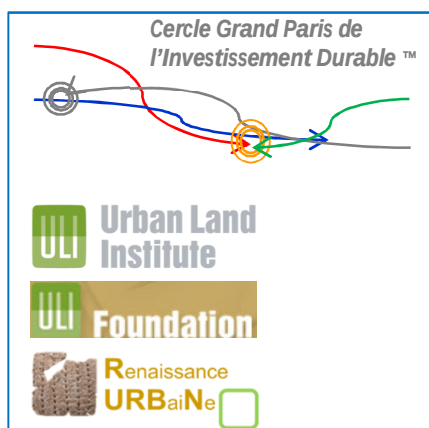




Pour un Acte II du Grand Paris

Economie verte, infrastructures et territoires. Les clés locales d'une ambition métropolitaine globale

Juillet 2012

Le Grand Paris, et maintenant ? Nouvelles convergences, nouvelles opportunités

L'acte II du Grand Paris est attendu. S'il y a un consensus pour dire que le projet du Grand Paris est irréversible, la question du financement du projet est plus que jamais posée. Les enjeux sont institutionnels, réglementaires, fiscaux, à l'articulation entre un grand dessin métropolitain et la capacité des acteurs à porter localement les projets.

La mise en œuvre de l'acte II du Grand Paris suppose la création de nouveaux lieux de convergence entre les pouvoirs publics et les acteurs économiques sur la création et le partage de valeur.

L'acte II du Grand Paris, c'est mobiliser 350 milliards d'euros pour créer les infrastructures de transport du Grand Paris, développer les politiques d'innovation et les décliner, construire les logements, les bureaux, les équipements dont la région capitale a besoin. C'est mettre en œuvre plus de 650 projets aujourd'hui identifiés.

Projet d'intérêt général, le Grand Paris repose sur le croisement des projets publics et des projets privés, des financements publics et des financements privés, des acteurs publics et des acteurs privés.

Comment la transformation continue de la métropole peut-elle faire levier pour mobiliser durablement les énergies, les financements, et créer des richesses nouvelles ? (immobilier, infrastructures, R&D).

C'est l'objectif des travaux du Cercle de Réflexion Grand Paris de l'Investissement Durable. Créé au début de l'année 2011, le cercle de réflexion Grand Paris de l'Investissement Durable est porté par Renaissance Urbaine et le réseau d'investisseurs et acteurs du développement urbain *Urban Land Institute* (ULI).¹

1/ Grand Paris Acte II

¹ Renaissance Urbaine est le cabinet de R&D dans les domaines du développement urbain durable créé et dirigé par Nicolas Buchoud. Renaissance Urbaine est basé à Paris. ULI a été créé en 1936 aux Etats-Unis et compte aujourd'hui plus de 36.000 membres dans le monde. Son siège est à Washington DC. ULI France est présidé par Erik Sonden. Le Cercle compte aujourd'hui près d'une cinquantaine de participants réguliers dans des sphères habituellement déconnectées les unes des autres, établissements publics d'aménagement, pôles de compétitivité et acteurs universitaires, analystes, acteurs bancaires, investisseurs et promoteurs, agences de développement économique, ministères et administrations publiques...

Les discours transversaux sur la poursuite du Grand Paris, l'acquis du Grand Paris, la nécessité d'un Acte II du Grand Paris doivent désormais prendre corps dans un plan d'action. Il ne faut pas laisser se dissiper les 5 dernières années de mobilisation politique, économique, académique, citoyenne, professionnelle...

Il faut alimenter voire recréer une dynamique d'ensemble et mettre en œuvre des stratégies de développement local cohérentes, sinon convergentes

Là où les grandes métropoles régionales ont réussi à mettre en place des politiques de développement et d'équilibre territorial innovantes, la région capitale reste paradoxalement fragile, incertaine, découpée. Un acte II du Grand Paris est nécessaire, pour dépasser les bonnes intentions, donner à voir du concret, poursuivre l'effort de création d'une armature urbaine française à la mesure d'une économie globalisée comme à celle des besoins du quotidien.

Aujourd'hui, réussir le Grand Paris, c'est réussir le pari de son financement. Celui des nouvelles infrastructures de transport. Celui de la production de logements, de bureaux, de commerces, d'équipements... Celui du renouvellement urbain. Celui de l'innovation et de l'efficacité énergétique.

2/ Immobilier+métropole, leviers de la croissance verte ?

Il s'agit d'attirer les investissements internationaux en déclinant localement la dynamique du Grand Paris. Il faut produire les conditions d'une attractivité nouvelle dans un contexte de compétition international fort, dans un contexte européen où le Grand Paris peut constituer un exemple réussi de métropole européenne de rang mondial.

Les acteurs qui disposent de fonds, en particulier les acteurs étrangers (fonds d'investissements, fonds de pension...) connaissent pas ou peu les opportunités d'investissement concrètes, identifient mal les leviers à mobiliser, et sont éloignés des lieux de l'innovation sur les questions de l'économie verte.

