

Baromètre du Grand Paris 2016

Plus vite, plus loin, ensemble

Juillet 2016



**Urban Land
Institute**



Building a better
working world

SOMMAIRE

	Editorial : Plus vite, plus loin, ensemble	1
	Remerciements	2
	Comment va Paris ?	3
	Synthèse	4
	Méthodologie	8
	Avant-propos : le pari du Baromètre	9
Levier	01 Le Grand Paris, levier de développement des infrastructures	10
	Transports : aux fondations du Grand Paris	11
	Numérique : concrétiser la transition digitale	14
	Aménagement : l'urgence du logement	16
Levier	02 Le Grand Paris, levier de développement économique	20
	Emploi et compétences : des difficultés liées à la compétitivité nationale	21
	Innovation et entrepreneuriat : devenir l'une des grandes métropoles du futur	24
	Attractivité : rester vigilant pour rester en 1 ^{re} division mondiale	26
Levier	03 Le Grand Paris, levier de financement et d'investissement	30
	Financement et capital-risque : priorité au carburant de la croissance	31
	Investissement immobilier : les promesses à l'heure du calendrier	34
	Economie de la consommation : maintenir l'avantage concurrentiel	26
Levier	04 Le Grand Paris, levier de développement durable	40
	Performance écologique et qualité de vie : préserver le bien vivre	41
	Performance sociale : éviter la facture des fractures	44
	Performance énergétique : quelles implications de l'accord de Paris pour le territoire ?	26
	Sources	50

EDITORIAL



Sigrid Duhamel
Présidente, ULI France



Jean-Roch Varon
Associé, EY

Agglomération parisienne, Île-de-France, Région capitale, métropole du Grand Paris... au-delà des dénominations, marques et administrations, nous avons décidé de nous intéresser au territoire vécu et perçu par ses habitants, ses visiteurs, ses entreprises et ses investisseurs, leur lieu de vie, de travail, de plaisir, d'initiative et d'avenir.

Si l'on s'en tient à sa définition originelle, le Grand Paris porte une vaste mission : agir pour le logement, l'urbanisme, la protection de l'environnement et du cadre de vie ainsi que pour le développement économique. D'initiative publique, le Grand Paris doit aussi s'appuyer sur le secteur privé pour inscrire le territoire dans les transitions des grandes métropoles du 21^e siècle : mutations industrielles et tertiaires, trajectoires scientifiques et entrepreneuriales, révolutions numériques et énergétiques, transformations sociales et sociétales.

Une nouvelle façon de penser le développement de la Région capitale

Ses grands emblèmes sont le réseau transport Grand Paris Express, des pôles scientifiques et académiques majeurs, la Métropole du Grand Paris, mais aussi les candidatures aux JO 2024 et à l'Exposition Universelle 2025. Ces grands projets ne sont en réalité que la face émergée d'une dynamique beaucoup plus large et initiée dès le début des années 2000, dont l'ambition doit être partagée. Ce d'autant plus que la Région capitale est le moteur de la France et un vecteur essentiel de sa compétitivité et de son attractivité.

Le Grand Paris, c'est aussi une nouvelle façon de penser le territoire et son développement, quelles qu'en soient les limites géographiques et administratives. Il s'agit de penser Paris intra-muros et sa région comme un tout cohérent, visible et équilibré. Par exemple, les projets de développement urbain visent à enrichir l'attractivité économique en proposant un modèle de développement autour de polarités lisibles (Paris-Saclay, Paris-La Défense, Paris-Pleyel, Paris-Roissy, Paris-Marne-la-Vallée, etc.), complémentaires les unes des autres et porteuses

“Plus vite, plus loin, ensemble”

de visibilité, de concentration et d'efficacité pour les entreprises et les salariés. Pour fonctionner, le projet urbain et économique doit convaincre les investisseurs et produire son propre cycle de croissance. Pour durer, il doit être exemplaire dans toutes les dimensions d'une responsabilité sociale et environnementale, qui reste à inventer.

