

LE FONCIER, TRANSFORMATIONS ENGAGÉES DANS PARIS ET LE GRAND PARIS

NOTE n°147

AVRIL 2019



Face aux défis de la préservation des ressources et de la diminution de l'empreinte environnementale, la ville se renouvelle sur elle-même et innove en particulier au travers d'une mobilisation intensive de ses espaces. Le foncier, longtemps évalué à partir d'espaces disponibles au sol, se multiplie, horizontal et vertical, invisible, actif, partagé et circulaire.

Des mutations qui concernent autant l'espace que la méthode

Les dynamiques foncières à l'œuvre dans Paris et dans la Métropole du Grand Paris sont le résultat de processus bien connus, encadrés par les règlements d'urbanisme et par des opé-

rations d'aménagement. Les processus participatifs, les appels à manifestation d'intérêt, les usages provisoires ont considérablement élargi ce champ très régulé pour envahir l'ensemble du sys-

tème et ouvrir de multiples possibilités de valorisation dont chacun cherche aujourd'hui à s'emparer.

Ainsi la commande publique, à travers l'exemple des différents appels à projets (Réinventer Paris 1 et 2, Réinventer la Seine et les Canaux, Inventons la Métropole du Grand Paris 1 et 2), évolue en invitant plus directement le secteur privé à s'investir dans la conception et le portage du projet. Le rythme des projets s'accélère et ces derniers sont mesurés à partir de leur capacité à valoriser des situations foncières très spécifiques (réhabilitation, surélévation ou encore construction en couverture ou lisière d'infrastructures routières et ferrées).

L'animation des territoires s'organise d'autre part à travers des modèles alternatifs qui puisent dans l'ingénierie sociale une énergie capable d'activer des sites en attente de projet : l'urbanisme temporaire comme l'urbanisme tactique mettent en avant des logiques de flexibilité et de préfiguration qui phasent la mise en œuvre des projets urbains, du court terme au long terme.

La dimension non-renouvelable du foncier est intimement liée à la réflexion sur les ressources de la métropole.

En ce sens, la valorisation des dispositifs de mutualisation, de mixité programmatique, ou encore de continuité entre le projet et l'existant, met en lumière de nouvelles formes de mobilisation du foncier qui se déploient à toutes les échelles du projet.

Ces échelles de projets sont celles de nos usages au sein d'un même édifice (comme le suggère la mixité entre des programmes de coworking et de logements favorisant le télétravail et visant à réduire les déplacements dans la métropole, ou encore l'imbrication d'une diversité programmatique comme au stade Ladoumègue), comme celles des grands services urbains et de leur intégration dans la ville.

*Le projet est
autant « fabriqué »
qu'« utilisateur »
de foncier*



Réinventer Paris 1, projet Ternes-Villiers

© Jacques Ferrier Architecture/Chartier Dalix Architecture/
SLA Paysagistes/Spplann



La transformation des places parisiennes, place de la Nation

© Apur/Mairie de Paris



Projet Les lumières Pleyel, Inventons la Métropole du Grand Paris, quartier de Saint-Denis Pleyel

© Sogelym/Shohetta



SUPERSTOCK de Bellastock & La Requincaillerie le long du canal de l'Ourcq sur la friche Miko

© Bellastock

Une mobilisation foncière qui s'étend à toutes « les surfaces » de la ville...

Au sein de la ville dense, le caractère limité du foncier oblige à la recherche d'une valorisation de toutes les surfaces de la ville.

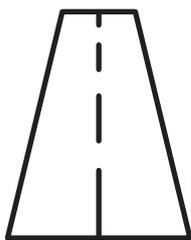
Parallèlement aux mutations des grandes emprises foncières identifiées auprès des grands propriétaires de la ville (RATP, SNCF...) comme pour les ZAC de Paris-Batignolles ou de Bercy-Charenton, la recherche de foncier s'appuie sur la mobilisation foncière de tous les « déjà là » : une attention renouvelée au sol de la ville, à l'occupation et à l'activité sur l'espace public, tel qu'il est formalisé dans son dessin (trottoirs, chaussées, places) et qu'il se reconquiert dans ses délaissés, mais aussi à tous les espaces que le projet urbain mobilise aujourd'hui afin d'optimiser la ressource foncière.

