

Les effets d'anticipation du métro, et après ?

Le Grand Paris des superlatifs

Comme bien d'autres, l'avenir du projet urbain du Grand Paris semble questionné et incertain au tournant de l'année 2020-2021.

Quelle va être l'importance de la crise immobilière qui s'annonce ?

Et plus largement va-t-on assister à des mutations pérennes des attentes sociales vis-à-vis de l'offre urbaine (télétravail, densité...) ?

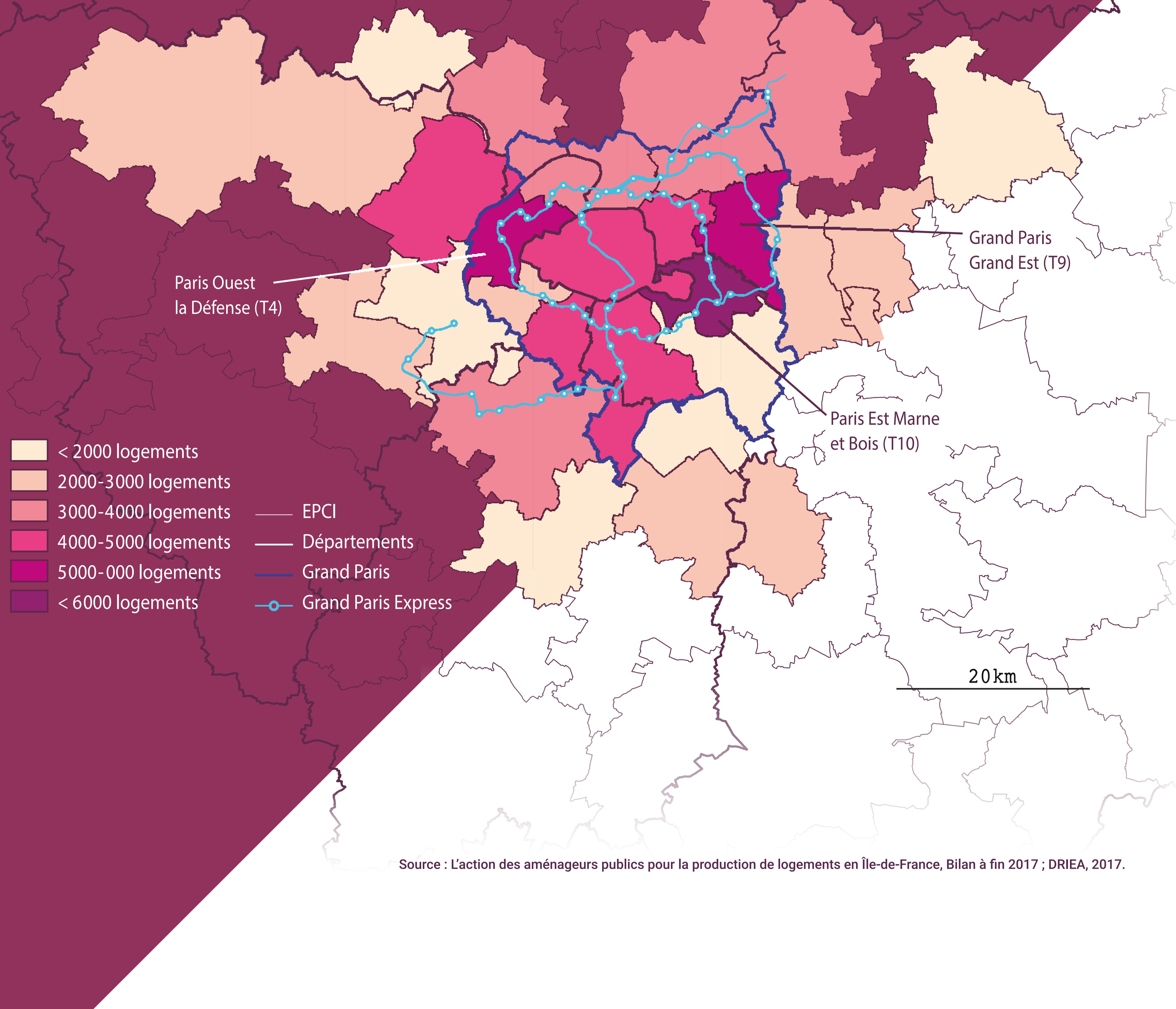
Les travaux de la Chaire soulignent qu'à ces interrogations s'ajoutent des incertitudes induites par les effets même de la transformation urbaine en cours sur le Grand Paris.

