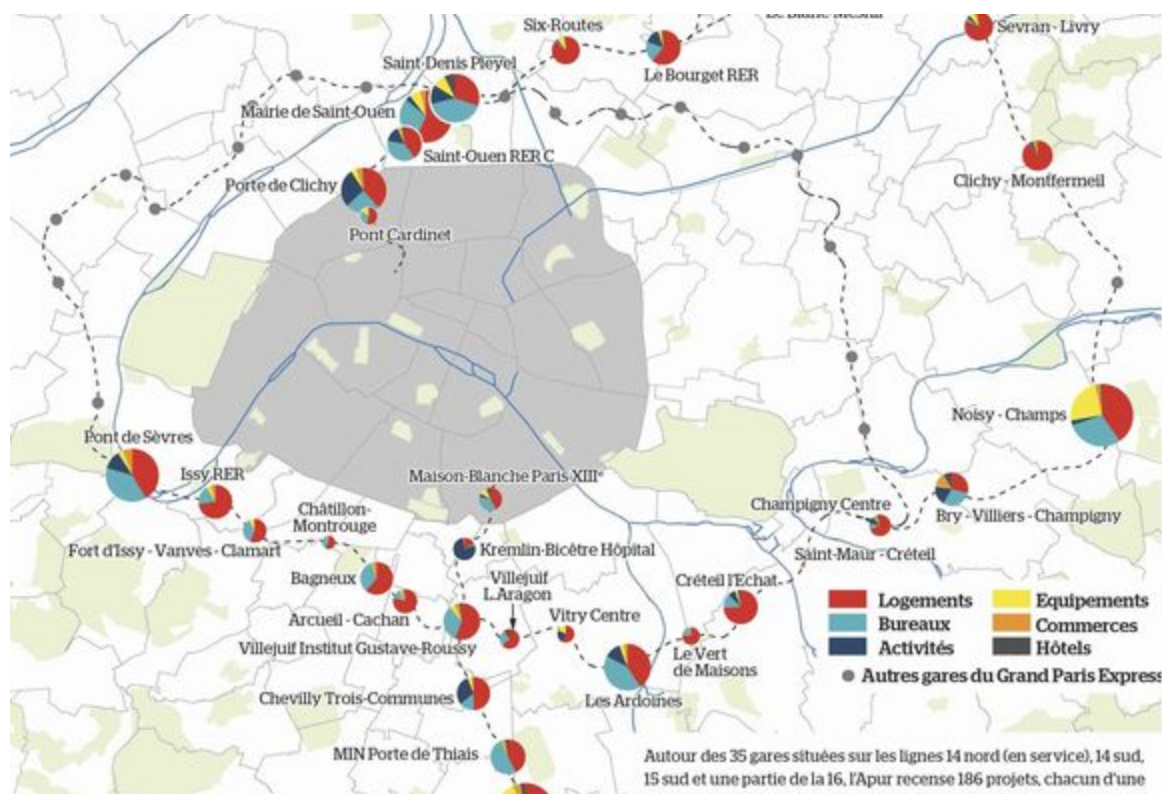


LE MONITEUR



En surface, chaque quartier pousse à son rythme

NATHALIE MOUTARDE | le 14/05/2021 | [Grand Paris - Ile-de-France](#), [Grand Paris Express](#), [Société du Grand Paris](#), [Aménagement](#), [Urbanisme](#)



Ma newsletter personnalisée



Grand Paris Express -

D'ici à 2030, 68 stations seront ouvertes. L'aménagement de leurs abords entre dans une phase décisive. Les projets s'adapteront à chaque contexte tout en répondant à la forte demande en logements.

L'acte II du projet de Grand Paris se prépare. Celui de l'aménagement des quartiers autour des 68 gares qui jalonnent les 200 km de tracé du Grand Paris Express. Depuis plusieurs années déjà, le sujet mobilise les acteurs de la fabrique de la ville. De nombreuses études urbaines ont été

réalisées, des stratégies foncières mises en place, des ZAC créées, des consultations lancées... Pour le gouvernement, il faut désormais enclencher la vitesse supérieure.