L'approfondissement de la connaissance des territoires fait apparaître une grande variété de typologies d'espaces-ressources qui sont, en partie, déjà connues et mises en valeur au travers d'initiatives multiples et diffuses dans la ville.

Plus encore, la transformation de ce potentiel en projet urbain vient enrichir la construction de la ville sur la ville : les projets s'élaborent sans production de m², mais en amplifiant la ville existante, en la déployant à tous ses étages et à toutes ses échelles, à travers la redécouverte de son héritage.

Le sol

50 à 60 % de l'espace public est globalement affecté à la circulation et au stationnement : c'est toute la place de la voiture et ses évolutions qui relèvent d'un potentiel à explorer. À Paris, ce sont les 197 hectares de places de stationnement de surface, les 190 hectares d'îlots de voirie de plus de 50 m² que constituent les terre-pleins, les séparateurs, ou encore les ronds-points qu'il est possible de reconsidérer. Au regard de la baisse de 9 % du taux de motorisation des ménages entre 2010 et 2015 à Paris, et du développement des modes de transport partagés, 96 hectares de surface de voirie aujourd'hui attachés au stationnement pourraient être ainsi réaménagés.



50 à 60%

de l'espace public est affecté à la chaussée (circulation et stationnement, hors trottoir)



© Apur – David Bourreau

Les berges de Seine à proximité du musée d'Orsay

Parallèlement aux réflexions sur l'occupation des places de parking pour d'autres usages que le stationnement et aux expérimentations menées sur les 7 places parisiennes qui participent également de cette réappropriation d'un espace public à forte valeur routière, des projets de grande échelle manifestent ce potentiel d'amplification de l'espace public par le projet urbain.

La piétonnisation d'une partie des voies sur berge débutée par Paris Plage en 2002 et durablement mise en œuvre à partir de 2013 sur la rive gauche est un exemple emblématique d'une reconquête de l'espace public et d'une réinvention du projet sans production de m², sinon la transformation du tunnel, de la culée du pont Alexandre III, et l'accostage des bateaux. La fermeture en 2016 de 3,3 km de voie rapide entre le tunnel des Tuileries et le tunnel Henri IV poursuit cette reconquête d'espace public pour une pluralité d'usages.



© Jean-Baptiste Gurliat/Mairie de Paris

Les berges de Seine à proximité du pont Alexandre III

Le projet de parcours sportif de la ceinture verte est un autre développement potentiel. Le projet s'inscrit dans l'objectif « Paris Ville sportive » et dans l'action intitulée : « un équipement sportif en accès libre et gratuit à moins de 5 minutes à pied de chaque parisien. » La mobilisation de 42,195 km linéaires d'espace public pourrait permettre de positionner 865 000 personnes résidant à moins de 5 minutes du parcours, et ainsi en continuité d'une trame verte (600 nouveaux arbres d'alignement, 42 000 m² de surface de pied d'arbres perméables/végétalisés) en lien avec les grands espaces verts de la ville. Pratiquer un sport ne passe plus ainsi uni-

quement par la création de nouveaux équipements sportifs, de nouveaux gymnases. Les rues deviennent des parcours sportifs ; Paris devient un équipement sportif à ciel ouvert...