Des effets d'anticipation plus puissants qu'attendus

L'annonce de la réalisation d'un métro dont le tracé se situe en zone déjà fortement urbanisée et dont l'impact à venir est d'abord une interconnexion systématique avec les réseaux existants a suscité des effets d'anticipation beaucoup plus puissants et généralisés qu'attendus.

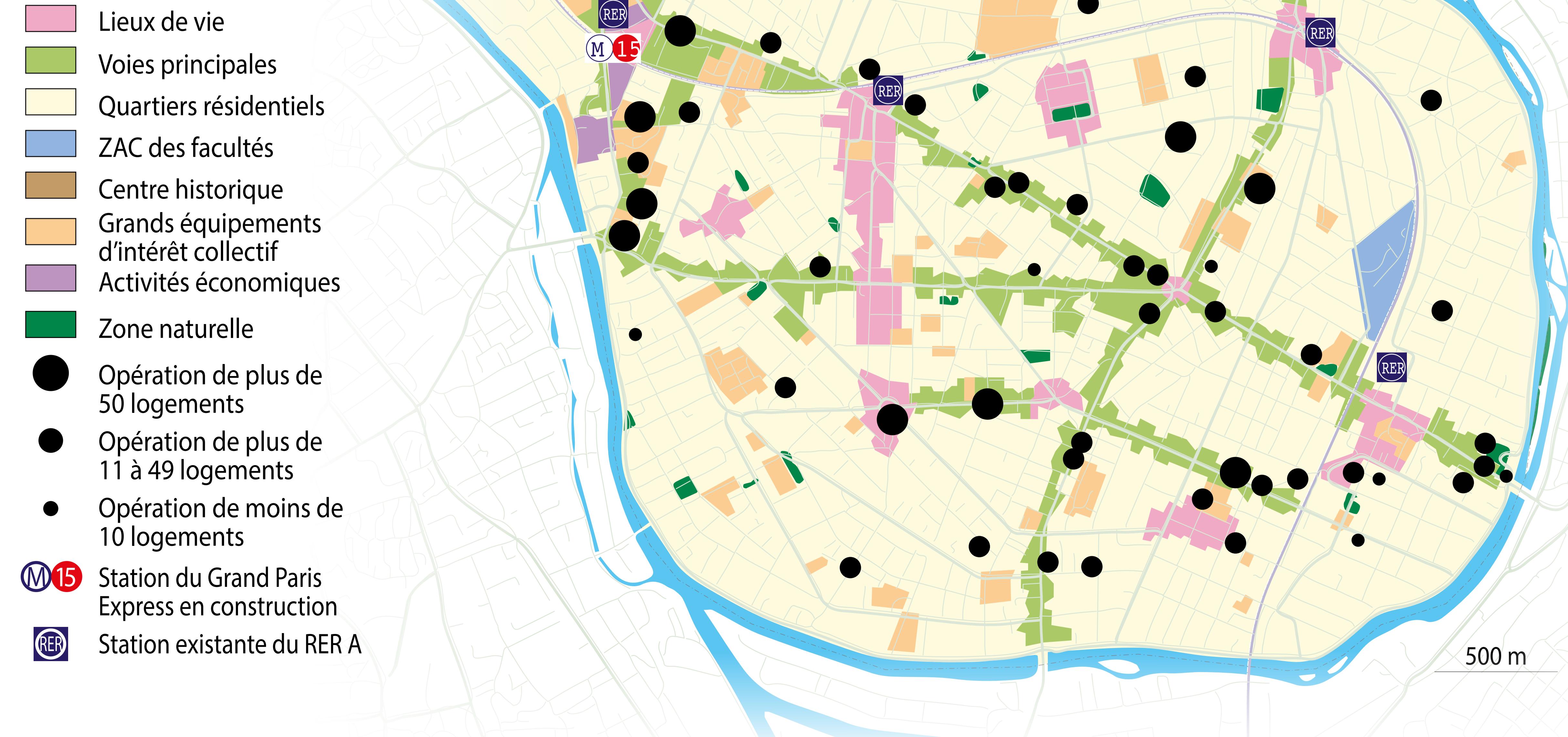
Largement le fait des acteurs de marché (ménages et promoteurs), cette dynamique qui a permis d'atteindre des objectifs quantitatifs considérés longtemps comme irréalistes (les 70 000 logements par an du SDRIF) touche tous les territoires : première ou seconde couronne, est et ouest de l'agglomération... Elle ne se limite pas aux quartiers de gare.