Le 16 février, Emmanuelle Wargon, ministre du Logement, a participé au comité régional de pilotage « Vitalisation des quartiers de gare du Grand Paris Express », sous l'égide du préfet de région, Marc Guillaume. Cette instance réunit tous les partenaires concernés : les élus locaux (région, Métropole du Grand Paris, Association des maires d'Ile-de-France), la Société du Grand Paris (SGP), les services et opérateurs de l'Etat, l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur)... pour organiser la réflexion et mieux coordonner les interventions, notamment via une charte en cours d'élaboration. « Le message de la ministre est celui d'une responsabilité collective dans l'aménagement de ces quartiers répondant aux besoins en logements et exemplaires en termes de mixité sociale, fonctionnelle et de transition écologique. Le métro arrivant bientôt, il faut s'en occuper maintenant », indique-t-on dans son entourage.

Définis par un rayon de 800 m autour de la gare - distance qui se parcourt en 10 à 15 minutes à pied -, ces quartiers représentent en cumulé une fois et demie la superficie de Paris. Selon l'Apur, auteur de deux études sur « Les Mutations dans les quartiers de gare », ils offrent une réelle opportunité de développement urbain. « Nous avons procédé à un récolement de toutes les opérations d'aménagement engagées depuis 2013, déjà livrées ou en cours de réalisation et celles en projet, occupant des emprises au sol supérieures à 2 ha, situées en totalité ou en partie dans le périmètre, en excluant les programmes immobiliers dans le diffus », explique Dominique Alba, directrice générale de l'Apur.

12 millions de m2 déjà livrés. L'atelier recense ainsi quelque 32 millions de m2 programmés autour des gares, dont 12 millions déjà livrés, et 20 millions à bâtir. Ce potentiel de construction se répartit à parts égales entre les périmètres des 35 gares mises en service d'ici à fin 2025 sur les lignes 14 nord (inaugurée en décembre dernier), 14 sud, 15 sud et la 16 en partie (entre Saint-Denis-Pleyel et Clichy-Montfermeil) et les 33 stations de la séquence 2030, sur les lignes 15 ouest et 15 est, le dernier tronçon de la 16, la 17 et la 18. Sur ces 20 millions de m2, un million prendront place sur les fonciers de la SGP .

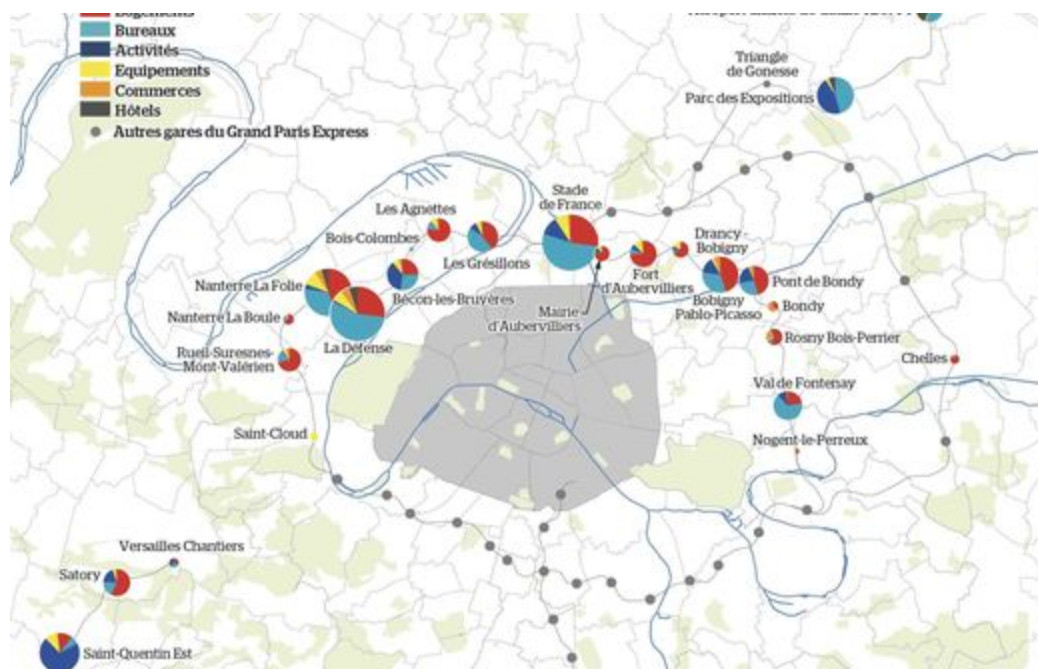
Ces chiffres globaux masquent en fait une situation très contrastée car aucun quartier ne se ressemble. A Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne), la station de la ligne 15 sud s'insère dans un tissu urbain déjà très constitué, rendant quasiment impossible la moindre opération d'aménagement. A l'inverse, dans le même département et sur la même ligne, l'implantation de la gare de Bry-Villiers-Champigny sur les délaissés d'une autoroute jamais construite favorisera l'émergence d'un nouveau morceau de ville. Entre ces deux cas extrêmes, les gares s'installent dans des environnements plus ou moins bâtis - secteurs en renouvellement urbain, pôles d'affaires, parcs d'activités, friches industrielles... - qui modèleront les projets urbains.