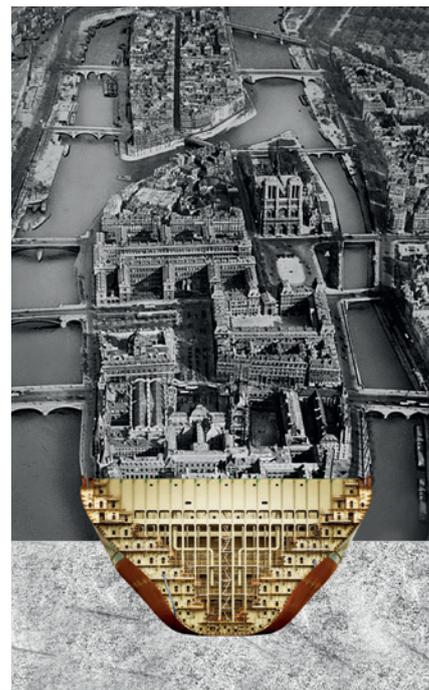
Le sous-sol

À l'image de l'appel à projets Réinventons Paris 2, qui soumet à projet un nombre important de sites en sous-sol (qu'il s'agisse des tunnels (3000 m² du tunnel de l'Étoile, 2000 m² du tunnel d'Henri IV, 7000 m² du tunnel des Tuileries, 2500 m² du tunnel Vaugirard), des parcs de stationnement souterrain comme le Grenier Saint-Lazare, ou encore des souterrains singuliers comme les souterrains du Pont-Neuf ou les réservoirs de Passy) un urbanisme souterrain vise aujourd'hui à prendre en compte, dans les nouveaux

projets comme dans les réhabilitations, les espaces en sous-sols et particulièrement les premiers niveaux.

La spécificité des espaces en sous-sols peut être valorisée pour des programmes singuliers, comme le montre le projet d'agriculture urbaine développée dans les 2900 m² du parking souterrain de l'ensemble moderne de La Sablière (ferme urbaine bio *La Caverne*, au 24/26, rue Raymond Queneau, Paris 18°).

Ils peuvent être complémentaires ou se substituer aux besoins de l'espace public, comme le montre l'intégration de parkings deux-roues dans les sous-sols du projet de l'îlot Gaité à Montparnasse, libérant ainsi les rues autour de la gare de leur encombrement par le stationne-



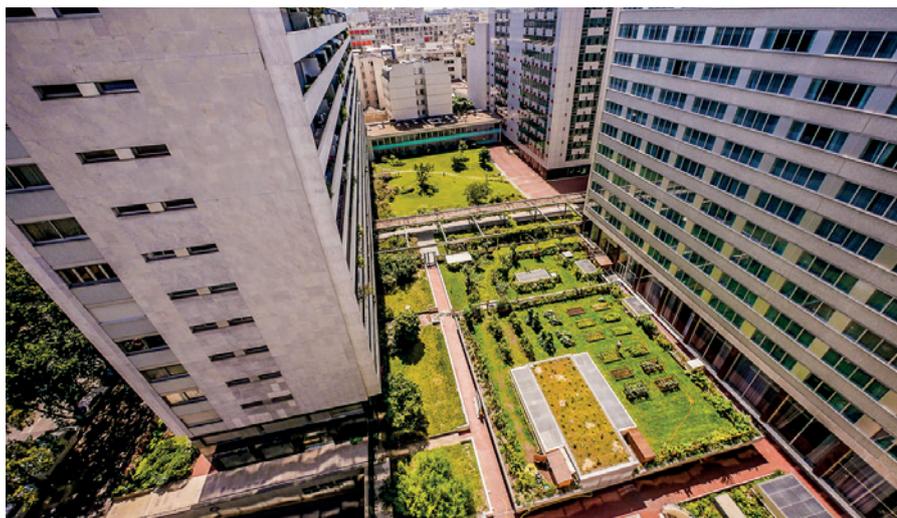
« L'île monument », mission île de la cité

© DPA-ADAGP/Aéro Photo/Roger-Viollet/Industry- & Science/Alastair Phillipwiper



Projet Aerogart lauréat de Réinventer Paris 2 sur le site des Invalides (porteur du projet : Emerige, architecte : Dominique Perrault)

© Dominique Perrault Architecture/DPA-ADAGP



© David Haddad/Topager

Toiture végétalisée et cultivée de l'hôtel Pullman, Tour Eiffel

ment des véhicules deux roues. De façon plus prospective, des recherches sont en cours pour évaluer l'opportunité de réaliser des « tunnels » de livraisons de colis qui pourraient ainsi répondre aux besoins nouveaux croissants de livraisons liés au e-commerce et d'allègement de la circulation en surface.

La conquête ou reconquête des sous-sols peut être aussi un levier de valorisation conséquent de l'espace public comme le suggère la Mission Île de la Cité confiée à Philippe Bélaval et Dominique Perrault en mettant à jour des continuités matérielles et qualitatives entre les sous-sols et les sols de la ville qui sont en mesure d'amplifier l'espace public.

