

Les Echos

ENTREPRISES & COLLECTIVITÉS

SPÉCIAL ÎLE-DE-FRANCE

Urbanisme : en Ile-de-France, le bilan mitigé des grands concours

Les six éditions des concours « Réinventer » lancés par Paris et la Métropole n'ont pas abouti aux mêmes résultats. De nombreux projets ont été abandonnés ou révisés.

Laurence Albert
@L_Albert_

Un tiers des projets ne verra jamais le jour. Six sur dix sont à l'étude. Et à peine 11 % sont livrés ou en chantier. Lancés en grande pompe en novembre 2014 par Paris et la Métropole du Grand Paris, les concours d'architecture et d'urbanisme « Réinventer Paris », « Inventons la Métropole du Grand Paris » et leurs dérivés, affichent un bilan mitigé.

Une étude de l'Institut Paris Région (IPR) passe au crible les 133 sites et 3,5 millions de mètres carrés des six appels à projets urbains innovants franciliens (APUI) sur lesquels ont planché des dizaines d'architectes, paysagistes, promoteurs et investisseurs. Une compétition intense dotée d'un cahier des charges exigeant : mixité fonctionnelle, performance environne-

mentale, innovation. De cet outil de valorisation foncière et de partage des risques avec le privé, les collectivités ont aussi fait un objet de marketing territorial.

Les deux éditions de Réinventer Paris et Inventer la Métropole du Grand Paris ont donné lieu à des déploiements en région et à l'étranger (Réinventer la Seine, Réinventer Cities). Au fil des années, elles ont été améliorées, thématisées. Sans toujours éviter les crashes.

Première édition plus fructueuse

Réinventer Paris 1 est à ce jour la plus fructueuse : 12 réalisations, dont l'emblématique Morland Mixité Capitale, le Relais d'Italie ou Stream Building, sont livrées, et 4 sont en cours. La notoriété du concours n'a pas évité les déboires et six projets sont abandonnés ou reprogrammés, notamment face aux recours. La

deuxième session parisienne paye le prix de sa thématique audacieuse et mécon nue autour des souterrains : la moitié des sites sont infructueux, aucun n'a été livré et dix sont en difficulté.

Lancé dans la foulée du succès parisien, Inventons la Métropole du Grand Paris (IMGP) avance au ralenti, certainement en raison de la taille des terrains, véritables morceaux de ville (Pleyel, Marne-Europe...). « Cette consultation est la consultation du gigantesque », note l'IPR, selon lequel « le tempo serré des APUI est peu compatible avec l'élaboration de projets de grande taille », dont le temps d'études et de concertation semble peu compressible. 20 des 55 projets ont été abandonnés et un seul a pour l'heure émergé : le très réussi campus Urban Valley de Stains, peu ressemblant à la copie de départ. « Beaucoup de projets ont énormément

évolué. La crise sanitaire a eu raison de nombreux actifs de bureaux ; il y a eu des changements de majorité après les municipales et des projets qui se sont avérés économiquement fragiles », observe

l'auteur de l'étude, Alienor Heil-Selimanovski. L'opérateur de la vague de surf s'est désisté à Sevran, Bondy a remis l'ouvrage sur le métier, et la Maison du peuple à Clichy, sortie du concours, sera sauvée par Alain Ducasse.

Sur 133 programmes, l'IPR comptabilise 50 % de bureaux et commerces et 30 % de logements. En mettant l'innovation et l'environnement au centre, les élus ont fait du bruit dans Landerneau. Revers de la médaille, ces concours traduisent peu leur vision territoriale. Nombre de sites ont été vendus au privé « alors que le foncier public est un trésor, surtout dans la perspective du zéro artificialisation nette », selon l'IPR, qui recense à peine 12 baux. L'expérience est malgré tout profitable aux collectivités. « Ces appels à projets leur ont donné de nouveaux outils. Elles ont pris conscience de leur capacité à négocier autrement avec les promoteurs », note Cécile Diguët, la directrice du département d'urbanisme : « Mais elles ont besoin d'être davantage accompagnées en matière d'ingénierie territoriale. » Reste à voir si cela sera mis en œuvre lors de la troisième vague – imminente – de concours.



RÉINVENTER PARIS 1. Morland Mixité Capitale est à ce jour le plus gros projet de Réinventer Paris.

133

SITES

et 3,5 millions de mètres carrés des six appels à projets sur lesquels ont planché architectes, paysagistes, promoteurs et investisseurs ont été passés au crible de l'Institut Paris Région.