-Honorine, La Norville ou Chanteloup-les-Vignes... Des opérations marquées par une certaine démesure, signe de la vision d'urbanisme de cette époque, une concentration excessive de logements sociaux et des délais importants de réalisation, avec la révision de programmes, l'annulation même de certains d'entre eux et des terrains transformés par défaut en réserves foncières.

### En chiffres (2021)

80 opérations actives ou en développement  
84 % de l'activité réalisée dans le secteur concurrentiel  
2 845 logements livrés en 2020  
2,9 milliards d'euros de chiffre d'affaires à terminaison  
128,5 millions d'euros de chiffre d'affaires corrigé en 2020



**Grand Paris Aménagement vu par Daphné Ract-Madoux, sénatrice (Union centriste) de l'Essonne**

**“ A la fois précurseur et prescripteur ”**

“ Nous n'aménageons plus comme en 1960. L'évolution dans la coopération, la co-construction et l'implication des communes, des professionnels et des habitants, est aujourd'hui la règle. Grand Paris Aménagement est un organisme créé à l'échelle de la région et un des rares à pouvoir intervenir, statutairement, sur l'ensemble de l'Île-de-France. Il se doit d'être précurseur et prescripteur. Il l'est sur les questions environnementales, de gestion de chantier et des terres, d'innovation pour le logement ou les matériaux de construction biosourcés.

L'Essonne est un des territoires les plus dynamiques en termes de construction, d'accroissement démographique et de développement économique chaque année. Mon département a un potentiel alliant innovation, ruralité, urbanité et qualité du cadre de vie. C'est donc naturellement que Grand Paris Aménagement est présent, aux côtés des SEM d'aménagement. Il a, de plus, la spécificité d'avoir pris la suite, comme aménageur, sur le territoire historique de l'ancienne ville nouvelle d'Évry, d'avoir créé une SPLAIN et d'y être fortement ancré. C'est également là, au sein des équipes de Grand Paris Aménagement, que j'ai travaillé quelques années sur l'agence d'Évry-Courcouronnes, au cœur du territoire essonnien que j'affectionne tant. ”

faussant la concurrence », indique François Delarue, directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction de 2000 à 2005, et PDG de l'AFTRP de 2006 à 2013. L'agence cède pourtant en permanence des droits à construire à des opérateurs semi-publics ou privés, voire le foncier lui-même. Au fil des années, l'AFTRP développe ses interventions pré-opérationnelles, l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'aménagement et d'équipements publics. L'établissement réalise des missions foncières pour le compte de l'Etat ou des collectivités, au premier rang desquelles la Région, au travers de son Agence des espaces verts (AEV), pour la réalisation des grandes bases de loisirs notamment. De 1969 à 1990, il est l'opérateur foncier unique des bases de plein air et de loisirs de Bois-le-Roi, Buthiers, Cergy/Neuville, Créteil, Draveil, Etampes, Jablines, Mantes-la-Jolie, Moisson, Vaires-sur-Marne/Torcy, Verneuil-sur-Seine et Viry-Châtillon.

### Protéger le cadre de vie des Franciliens

L'agence protège également le cadre de vie des Franciliens. Ainsi, par exemple, à la fin des années 1960, elle désamorce l'urbanisation des 1 800 ha des bois de l'Est parisien du Val-de-Marne et de Seine-et-Marne près de l'actuelle station du RER A de Boissy-Saint-Léger. Des promoteurs ont acheté une partie des bois Notre-Dame et de la Grange et du parc de Grosbois, prévoyant la construction de 30 000 logements, ainsi que la destruction d'un tiers des espaces boisés. L'AFTRP rachète ces emprises et offre aux

Suite page 12 >>>



### Parcs d'activités

#### De Paris Nord 2 à Aérolians

Dès ses premières années d'existence, l'AFTRP intervient également en amont de la création de zones d'activités, pour maîtriser les fonciers, ou comme aménageur, notamment pour les chambres de commerce, maîtres d'ouvrage de ces opérations. En 1972, par exemple, 37 ha sont acquis au sein de la zone industrielle de Fresnes, en partenariat avec la Compagnie générale pour l'immobilier d'entreprise (CGI), pour réaliser un des tous premiers parcs d'activités localisés en Europe, qui combinent entrepôts, bureaux, ateliers et labos. Dans les années 1970 également, l'AFTRP entreprendra l'aménagement de Paris Nord 2, situé à proximité immédiate de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle et voisin du parc des expositions de Paris-Nord Villepinte, fleuron des parcs d'activité qui s'étend sur 350 ha, exemple d'opérations prestigieuses menées par l'AFTRP avec une forte composante tertiaire, un souci de qualité architecturale, urbaine et paysagère. L'opération est d'ailleurs régulièrement citée en exemple à l'international. L'agence se rapproche de la démarche du « builder » menée outre-Atlantique avec de plus grands risques, une recherche de la qualité et des relations plus étroites avec ses partenaires. Aujourd'hui, Grand Paris Aménagement conduit, avec Aérolians Paris, un ambitieux programme d'extension du parc international d'activités de Paris Nord 2, sur un site contigu de 200 ha à Tremblay-en-France. Lancée en 2008, Aérolians Paris est le fruit d'un protocole signé en 1998 entre les communes de Tremblay, Villepinte, le département de la Seine-Saint-Denis, Aéroports de Paris, la CCIP, l'Etat et l'AFTRP.

&gt;&gt;&gt; Suite de la page 11

groupes immobiliers concernés des terrains constructibles dans les villes nouvelles.