Les toits

Les toits de Paris sont emblématiques du potentiel de transformation et de ressource de la ville. La surélévation, significative dans l'histoire parisienne depuis le dix-neuvième siècle, en est un des leviers : si l'on considère uniquement l'ensemble des rues de moins de 22 mètres de large et le respect des règles actuelles du PLU, 6 600 bâtiments (soit environ 4 % du bâti parisien) sont susceptibles d'être surélevés et d'accueillir des logements ou des programmes collectifs permettant d'agrémenter les logements existants. À ce potentiel se superpose un enjeu de végétalisation des toitures. Paris compte déjà plus de 44 ha de toitures végétalisées (hors jardins sur dalle et réservoirs d'eau), et 80 hectares de toitures présentent aujourd'hui à Paris un fort potentiel de végétalisation, du fait de leur surface disponible et de leur couverture pouvant accueillir une épaisseur minimum de substrat suffisante au développement d'une végétation herbacée. Ces toitures transformées participent à l'économie générale des bâtiments existants et des projets à venir, à l'image de la toiture végétalisée de l'hôtel Pullman Tour Eiffel disposant à la fois d'un jardin et d'un potager pour le restaurant de l'hôtel.



© ph. guignard@air-images.net

Centre sportif Ladoumègue aménagé sur le site de maintenance et de remisage du tramway T3



© Paris 2024/DPA/Luxigon

Village olympique avec la généralisation des toits jardins conduisant potentiellement à un ratio de 15 m²/ménage

La programmation des toits de la ville suppose des continuités matérielles et aménagées avec le sol de la ville. La reconstitution des terrains de sport en toiture du centre sportif de Ladoumègue en est un exemple. En proposant une forte imbrication programmatique, le nouveau centre sportif met en avant une accessibilité simple à une programmation publique en toiture qui ouvre des perspectives nouvelles sur le paysage de la ville.

Les toits peuvent représenter des surfaces insoupçonnables. Ainsi le comité de candidature de Paris 2024 a ainsi mis en avant la possibilité de proposer dans le quartier du village olympique et paralympique 15 m² de jardins/appartement si on généralise la création de jardins sur les toits des futurs immeubles.

Les murs

Les murs de la ville ont toujours été des marqueurs du territoire. Des premiers

projets de Daniel Buren au développement du street art, ils participent de l'animation de la ville. Ils participent également de ce que l'on appelle le foncier invisible, et peuvent être support d'optimisation foncière, comme le montre le projet mené en 2009 par la SIEMP, rue de Turenne, adossant à un mur pignon 11 logements sociaux et deux commerces en rez-de-chaussée.

Les murs de la ville sont aujourd'hui un potentiel de végétalisation considérable et susceptible de constituer un vecteur de rafraîchissement de la ville. Dans Paris, considérés simplement en termes de surface, les pignons sur cour et les héberges constituent un potentiel net de plus de 1400 ha, auxquels s'ajoutent les 14,4 ha de retrait d'alignement. On recense aujourd'hui plus de 250 km de murs et clôtures entourant les écoles, les terrains de sport et les cimetières, et plus de 2000 km de murs et murets

sur l'espace public, dont 30 km le long des berges de Seine. À cela s'ajoutent les 3200 murs pignons sur rue existant à Paris et les bâtiments et équipements en projets ou à l'étude, pour lesquels le PLU de Paris favorise la végétalisation des façades.

Les murs végétalisés sont estimés aujourd'hui à 30 ha. Leur inscription et développement à l'échelle de la ville sont à approfondir dans une réflexion à grande échelle comme celle des parcours de fraîcheur dans la ville.

Le ciel

Anticipé à travers différentes images de la ville du futur, le ciel pourrait bien être un espace à investiguer. Les recherches portées sur le développement des drones à des fins de livraisons de marchandises mais aussi de transport à la demande de personne sont en cours dans plusieurs métropoles.



En jaune, les 268 km² de « foncier disponible » dans le Grand Paris



Projet rue de Turenne (architecte : Chartier-Corbasson)

...mais qui conserve des spécificités...