Ce modèle de développement est de nature à conforter les multi-spécialisations de l'agglomération, l'un de ses atouts les plus distinctifs au regard de ses concurrentes internationales. C'est de cette attractivité « plurielle » dont nous nous sommes inspirés pour construire ce 1^{er} Baromètre du Grand Paris, en évaluer l'avancement, et en tracer les perspectives, à l'aune des initiatives des grandes métropoles que nous observons dans tous les pays : attractivité économique, compétitivité financière, structuration des infrastructures, cohérence sociale et environnementale.

Un baromètre pour aller plus vite, plus loin, plus fort... ensemble

ULI, association réunissant professionnels et observateurs du monde de l'aménagement urbain et du développement économique, et EY, cabinet international d'audit et de conseil, ont décidé d'unir leurs forces afin de produire le 1^{er} Baromètre du Grand Paris. En tant qu'observateurs indépendants, ULI et EY se sont fixés l'objectif de produire l'évaluation objective d'un projet central pour l'économie de la Région capitale et de la France. D'abord, par les entreprises et pour les entreprises, mais aussi pour les acteurs qui les accompagnent dans leur vie quotidienne et leur croissance.

Au regard des réalisations du Grand Paris, il s'agit de mesurer son avancement, près de 10 ans après le lancement de la consultation internationale par l'Etat, d'en qualifier les dynamiques et d'identifier les leviers pour aller plus vite, plus loin et plus fort, ensemble. Le projet du Grand Paris est une opportunité majeure pour l'avenir de notre pays. Aujourd'hui, le Brexit renforce cette conviction. « Réussir le Grand Paris » devient un impératif.

REMERCIEMENTS

Nous tenons à exprimer nos vifs remerciements à celles et ceux qui ont bien voulu partager leurs analyses et leurs convictions. Nos équipes en ont tiré la synthèse en préservant la confidentialité de leurs propos et leur liberté de ton.

- AG Real Estate, Brigitte Gouder de Beauregard, Directrice générale
- Altarea Cogedim, Maxime Lanquetuit, Directeur de l'innovation et du développement durable
- ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Thierry Asselin, Directeur opérationnel
- Astech, Sébastien Courrech, Directeur général
- AXA Real Estate, Nathalie Charles, Directrice de l'asset management
- Bouygues Immobilier, Philippe De Lassus, Directeur investissement
- Bouygues Immobilier, Lise Garnier, Directrice Grand Paris et prospective urbaine
- Bouygues Immobilier, Franck Helary, Directeur général logement Ile-de-France
- Caisse des Dépôts, Ludovic Valadier, Directeur départemental innovation et développement
- Cap Digital, Patrick Cocquet, Délégué général
- CDC International Capital, Philippe Pronost, Directeur général adjoint
- Covage, Nathalie Dirand, Directrice du développement
- EDF, Livier Vennin, Délégué Grand Paris
- EPADESA - Etablissement Public d'Aménagement de la Défense Seine Arche, Hugues Parant, Directeur général
- Fabrique de la Cité, Guillaume Malochet, Responsable des études et des partenariats
- Fabrique de la Cité, Nathalie Martin-Sorvillo, Directrice
- Gecina, Bernard Michel, Directeur général
- Generali, Sébastien Pezet, Directeur des investissements
- IAU-IDF - Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, Vincent Gollain, Directeur économie et développement local
- Métropole du Grand Paris, Thomas Degos, Préfet, Directeur général des services
- Nexity, Bénédicte Crozon, Directrice générale adjointe
- Nexity, Evelyne Flacher, Directrice d'agence Grand Paris
- Paris & Co, Karine Bidart, Co-directrice générale
- Paris Ile-de-France Capitale Economique, Chiara Corazza, Directrice générale
- Région Ile-de-France et Paris, Jean-François Carencu, Préfet
- Région Ile-de-France, Jérôme Chartier, Vice-Président
- SNCF, Jean Faussurier, Directeur de l'accès réseau Ile-de-France
- Société du Grand Paris, Philippe Yvin, Président du directoire
- Systematic Paris-Région, François Cuny, Délégué général
- Université de Paris Dauphine, Laurent Batsch, Président
- Ville de Paris, Jean-Louis Missika, Adjoint à la mairie de Paris en charge de l'urbanisme, de l'architecture, du développement économique et de l'attractivité

COMMENT VA **PARIS** ?