C'est également pour protéger le cadre de vie des Franciliens que l'agence a acquis en 1967, mandatée par le ministère de l'Agriculture, le massif des Trois pignons, un ensemble de 2 500 ha de bois, de landes et de rochers, situés au sud-ouest de la forêt de Fontainebleau, traversé par l'A6. En préservant ces grands massifs forestiers, l'agence permet, c'est peu connu, de bannir l'urbanisation de certains secteurs franciliens, avec un double objectif : préserver les espaces naturels et les ouvrir au public.

« Ce rôle particulier de l'AFTRP au sein de la région Ile-de-France, structurant dans l'aménagement de l'espace, est comme un contrepoids au développement du bâti des villes nouvelles, souligne Stéphane de Faÿ, actuel directeur général de Grand Paris Aménagement. Il est d'ailleurs toujours d'actualité avec des opérations visant à renaturer et créer des espaces naturels sensibles, représentant des dizaines d'hectares en milieu urbain dense comme La Corniche des Forts à Romainville (Seine-Saint-Denis), les berges de l'Yerres à Villeneuve-Saint-Georges (Val-de-Marne) pour le compte de l'EPA Orly Rungis Seine Aval, ou à Tremblay-en-France (Seine-Saint-Denis) pour le compte de l'EPT Terres d'Envol ».

### Relancer l'offre foncière

Une politique de relance de l'offre foncière, pour stimuler la construction déclinante, caractérise également l'action de l'AFTRP à la fin des années 1980. C'est l'époque de l'acquisition des fonciers nécessaires pour bâtir Eurodisney à Marnes-la-Vallée (1987). L'établissement reçoit également le mandat du conseil régional pour intervenir dans le cadre de son programme de construction de lycées. L'agence continue de diversifier son activité, et ses mandats, parmi lesquels, outre un nombre croissant de communes, on compte le Port autonome de Paris, le Syndicat des transports d'Ile-de-France (Stif, devenu Ile-de-France mobilités) et même, hors de l'Ile-de-France, l'EPF Paca ou celui de Guyane. Elle réalise également de nombreuses zones et parcs d'activités, à l'image d'un de ses fleurons, Paris Nord 2 (voir par ailleurs). ■

Jacques Paquier

## Notre prochain épisode : De la rénovation urbaine au zéro artificialisation nette

### Les présidents de l'AFTRP/ Grand Paris Aménagement

1962-1964 : Jacques Saunier  
1965-1973 : Guy Lamassoure  
1973-1978 : Francis Graëve  
1979-1980 : Jean-François Saglio  
1981-1984 : Claude Rattier  
1985-1986 : Guy Pellenc  
1987-1989 : Jean-Pierre Dupont  
1990-1993 : Georges Constantin  
1994-1996 : Claude Robert  
1997-2002 : Bernard de Korsak  
2003-2006 : Bruno Verdon  
2006-2013 : François Delarue  
2013-2018 : Thierry Lajoie  
2018-2021 : Valérie Péresse  
Depuis 2021 : Jean-Philippe Dugoin-Clément



Grand Paris Aménagement vu par Olivier Klein, ministre de la Ville et du Logement, maire de Clichy-sous-Bois

“ Etre capable de proposer sans imposer ”

“ L'histoire de la Métropole est marquée par les engagements de l'AFTRP, puis de Grand Paris Aménagement. GPA est une belle machine au service de l'aménagement du territoire en Ile-de-France. C'est à la fois un partenaire, un conseil, un acteur qui peut participer à la réflexion, parce qu'il est outillé en interne pour travailler avec les collectivités. L'important, avec un aménageur de cette taille, c'est qu'il soit capable de proposer sans imposer. Aujourd'hui, l'objectif de zéro artificialisation nette fournit une bonne occasion de réfléchir à la question de savoir comment on travaille sur les friches, sur les espaces que l'on peut rendre à la nature. Il faut en même temps être attentif à la non-artificialisation, à la renaturation, au cycle de l'eau et aux besoins de loger les Franciliens, de poursuivre le développement économique de la Métropole, d'optimiser l'aménagement des quartiers de gare.

Grand Paris Aménagement, en partenariat avec l'Epff (Etablissement grand foncier d'Ile-de-France), les collectivités locales et les grands acteurs économiques, doit aussi pouvoir tenir les objectifs de construction de logements sociaux et accélérer les programmes de renouvellement urbain. Il faut également étudier les centres commerciaux, dont certains sont en voie d'obsolescence et peuvent avoir vocation à changer d'usage. Je crois que Stéphane de Faÿ est réellement l'homme de la situation, avec une volonté de travailler avec tout le monde, les collectivités territoriales, les intercommunalités, la Métropole bien sûr, et de mettre les compétences de ses équipes au service des projets. Sa décision de céder des fonciers à prix fixe et non plus aux enchères illustre bien son état d'esprit, que je partage complètement. On peut tout à la fois être attentif aux urgences sociales et aux urgences climatiques. ”



Stéphane de Faÿ, directeur général de Grand Paris Aménagement.

### Stéphane de Faÿ : « De Taverny à Grigny, chaque projet est unique et nous le considérons comme tel »

« L'AFTRP, outil de l'Etat, intervenait historiquement sans vraiment tenir compte de la vision ou la volonté des élus. Aujourd'hui, le paradigme a radicalement changé, et Grand Paris Aménagement se positionne résolument au service des élus. La fonction des maires est, de nos jours encore plus qu'hier, éminemment complexe. Dès lors, j'attache une grande importance à ce que notre accompagnement s'adapte aux besoins et moyens de chacune des collectivités auprès desquelles nous intervenons, dans le respect du projet politique porté par leurs élus. Notre taille nous permet en effet de disposer d'une multitude d'expertises pointues, qu'elles soient techniques, juridiques, ou encore économiques, et de nous appuyer sur des partenaires privilégiés en plus si nécessaire. De Taverny à Grigny, en passant par Trilport ou Vitry-sur-Seine, chaque projet est unique, et nous le considérons comme tel. »