Mutation par le parcellaire

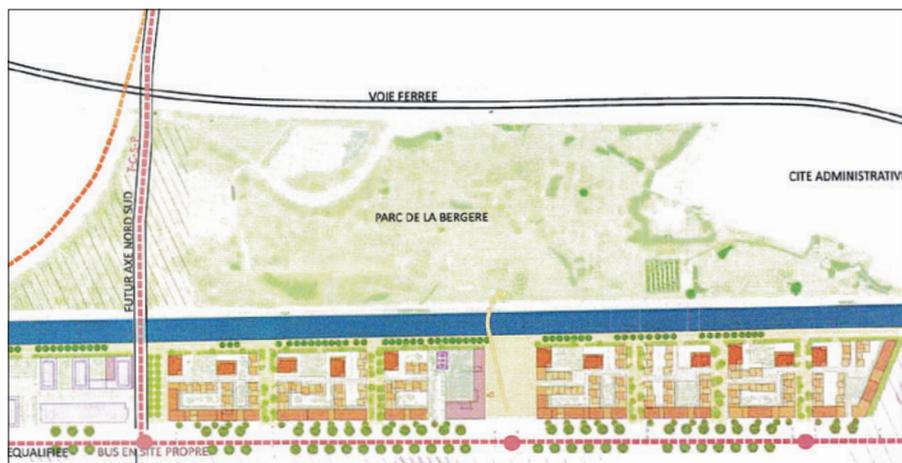
Le développement du projet de la ZAC de l'écoquartier de Bobigny sur le territoire d'Est-Ensemble témoigne des conditions spécifiques, et propres à la dimension parcellaire, dans lesquels le projet a évolué. Initialement conçue comme une opération, affranchie du dessin en diagonal des parcelles historiques situées entre le canal et la RN3, les premiers dessins « en plan », supposaient un surcoût considérable des acquisitions des parcelles et ralentissaient le rythme des opérations en contraignant à des évictions immédiates, nombreuses et coûteuses. La reprise du

dessin sur la trame parcellaire a permis d'optimiser le phasage des opérations de la ZAC, en dialogue avec les propriétaires et les différents acteurs présents sur le site susceptibles d'animer la croissance de la ZAC. C'est tout le projet qui s'est enrichi de cette réalité foncière. Il devient possible de préserver certains bâtiments et d'organiser une gestion dynamique du foncier mise en place par l'EPIF. Des baux précaires peuvent se monter permettant des occupations sur le temps long de la construction du projet et répondant aux besoins actuels de certains programmes.

Mutation par le programme

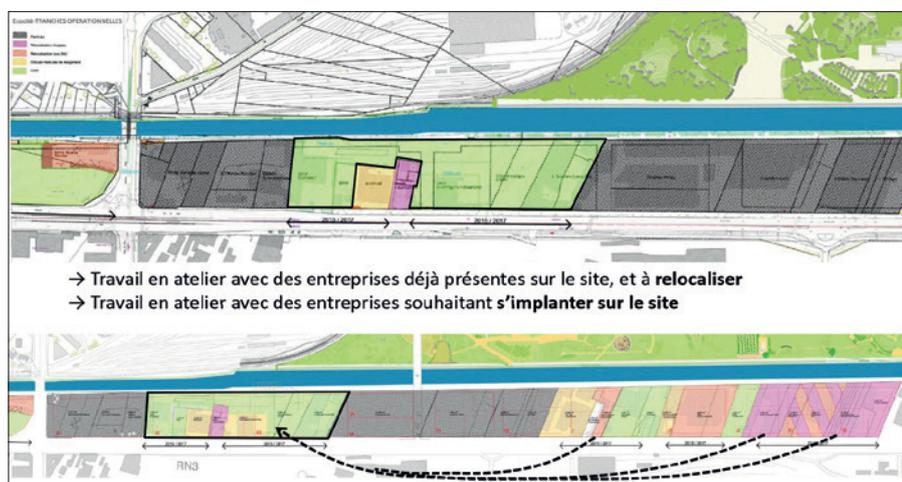
À titre d'exemple, les zones d'activités économiques (ZAE) du Grand Paris relèvent à la fois d'enjeux de préservation du tissu économique et de capacité de reconquête foncière très spécifique. Si, d'un côté, les orientations réglementaires, notamment à travers l'écriture du SCOT et des PLUI, ont une action conservatrice sur ces activités, l'incitation à la création de mixité des fonctions est difficile.