Erik Orsenna, Ecrivain,
membre de l'Académie française

On connaît la rengaine : Paris, ogre de notre pays ; Paris, cause du désert français... Et si le péril était exactement inverse ?

Et si, en comparaison avec les autres métropoles, Paris était trop faible, trop timide dans ses ambitions, trop lent dans son développement ?

Lorsque quelqu'un s'autoproclame « Grand », c'est le plus souvent qu'il tente de cacher la modestie de sa taille par des talonnettes.

Et si le Grand Paris était trop petit ?

Depuis le temps que je parcours la planète pour tenter de comprendre ce phénomène qu'on appelle « la mondialisation », j'ai appris deux choses. La première, c'est que la géographie est moins une donnée qu'une volonté. Et la seconde, c'est que la concurrence fait rage entre les territoires. Les capitaux, les talents, les énergies choisissent de s'implanter où bon leur semble.

A nous de les attirer.

Certes, un pays, ne se résume pas à sa capitale. Certes, une capitale hypertrophiée déséquilibre un pays et l'épuise.

Mais un Paris dépassé, c'est la confirmation d'un symptôme. C'est une France qui prend du retard. Qui manque des opportunités. Qui s'endort dans sa gloire ancienne. Qui, faute de saisir l'avenir à bras le corps, préfère devenir musée.

Nous connaissons notre maladie nationale : l'autosatisfaction et son petit frère, le déni. Par crainte de nous voir tels que nous sommes, nous détestons les évaluations.

Voilà pourquoi ce baromètre tombe à pic.

Dix ans après les premières consultations, où en est, vraiment, le Grand Paris ?

C'est long, dix ans. Dans d'autres régions du monde, on en fait des choses, en dix ans.

Et nous, qu'avons-nous fait ?

Ce baromètre dit la vérité.

Certains la trouveront désagréable ou injuste ou incomplète.

Tant pis pour eux.

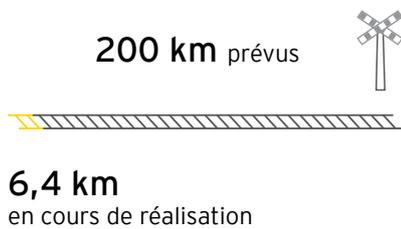
L'avantage de la vérité, c'est qu'on peut bâtir sur elle. Et si besoin, forcer l'allure.

Et aujourd'hui, tel est, justement, le besoin.

EN SYNTHÈSE

Levier 01 | Levier de développement des infrastructures

Taux de réalisation du projet (en km du réseau Grand Paris Express, 2016)



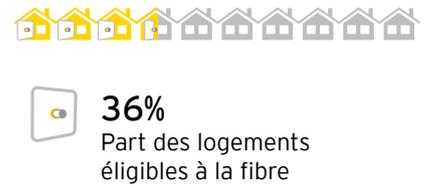
Source : Société du Grand Paris, janvier 2016

Montant des travaux sur le volet autoroutes en M€ (2015)



Source : Ministère du logement et de l'habitat durable

Eligibilité et connection à la fibre en Île-de-France (2014-2015)



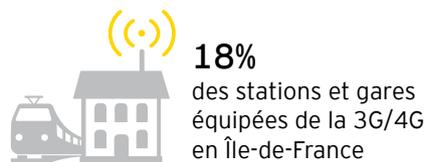
Source : Ceser

Nombre d'espaces de travail partagés hors gares (début 2016)



Source : La Fonderie

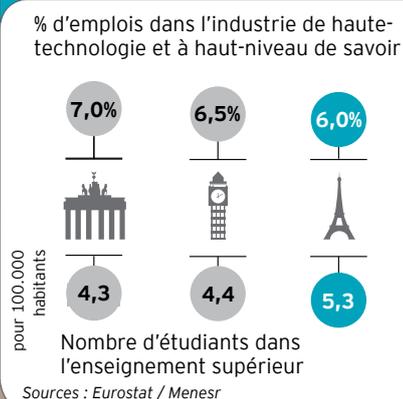
Taux de couverture des transports ferroviaires franciliens (2016)