L'Apur observe ensuite que l'état d'avancement des projets n'est pas forcément corrélé à la date de mise en service du métro. A Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine), l'écoquartier de l'Arsenal sort de terre avec près de 300 logements déjà livrés, alors que la ligne 15 ouest n'y arrivera pas avant 2030. « En 2025, nous aurons réalisé 70 à 80 % du quartier en termes de programmes immobiliers et d'aménagement des espaces publics. La proximité du quartier d'affaires de La Défense et une assez forte demande en logements nous donnent la capacité de conduire cette

opération indépendamment de l'ouverture de la gare », explique Fatima Abdelkader, directrice générale de la SPLA Rueil Aménagement.

Accélérer la mise en œuvre des opérations. De même, l'interconnexion avec une ligne de transports en commun (métro, RER, Transilien) existante ou prochainement en service peut contribuer à accélérer la mise en œuvre des opérations d'urbanisme. Toujours sur la ligne 15 ouest, à Nanterre (Hauts-de-Seine), le développement du secteur des Groues - où Vinci achèvera bientôt les travaux de son nouveau siège social - se cale plus sur l'arrivée de la ligne de RER Eole en 2023 que sur celle du GPE. A Bagneux (Hauts-de-Seine), c'est bien le projet de prolongement de la ligne 4, attendu pour la fin de l'année, qui a déclenché la création de la ZAC Victor-Hugo, en cours de réalisation. « L'annonce de la desserte du quartier par la ligne 15 sud nous a cependant amenés à franchir un cap dans l'ambition générale du projet. Nous avons augmenté le nombre de logements et surtout reconfiguré les espaces publics, notamment la place Lucie-Aubrac qui reliera la station de la ligne 4 à celle du GPE », décrit Yasmine Boudjenah, première adjointe à la maire de Bagneux.

L'effet levier du GPE peut jouer même pour des opérations très avancées, voire quasiment achevées. C'est le cas de la ZAC de la Haute Maison, à Champs-sur-Marne, qui inclut la cité Descartes, au pied de la gare Noisy-Champs (Seine-Saint-Denis/Seine-et-Marne), sur la ligne 15 sud. « Cette ZAC a déjà connu un développement universitaire et économique conséquent, précise Laurent Girometti, directeur général d'EpaMarne-EpaFrance. Le Grand Paris Express nous donne l'occasion de lancer une phase d'optimisation. Nous allons créer des lots supplémentaires de bureaux et de logements, et donc renforcer la mixité et redynamiser l'ensemble », souligne-t-il.