D'un autre côté, la mixité programmatique met en question la création de valeur et d'attractivité de ces sites dont les évolutions devront aussi intégrer la transformation des espaces économiques et productifs de la ville. La mutation et la création d'attractivité des zones d'activités économiques, et spécifiquement celles concernées par le GPE, loin de répondre à la transformation radicale de leur programmation, suppose au contraire une maîtrise de l'évolution possible de ces programmes.



Plan initial de l'Eco-cité

© Agence Devillers



Évolution du plan de l'aménagement dans le temps de l'Eco-cité

© Atelier charte du canal de l'Ourcq/Marine-L

Mutation par l'environnement de projets

Des situations exceptionnelles, comme les Jeux Olympiques et paralympiques de 2024, permettent des investissements durables pour les territoires et leur développement, comme le sera l'enfouissement des lignes HT pour le village olympique de Pleyel. Mais la dynamique de mutation des territoires peut aussi s'appuyer sur le contexte de projets environnants pour initier sa transformation sans recourir au préalable à des investissements qui grèvent les opérations. Cette dynamique liée à l'environnement de projets recouvre des réalités très différentes.

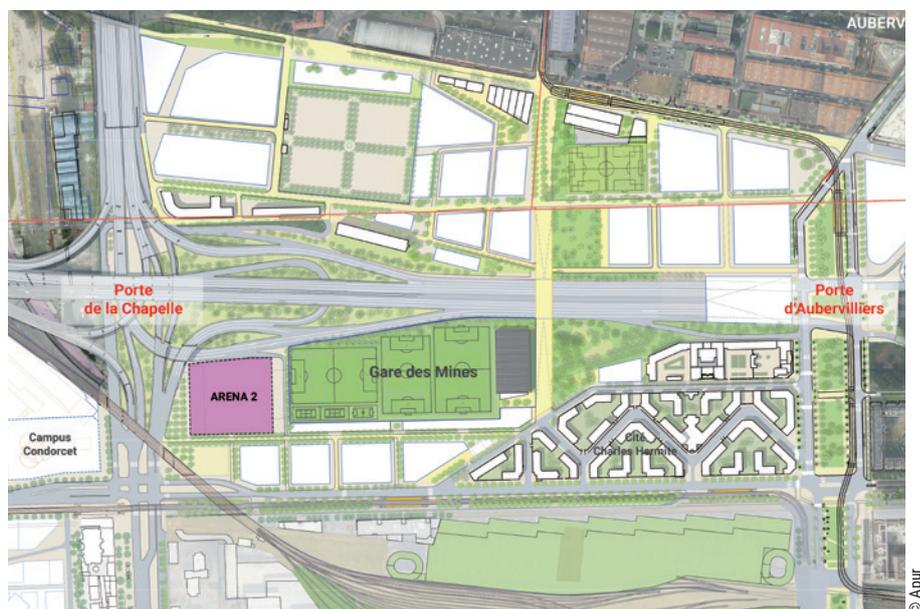
Le projet de la Gare des Mines, relancé suite à l'implantation de l'Arena 2 le long de la porte de la Chapelle, met en valeur la stratégie de transformation des territoires par « sympathie de projets ». La réalisation du campus Condorcet et de l'Arena 2 côté Porte de la Chapelle, et l'arrivée de la manufacture Chanel et du T8 côté Aubervilliers ont déplacé le centre de gravité du projet historique, de la couverture programmée au centre de la ZAC vers la programmation des portes existantes et capables de créer, plus rapidement, une urbanité en bénéficiant de l'attractivité des projets environnants.

Cette stratégie de création de valeur par environnement de projets est également au cœur des modes de mutation des sites de la métropole marqués par des enjeux infrastructureux (comme Pleyel), par des enjeux de dépollution (comme aux Ardoines) ou encore par des risques (comme les risques d'inondation à Ville-neuve-Saint-Georges) qui sous-tendent des investissements économiques supplémentaires. Au centre des dynamiques de mutation, la question de l'attractivité des territoires et de la création de valeur urbaine conditionne le réalisme des investissements. S'appuyer sur une requalification des tissus existants, ou encore sur un environnement de projets immédiatement opérationnels est un levier d'attractivité et un moyen de construire une visibilité sur le devenir des territoires et le phasage des opérations.