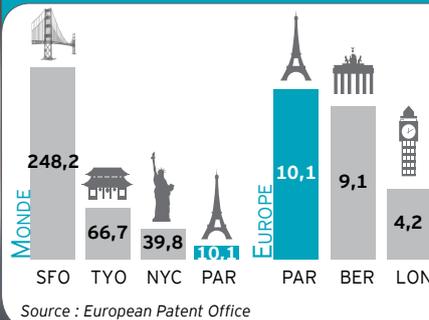
Source : France 3 Paris Île-de-France

Levier 02 | Levier de développement économique

Vivier de compétences et de talents typiques des grandes métropoles (2014)



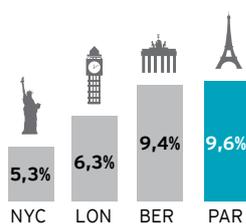
Nombre de brevets déposés pour 10 000 habitants (2014)



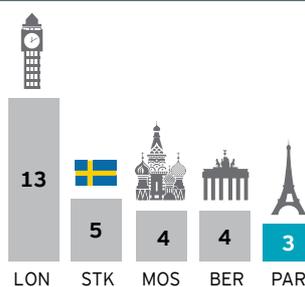
Nombre d'entreprises au Top 100 de Thomson Reuters (2015)



Taux de chômage (2015)



Nombre de sièges sociaux de licornes en Europe (2015)

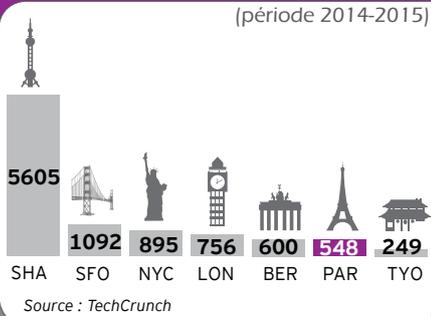


Une destination touristique de 1^{er} rang de plus en plus concurrencée

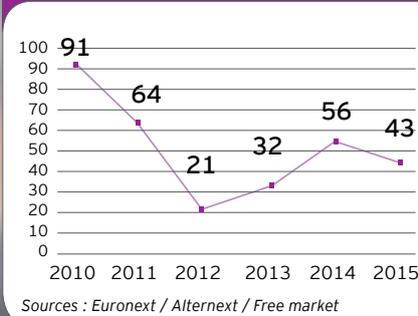


Levier 03 | Levier de financement et d'investissement

Top 7 des villes où ont eu lieu les 20 plus importantes levées de fonds (période 2014-2015)



Nombre d'introductions en bourse à Paris (période 2010-2015)

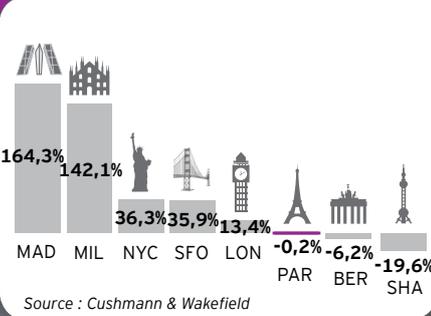


Villes ayant généré les plus grands volumes d'investissements immobiliers (volumes en dollars, période 2014-2015)

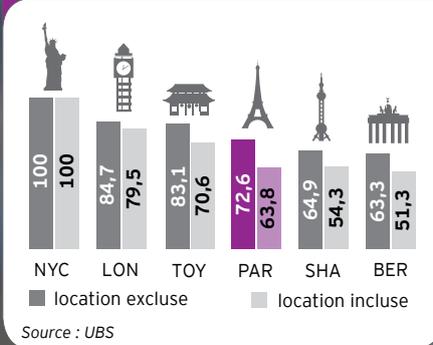
	Q3 2014 - Q2 2015 (MUS\$)
1 New York	74 800
2 London	55 207
3 Tokyo	37 971
4 Los Angeles	37 457
5 San Francisco	32 355
6 Paris	22 955
7 Chicago	20 036
8 Washington, D.C.	18 516
9 Dallas	16 297
10 Atlanta	16 022