La production de logements par EPCI en 2017



Densification et attractivité des grands axes en première couronne

L'exemple de Saint-Maur-des-Fossés (94)



Source : Plan local d'urbanisme de Saint-Maur-des-Fossés, Plan de zonage annexé à la délibération de territoire Paris Est Marne et Bois du 28 novembre 2016 approuvant le PLU.

Un décalage en regard des intentions publiques

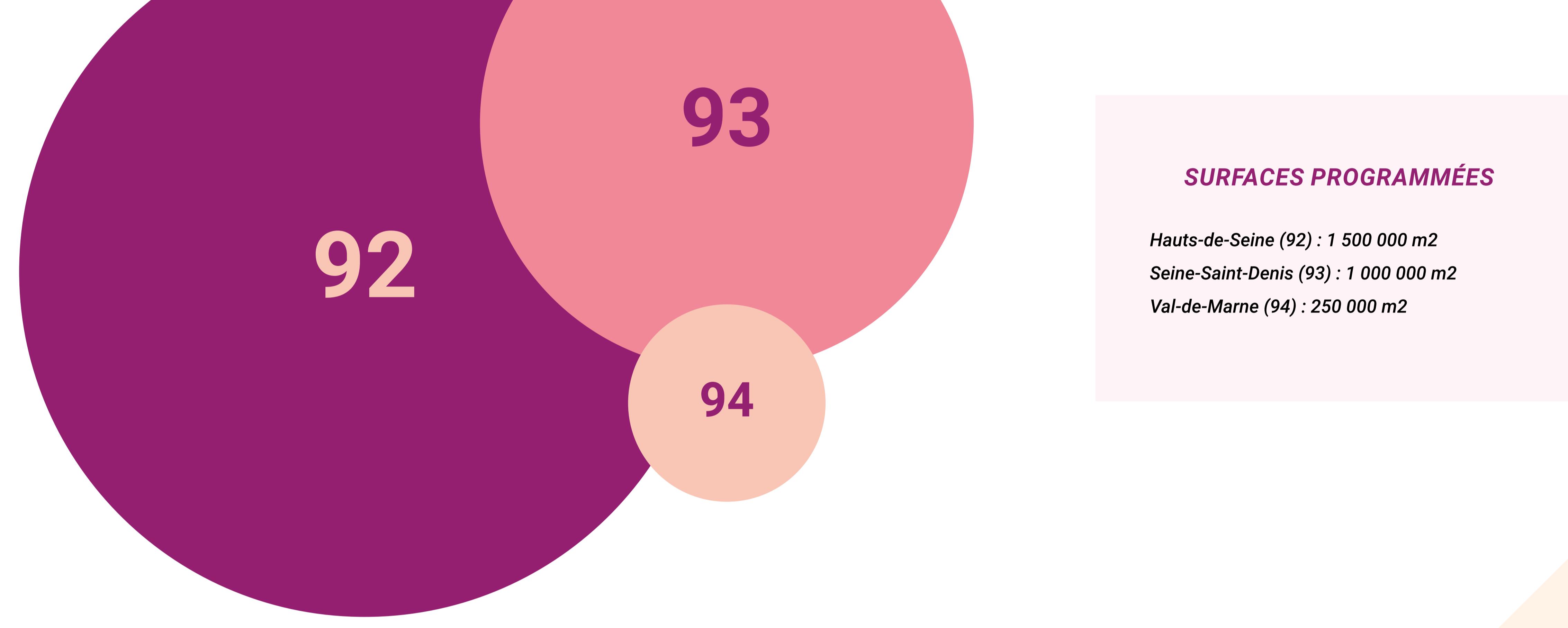
Cette transformation massive et généralisée ne répond que partiellement, à ce stade, aux intentions affichées par les pouvoirs publics lors du lancement du projet du Grand Paris.

Les effets de polarisation autour des futures gares ne sont pas au rendez-vous pour l'instant.