Reflets des dynamiques des quartiers. « Le calendrier et le niveau de connexion ne suffisent pas toujours à amorcer une dynamique », constate cependant Stéphanie Jankel, directrice des études habitat, économies et commerces à l'Apur et pilote de l'observatoire des quartiers de gare du GPE. Sur la ligne 16, trois seront ainsi en correspondance avec le RER B, dont deux à Sevran (Seine-Saint-Denis), où les projets « sont toujours en cours de définition », selon la mairie. Au Bourget (Seine-Saint-Denis), la ZAC Grande Gare Bienvenue a bien été créée fin 2019, mais l'approbation du dossier de réalisation se fait attendre.

« Il faut aussi tenir compte des dynamiques métropolitaines d'attractivité. Les quartiers de gare qui suscitent de l'intérêt reflètent celles-ci. Il est logique que 68 quartiers de gare ne créent pas 68 polarités », ajoute-t-elle.

Dans d'autres secteurs, l'impulsion vient des projets lauréats du concours Inventons la métropole du Grand Paris (IMGP) (1). Certains sont ambitieux, comme Parcs en Scène, près de la gare Pont de Rungis (ligne 14 sud), sur Thiais et Orly (Val-de-Marne). Ce programme de 260 000 m² SP, principalement axé sur le logement, intégrera un équipement dédié au e-sport de 31 000 m². « Aménageurs de cette opération en partenariat avec CDC

Habitat, nous avons déposé cette année le premier permis d'aménager portant sur 86 400 m². Une première phase de 55 000 m² sera livrée en 2025 à Orly », décrit Laurent Mourey, directeur général de Linkcity Ile-de-France, filiale de Bouygues Construction. A Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), Sogelym Dixence pilote un autre projet d'envergure, Les Lumières Pleyel (176 000 m²), qui encadrera la gare Saint-Denis Pleyel. Selon Plaine Commune Développement, la vente des terrains de la première phase composée de 486 logements et d'un socle actif interviendra d'ici à la fin de l'année.

De taille beaucoup plus modeste, mais visibles car le plus souvent posés sur les toits de certaines gares, les projets dits « immobiliers connexes » forgeront eux aussi l'identité des quartiers tout en servant de repères. A Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine), Icade réalisera une opération (R + 13) de 7 000 m² en surplomb de la station Issy RER, appelée « le Grand Phare ». « Pour le coup, indique Emmanuel Desmaizières, directeur général d'Icade Promotion, nous ne pourrons lancer nos travaux qu'en 2023, une fois le chantier d'infrastructure de l'ouvrage terminé. Nous livrerons donc après l'ouverture de la gare. »

Au-delà du rayon des 800 m. Enfin, l'impact du Grand Paris ne se limite pas au rayon des 800 m, il peut déborder au-delà. « Dès le tracé et le calendrier du GPE connus, nous avons lancé la prospection foncière, raconte Helen Romano, directrice générale du pôle résidentiel de Nexity. Nous avons poussé des projets dans des villes où allaient se déployer des gares du Grand Paris Express comme Villiers-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Villejuif, Aubervilliers, Drancy... Certains particuliers sont intéressés pour acheter même avant l'ouverture de la gare. » Selon Daniel Béhar, cotitulaire de la chaire Aménager le Grand Paris à l'École d'urbanisme de Paris, cette production soutenue de logements dans le diffus conduit aujourd'hui certains maires à « avoir le pied sur le frein ». Au cabinet d'Emmanuelle Wargon, on fait valoir que « cette réticence à construire n'est pas propre aux maires concernés par le GPE », mais on considère également que « si on n'obtient pas une densité suffisante autour des gares, on ne l'atteindra pas ailleurs ». Ce qui justifie d'autant plus l'implication particulière de la ministre sur ce sujet.