Source : Cushmann & Wakefield

Croissance de l'investissement immobilier (Q3 2014-2015)

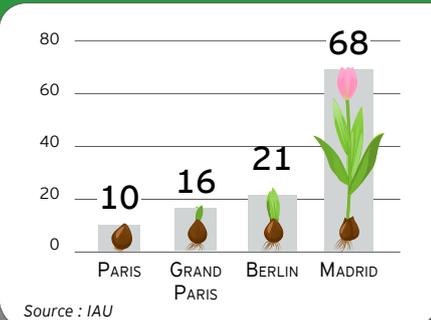


Niveau des prix / coût de la vie (2015)

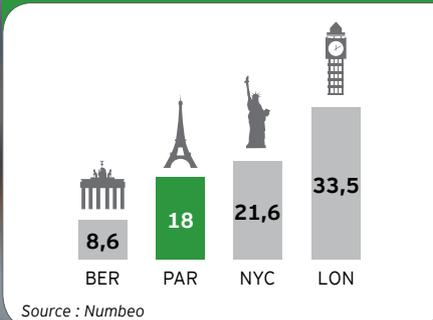


Levier 04 | Levier de développement durable

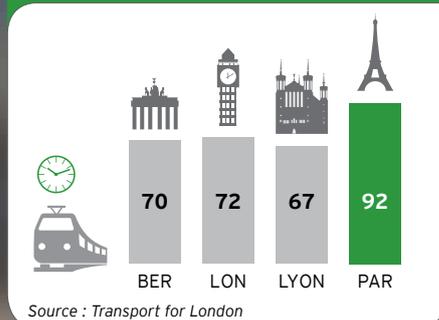
Densité d'espaces verts en m² par habitant



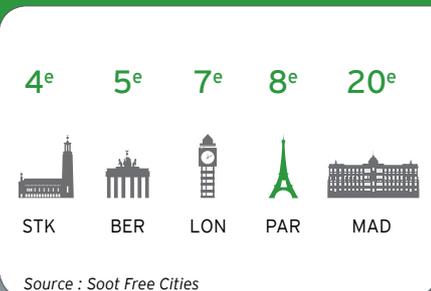
Ratio prix d'un logement/salaire annuel moyen (2016)



Temps passé dans les transports en minutes (2014)



Classement "Soot Free Cities" de 23 villes européennes basé sur leurs politiques de qualité de l'air (2015)





EN SYNTHÈSE

TRANSPORT ET AMENAGEMENT

Volet le plus visible du Grand Paris, les transports cristallisent les attentes des Franciliens. Même si les capacités du réseau sont actuellement limitées, elles devraient cependant bientôt s'étendre. En effet après le temps du projet vient l'heure des chantiers, actuellement en phase d'amorçage (6,4 km du Grand Paris Express en cours de réalisation sur les 200 km prévus). Depuis la sécurisation du financement, le respect du calendrier initial apparaît désormais comme le principal enjeu, d'autant plus que les sources de financement relèvent aujourd'hui presque exclusivement du domaine public.

Les résultats de notre baromètre montrent que les dynamiques des principaux projets numériques ont été lancées. Mais le volet numérique du Grand Paris est une mosaïque de projets dont la cohérence reste à trouver : la révolution digitale de la métropole passera par l'articulation des flux physiques et numériques.

Au plan de l'aménagement, le Baromètre confirme que le logement doit rester une priorité. Si l'aménagement urbain semble s'être mis au service du développement économique, le Grand Paris n'est cependant pas encore une réalité pour ses habitants. Une logique d'aménagement et de développement du territoire doit être déployée autour de nouvelles polarités.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET ATTRACTIVITE

Le Grand Paris constitue une réponse à l'enjeu majeur du pays, la stimulation et le développement de la croissance. Mais l'emploi reste malgré tout dans l'angle mort du projet : l'accroissement des disparités territoriales en termes de qualification, d'accès à l'emploi et de niveau de vie, fait de l'Île-de-France un des territoires les plus inégalitaires de l'Hexagone.