La création de valeur par l'environnement de projets ne signifie pas la vacance de ces sites. L'urbanisme temporaire prend ici tout son sens d'animation des territoires et de préfiguration souple d'une urbanité à venir. L'urbanisme temporaire autorise, entre autres, l'occupation de sites pollués en privilégiant des aménagements simples (platelage, dépollution superficielle des sols) et moins coûteux qui permettent d'expérimenter et de préfigurer le devenir d'un site.



ZAC Gare des Mines projet avant l'implantation de l'Arena 2



Esquisse de la Gare des Mines intégrant l'Arena 2

...et en invente de nouvelles

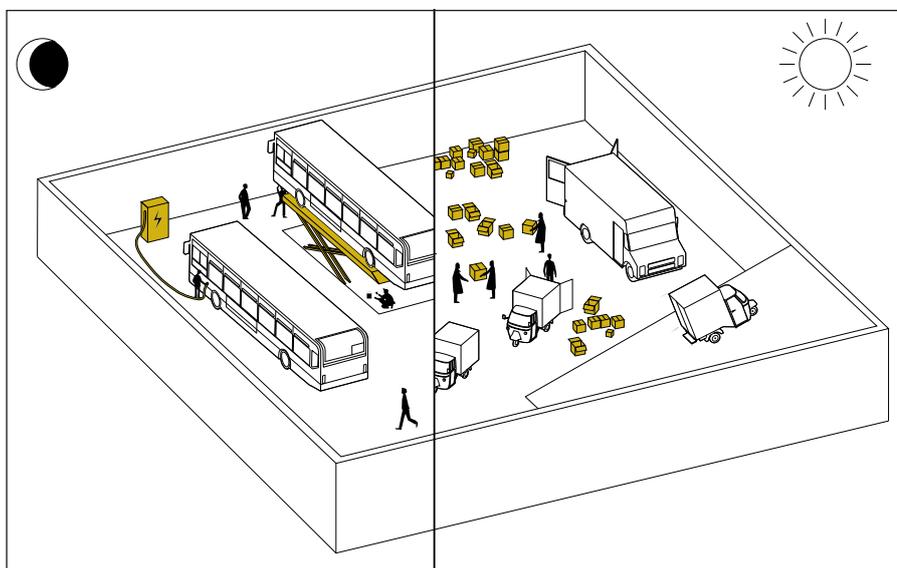
Mutualisation des sites logistiques

Le cycle logistique repose sur un maillage du territoire composé de quatre niveaux : des plateformes d'envergures régionales, de 20 000 à 50 000 m² et plus, des plateformes de plus de 10 000 m², des lieux d'échanges (cross docking) de 300 m² à 3 000 m² et enfin des points relais de quelques dizaines de m² permettant d'assurer le dernier kilomètre dans la ville dense.

Dans le cadre de l'appel à projets IMGP sur le site de Pleyel, le projet des Lumières de Pleyel a mis en avant cette mutualisation nécessaire des espaces logistiques en proposant une répartition des activités SOGARIS le jour et RATP la nuit. Le centre-dépôt de la RATP, vide le jour au départ de la flotte des bus, héberge alors un espace logistique permettant la livraison du dernier kilomètre.

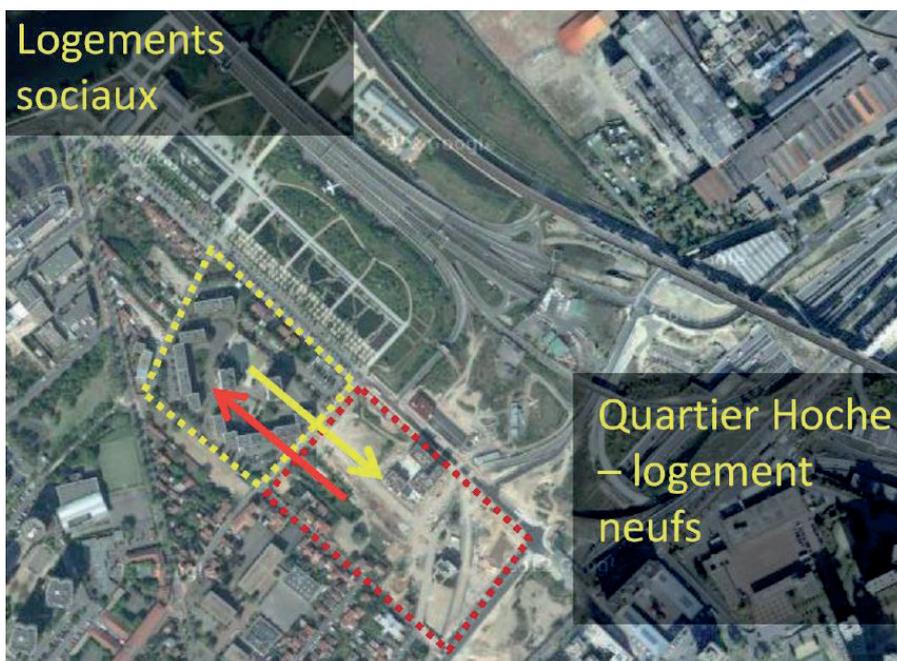
Mutualisation de la production énergétique