Une centaine d'opérations seront développées sur les fonciers de la SGP

Sur les 20 millions de m² potentiels encore à bâtir autour des gares du GPE, un million de m² seront développés sur les fonciers acquis par la Société du Grand Paris (SGP) pour réaliser le métro. « D'ici à 2030-2032, nous conduirons une centaine d'opérations, dont nous serons codéveloppeurs pour contribuer au financement du GPE, ainsi qu'à l'effort qualitatif de production », a détaillé Julien Peyron, directeur exécutif adjoint des gares et de la ville et directeur du développement urbain à la SGP, lors d'une table ronde organisée par l'Observatoire régional du foncier (ORF), le 25 mars. Une première consultation concernant la ligne 15 sud est en cours à Cachan (Val-de-Marne). Une douzaine d'autres suivra dans les dix-huit mois à venir sur les lignes 14 sud et 15 sud. « D'ici à la fin de l'année, nous finaliserons un cahier des charges théorique pour ces 100 opérations. Puis nous rencontrerons les collectivités locales pour adapter la programmation au cas par cas car aucun quartier n'est comparable. » Ce million de m² ne représentera qu'une faible part des constructions à venir.

« Comme les projets s'implanteront juste à côté des gares, leur impact sera supérieur à ce quota », a remarqué Sabine Baietto-Beysson, présidente de l'ORF. La SGP souhaite donc s'engager dans une démarche d'exemplarité. Elle favorisera ainsi le recours aux matériaux biosourcés en les intégrant dans ses programmes immobiliers à hauteur de 70 %, dont 50 % de bois.

« Un effet de densification généralisée de la zone dense »

Quel est le premier impact du métro sur l'aménagement des quartiers de gare ?

La dynamique qui s'est créée dans l'immobilier résidentiel a autant touché les quartiers de gare que le reste du territoire des communes où elles se trouvent. Les promoteurs ont pu tirer parti de l'annonce de l'arrivée du métro sans nécessairement construire près des gares car les villes concernées se situent pour la plupart dans la zone dense, déjà desservie par les transports en commun. Cet effet d'anticipation s'est aussi conjugué aux conséquences de la loi Alur sur la fin du coefficient d'occupation des sols. Les mairies, au moins au début, n'ont pas su comment gérer les divisions parcellaires (densification du pavillonnaire) et les regroupements de parcelles (construction de petits collectifs). Cette période de réglage a favorisé la création de logements dans le diffus. Enfin, les ZAC autour des gares n'étant pas prêtes, les opérateurs n'ont pas pu y développer leurs projets. Nous n'avons donc pas assisté à l'effet de polarisation attendu autour des futures gares, mais plutôt à une

densification généralisée de la zone dense.

Qu'implique cette construction dans le diffus ?

Certains maires expliquent qu'au cours du mandat précédent, ils ont doublé le nombre de logements par rapport à leur intention initiale avec pour conséquences une programmation des équipements publics bousculée et une population estimant qu'on a trop construit.

De ce fait, et la crise sanitaire constitue une difficulté supplémentaire, de nombreux élus ont le pied sur le frein. La dynamique de construction est en panne alors même que l'on rentre dans le cycle de la mise en œuvre des opérations d'urbanisme autour des gares.

Comment analysez-vous l'absence de rééquilibrage est-ouest en termes d'activités économiques ?

Le GPE a été créé pour renforcer la polarisation économique sur un croissant ouest allant de Roissy à Saclay via La Défense, pas pour rééquilibrer les bureaux entre l'est et l'ouest. Dans cette phase de l'anticipation du métro, c'est même l'inverse qui se produit : un million de m² de bureaux agréés dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines en 2018 et seulement 125 000 m² dans le Val-de-Marne, pourtant desservi dès 2024. Le métro est un facteur d'amplification des tendances, pas de rupture par rapport aux tendances.



(1) La 3e édition d'IMGP lancée le 6 mai porte de nouveaux quartiers de gare dont la liste reste à définir.

LES BONNES RAISONS DE S'ABONNER

Au Moniteur

- **La veille 24h/24** sur les marchés publics et privés
- **L'actualité nationale et régionale du secteur du BTP**
- **La boîte à outils réglementaire** : marchés, urbanismes, environnement
- **Les services indices-index**

➤ **JE M'ABONNE**

Une marque du groupe

Tout savoir sur le Moniteur

Contacts

Mentions légales

RGPD

Paramétrage Cookie