Le Grand Paris dispose, d'autre part, d'une importante force de frappe en termes d'enseignement supérieur, de recherche et de création d'entreprises. Si le terreau est favorable pour faire du Grand Paris un pôle mondial de l'innovation, des marges de progression importantes apparaissent au niveau de l'écosystème d'accueil des start-up, de l'attraction des talents, de la valorisation de la recherche ou du financement de l'innovation.

Au cœur des flux d'échanges internationaux, le Grand Paris fait partie du club fermé des villes-monde. Son rayonnement touristique, le poids de ses grandes filières industrielles et technologiques, son rôle d'influence nationale et européenne, tirent la France vers le haut. Mais la Région capitale est aujourd'hui en train de se faire rattraper et pourrait être demain dépassée : le nombre de sièges d'entreprises internationales ne cesse de décroître depuis une dizaine d'années. Les nouveaux investisseurs des pays émergents choisissent plus volontiers le Grand Londres et les métropoles allemandes que notre capitale. Le Brexit est une opportunité pour rebattre les cartes au profit du Grand Paris.

INVESTISSEMENT ET FINANCEMENT

Malgré une amélioration nette en 2015, les conditions de croissance ne sont pas au niveau des autres grandes métropoles. Après une dégringolade en Europe entre 2010 et 2012, les introductions en bourse connaissent cependant un nouveau souffle. Par ailleurs, avec 1,1 milliard d'euros en 2015 contre 525,5 millions en 2013, le montant des fonds levés auprès de sociétés de capital-risque a presque doublé. Ces résultats doivent être d'autant plus encouragés que le capital-risque représente le carburant de la croissance innovante. Il doit devenir une priorité du Grand Paris.

Par ailleurs, Paris reste plus que jamais une valeur sûre pour l'investissement immobilier, et ce malgré une conjoncture économique délicate. L'année 2015 en est l'illustration parfaite ; d'un côté les transactions en immobilier d'entreprises ont atteint des niveaux records, signe de l'appétence des investisseurs pour ce marché, de l'autre, le marché locatif traverse une période difficile, signe de la forte vigilance des utilisateurs vis-à-vis de leurs coûts immobiliers.

Le positionnement des investisseurs reste cependant à définir : des sujets de réflexion et parfois d'incertitude sont en effet soulevés par ces acteurs, comme le manque de visibilité sur le calendrier du projet, les impacts sur les flux de population

et la localisation des entreprises, ou bien encore l'évolution des modèles d'évaluation des actifs vers la valeur d'usage à l'heure où le flexible working émerge dans tous les secteurs de l'économie.

Le Grand Paris doit tout faire pour maintenir son relatif avantage concurrentiel sur le coût de la vie et du logement pour les familles, les étudiants, les chercheurs et classes créatives, qui font aussi son dynamisme. Accès à la propriété, placement immobilier et poids du loyer dans le budget des ménages franciliens expliquent sans doute en partie pourquoi les familles sont actuellement plus nombreuses à quitter l'Île-de-France qu'à s'y installer.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET SOCIAL

Il est important de renforcer la qualité de vie du Grand Paris. Le temps de transport des Franciliens, plus élevé qu'à Londres ou Berlin, tend en effet à la dégrader malgré un pouvoir d'achat supérieur à Londres, Tokyo ou Hong Kong. Par ailleurs, les espaces verts restent plus rares que dans d'autres capitales européennes.

Si l'indice de développement humain d'Île-de-France est le plus élevé des régions françaises, les fractures territoriales restent très marquées. Le niveau d'excellence dans l'éducation, la santé ou la culture ne peut masquer les grands écarts sociaux ni la pénurie de logements.

En matière de transition énergétique, les évolutions restent incertaines, malgré les ambitions réaffirmées lors de la COP21 : les gains d'énergie réalisés grâce à la meilleure performance des bâtiments ne semblent en effet pas être en mesure de compenser la consommation énergétique générée par l'extension du réseau de transport et la numérisation de la capitale.