L'intégration de la question énergétique dans les projets met en avant tout l'enjeu des mutualisations. La déperdition inhérente au transport de l'énergie éclaire sur l'importance du traitement local de l'énergie. Les recherches techniques actuelles concernant l'héliotropisme, l'implantation des bâtiments par rapport aux vents dominants, ou encore la géométrie propre des édifices, témoignent de l'importance de la prise de site dans le projet urbain en vue d'économiser la dépense énergétique. Or, la prise de site s'inscrit aujourd'hui essentiellement dans un territoire déjà construit, et l'optimisation énergétique suppose une réflexion qui dépasse l'approche périmétrique et a priori du projet, et permette de mutualiser les sites de production d'énergie et de décharger les bâtiments existants d'équipements techniques consommateurs d'espace.



© Sogelym/Snohetta

Le principe de mutualisation inscrit dans le projet des « Lumières Pleyel »



© Franck Bourité Consultants

TEGPOS, projet de mutualisation énergétique, Nanterre

Le nouveau quartier Hoche à Nanterre (635 logements BBC alimentés par une chaufferie biomasse bois-gaz) met en œuvre une mutualisation de l'énergie à une échelle significative pour le projet urbain (TEGPOS, Territoire à Énergie Globale Positive) : le réseau de chaleur alimenté par la chaufferie biomasse permet d'alimenter en eau chaude sanitaire et en chauffage les logements de l'éco-quartier mais aussi les 916 logements sociaux de la cité Komarov voisine. C'est ici le projet urbain qui s'étend de l'opération neuve au tissu existant par une externalisation de l'énergie produite.

Vers une évolution des outils

À travers ces évolutions se profilent des transformations en profondeur du projet urbain avec en premier abord la question de la propriété foncière et de la corrélation à ses usages. L'imbrication programmatique est aussi une imbrication d'acteurs et met en avant le partage critique entre d'une part le foncier et d'autre part le coût de production, de gestion, et d'entretien à long terme des structures.

Les processus de mutualisation installent le passage d'une ville équipée à une ville de services, avec une réflexion nouvelle sur les solidarités urbaines, qu'elles interrogent les questions énergétiques ou les questions sociales.

Ces transformations s'appuient, dans une large mesure, sur une réévaluation de l'existant et une exploration du potentiel de son « stock bâti ». Exploration spatiale d'une part, investigation du dessus et du dessous des infrastructures et des bâtiments, et également exploration programmatique visant à adapter les usages et les fonctions à la capacité de l'existant.

Mobilisation, croissance spécifique des territoires et mutualisation de la ressource foncière renouvellent l'analyse des situations.

Le nouveau projet urbain considère l'existant comme une contribution au programme et développe une approche conjuguée, sociétale et environnementale.



Vitry-sur-Seine : Le secteur Sud de la ville avec Les Ardoines, le quai Jules Guesde, la Seine, l'autoroute A86 en premier plan et Alfortville en arrière-plan

Directrice de la publication :
Dominique ALBA
Note réalisée par :
Ludovic PEPION
Sous la direction de :
Patricia PELLOUX
Avec le concours de :
Amélie NOURY
Cartographie et traitement statistique :
Apur
Photos et illustrations :
Apur sauf mention contraire
Mise en page : **Apur**
www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