Le Cercle de Réflexion vise désormais un double objectif.

Donner une visibilité nouvelle, à l'échelle du Grand Paris, à un marché français immobilier et du développement territorial difficile à déchiffrer de l'extérieur, mais où les besoins et les opportunités d'investissements sont considérables, où les enjeux de financement et de retours sur investissements liés à l'aménagement durables sont parmi les plus importants au monde.

Mobiliser les acteurs économiques, opérationnels et institutionnels de premier plan qui travaillent à la mise en œuvre du et des projets du Grand Paris. Il s'agit d'intensifier les interactions entre les acteurs du secteur privé, en particulier les acteurs de l'immobilier, et les décideurs publics, pour réussir le projet du Grand Paris.

Nous proposons pour cela de travailler dans 3 directions :

- Renforcer l'éco-système du Grand Paris
- Identifier des stratégies de financement nouvelles au croisement des logiques locales et globales
- Privilégier des stratégies de gouvernance pragmatiques

3/ Un nouvel éco-système financier métropolitain. Fabriquer une convergence des leviers de décision et d'intervention publics et privés

Dans le contexte de crise économique et en particulier de crise financière, les projets du Grand Paris peuvent-ils offrir une alternative crédible aux produits financiers ?

Comment les projets d'aménagement et de régénération urbaine peuvent-ils constituer les clés d'une économie territoriale puissante ?

Il s'agit d'ouvrir dans les territoires, à travers les contrats de développement territorial, en s'appuyant sur les nouvelles opportunités de développement créées par la construction du réseau du Grand Paris Express et le développement des transports publics, des opportunités d'investissements offrant des retours sur investissements raisonnables et des conditions de stabilité et de sécurité garanties par la mise en œuvre d'un vaste projet à l'échelle métropolitaine.

Si les acteurs publics et les opérateurs et investisseurs privés ne travaillent pas de façon convergente, dès à présent, en vue de la réussite du projet que représente le Grand Paris, une simple coordination de la décision ne suffira pas à transformer les territoires.

Il s'agit d'identifier de façon précise les freins et de proposer des solutions pragmatiques, réalistes, pour faciliter la participation des acteurs privés, aux côtés des collectivités et de leurs groupements, de l'Etat, de ses établissements publics.

4/ Les valeurs de l'aménagement durable. Innover, régénérer

Comment les outils, les valeurs, les jeux d'acteurs, les circuits de financement, de l'innovation et du développement durable peuvent constituer l'occasion d'ouvrir une nouvelle étape du développement métropolitain, producteur de richesses et moteur d'attractivité ?

Si l'aménagement durable crée de la valeur, il a aussi un coût.

Comment formaliser un modèle économique plus précis afin que constructions et aménagement durables soient soutenables économiquement aussi bien pour la puissance publique que pour les opérateurs et investisseurs privés : fiscalité, charges foncières, coûts des normes, productivité des mécanismes incitatifs, outils financiers...

Comment rendre lisible et crédible pour des investisseurs étrangers, de l'amont à l'aval de la ville durable, de l'innovation à la création de nouveaux logements, équipements publics, quartiers de villes, de nouvelles infrastructures...la dynamique de création d'une métropole durable ?

Quelles priorités mettre en avant pour optimiser les économies d'investissement et de fonctionnement du Grand Paris : optimisation énergétique à grande échelle, bâtiments et quartiers durables, interactions nouvelles entre les flux de mobilité et les lieux (gares à récupération et redistribution d'énergie...), nouveaux modèles économiques (fonds d'investissement, fonds structurels et innovation...)

5/ Gouvernance par le bas et grands territoires métropolitains

La clarification des moyens et des outils financiers passe aussi par la prise en compte précise des atouts et des verrous organisationnels et en matière de gouvernance territoriale.

Comment favoriser, encourager, soutenir, la mise en œuvre de stratégies de politiques publiques qui accélèrent concrètement, dans les territoires, le passage à la métropole durable ? Il s'agirait pour de revisiter la gouvernance opérationnelle de la métropole, par le bas, pour identifier des solutions crédibles et dépasser progressivement l'image de grande complexité qui conduit souvent à de la perplexité et créer beaucoup d'incertitudes.

Si le développement des territoires peut constituer un outil de croissance durable, une clarification dans les prises de décision et plus de concertation dans l'élaboration de la vision métropolitaine et de ses déclinaisons sont indispensables.

Enfin, le Grand Paris comme objet et levier de croissance durable ne pourra être mis en œuvre sans qu'une attention particulière ne soit portée à la gouvernance, au soutien, et à la mobilisation des ressources aussi bien humaines que financières, des grands territoires métropolitains.

Partager le sens d'un projet collectif de grande ampleur est la clé. Passer à l'action, l'urgence.