MÉTHODOLOGIE

Le Baromètre du Grand Paris s'appuie sur l'analyse de près de **80 indicateurs** quantitatifs qui permettent de suivre l'état de l'avancement du projet sur la période 2010-2015. Ils ont été choisis pour leur capacité à livrer des informations tout au long de la réalisation du projet. Chacun des thèmes développés donne lieu à une ou plusieurs comparaisons avec d'autres métropoles mondiales (Londres, Berlin, New York, Shanghai, Tokyo, San Francisco/Bay Area), afin de mettre en relief les avantages/marges de progrès du Grand Paris.

Parallèlement à l'analyse quantitative, EY a mené près de **30 entretiens** avec des acteurs publics, des investisseurs ou des usagers du Grand Paris afin de recueillir le diagnostic, les recommandations et la vision prospective des personnes interrogées. Ces entretiens sont la matière des verbatims qui illustrent chacun des leviers de l'étude.



Marc Lhermitte

Associé, EY

Global lead Attractiveness & competitiveness

Evaluer l'avancement et les perspectives d'un projet en mouvement, d'envergure mondiale, sous de multiples angles, dans un territoire d'une diversité considérable, en mêlant objectivité des indicateurs et analyses prospectives... Un défi que nos équipes ont tenté de relever, en lançant ce 1^{er} Baromètre du Grand Paris, étape initiale - et donc probablement imparfaite - d'une observation de long terme sur les investissements du Grand Paris et leurs effets sur la vie de la Région capitale. L'étude s'appuie sur quelques principes forts qui en structurent la méthodologie :

- ▶ **Une posture analytique, mais vivante**, qui donne du relief à la grille des faits et des mesures en associant aux données recueillies la vision des experts et des témoins qui nous ont ouvert leurs portes ;
- ▶ **Un regard comparatif, à plusieurs échelles**, à la fois dans le temps - au cours de la « 1^{re} vie » du Grand Paris dans les années 2010-2015, puis à horizon 2020-2025 pour sa phase de maturité - mais aussi dans la compétition que se livrent les grandes métropoles qui concentrent les plus grands potentiels et les plus grandes difficultés ;
- ▶ **Un périmètre élargi et affranchi des limites institutionnelles**, celui de la région francilienne, car c'est à cette échelle que se développent les entreprises, s'arbitrent les investissements, se pratiquent les déplacements et se construit la vie des habitants et de toutes les populations qui composent la mosaïque du Grand Paris ;
- ▶ **Le Grand Paris, à la fois comme territoire, projet et vecteur de croissance**, qui accompagne la vie de l'agglomération et tous ses usagers (habitants,

“Le pari du Baromètre”

touristes, entrepreneurs, chercheurs, salariés, commerçants, industriels, étudiants) dans les mutations à l'œuvre, avec l'objectif d'améliorer la position de Paris dans la compétition

entre les métropoles mondiales ;

- ▶ **Un ton lucide, mais constructif**, afin de mettre en lumière les réussites présentes et à venir du projet, tout en veillant à montrer les perspectives d'évolution et marges de progrès qui pourraient lui être bénéfiques.

Ce travail a donc cherché à en simplifier l'évaluation en menant l'analyse par le prisme de 4 piliers :

1. **Un pilier fondateur, celui des infrastructures** de transport, de vie numérique et d'équipement du Grand Paris « élargi », puis trois piliers qui en manifestent les effets, directs ou indirects ;
2. **Un pilier économique**, qui traduit la valeur créée pour l'attractivité, l'innovation et l'emploi, dans ses multiples modèles économiques et sectoriels ;
3. **Un pilier investisseur**, tant celui des acteurs du monde financier et de l'immobilier, que celui des ménages et des particuliers ;
4. **Un pilier environnemental**, apprécié au sens large de la qualité de vie au service des habitants actuels - et futurs, mais aussi des acteurs économiques de la région.