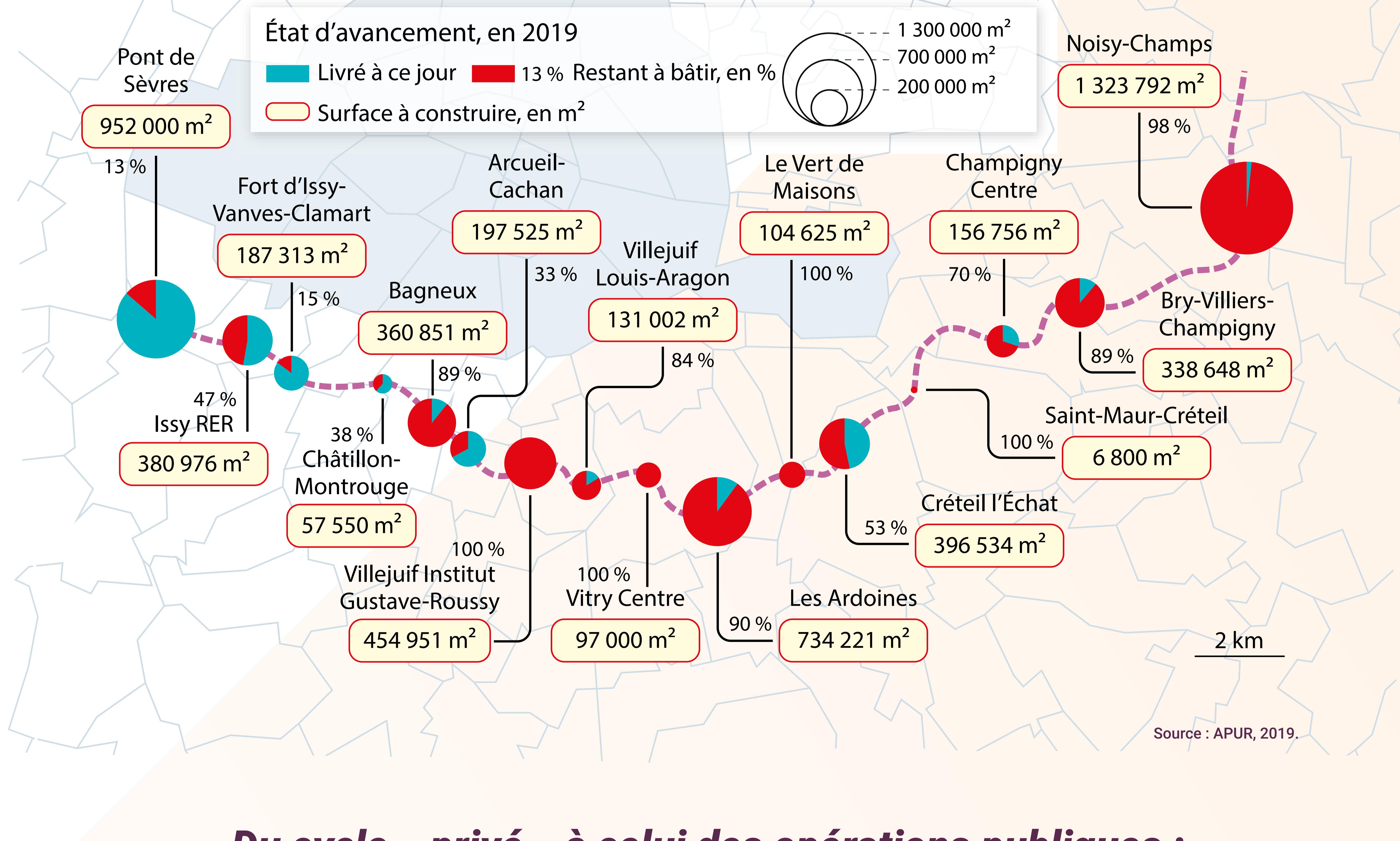
Le rééquilibrage économique entre l'est et l'ouest de la région est largement contredit par les faits.

Conjuguée aux effets des opérations ANRU, cette production neuve importante tend à diversifier socialement les territoires, mais en renforçant les contrastes sociaux à une échelle plus réduite.

Agrément des surfaces bureaux 2018 : Le déséquilibre est / ouest demeure



Les projets d'aménagement dans les quartiers de gare de la ligne 15 Sud



Du cycle « privé » à celui des opérations publiques : quels scénarios à venir ?

Ces effets observables aujourd'hui sont d'abord le résultat d'un cycle de marché produit par les acteurs privés, alors même que la plupart des grandes opérations urbaines pilotées par le public sont à venir.

En tenant compte des facteurs de changement de contexte (nouvelles équipes municipales, évolutions des attentes sociales...), comment peut-on imaginer, selon les situations territoriales, les différentes figures de la succession de ces deux cycles de marché ?

Y aura-t-il des effets linéaires de synergies entre eux, au risque de l'emballement ? A l'inverse le cycle qui s'achève ne risque t'il pas de contraindre et réduire les marges de manœuvre pour les opérations publiques à venir ?

Et n'y a-t-il pas dans certains cas, d'autres conditions à imaginer – au-delà de l'effet métro – pour amorcer une dynamique aujourd'hui en panne ?