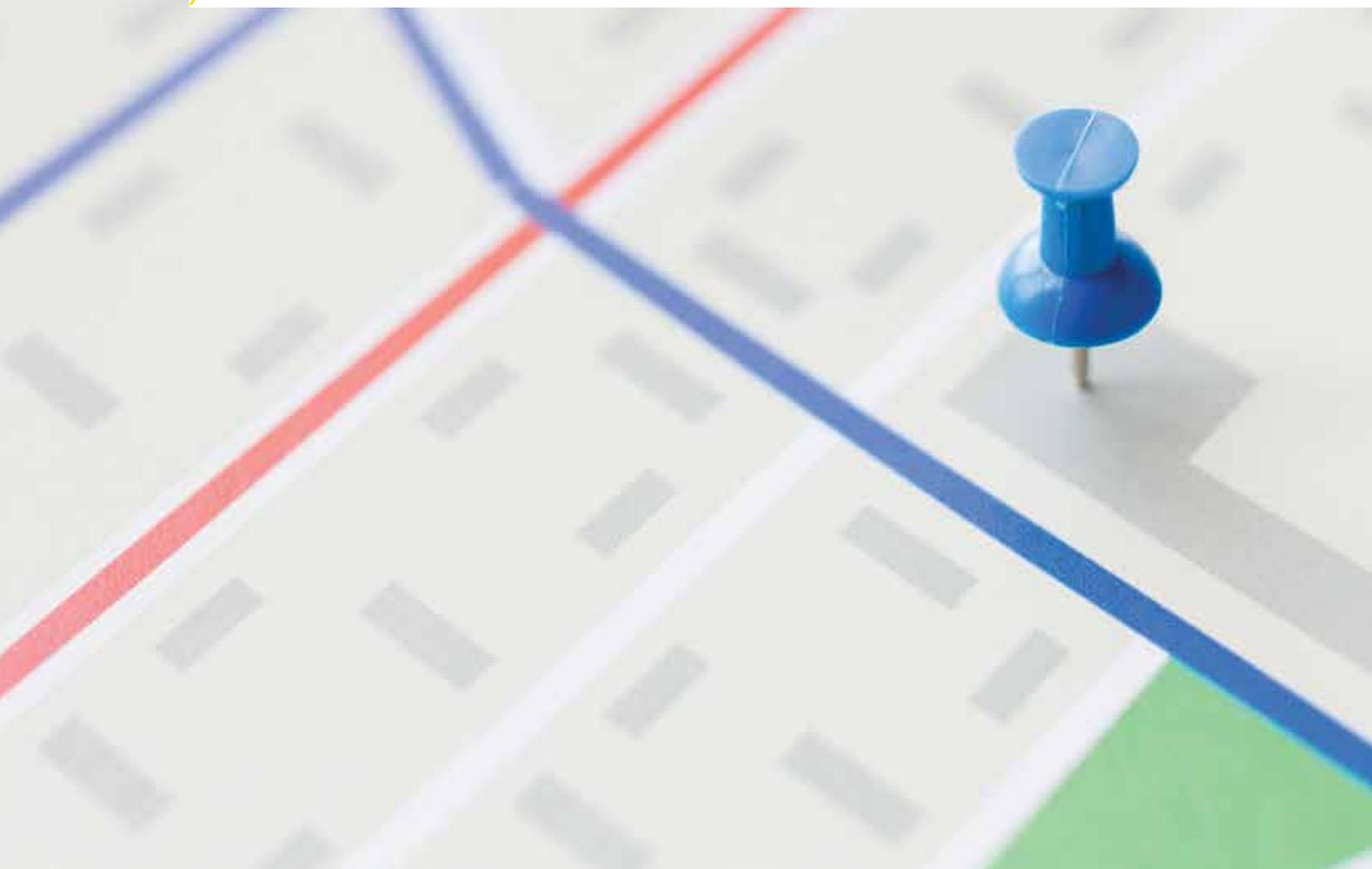
Une entreprise passionnante, mais d'une rare complexité pour ne pas limiter ni diluer l'analyse, tout en proposant des lignes concrètes au bénéfice, nous l'espérons, des promoteurs publics et privés du Grand Paris, mais surtout celui des populations d'entreprises et d'habitants qui en retireront les fruits à plus ou moins long terme.

Levier 01

Le Grand Paris, levier de développement des infrastructures

Le développement des infrastructures constitue le vecteur fondateur du renforcement de l'attractivité de la métropole. Il crée les conditions d'un développement à la fois équilibré et soutenable :

- 1. Transports :** comment le réseau de transport contribue-t-il à améliorer l'accessibilité des territoires du Grand Paris et à y fluidifier les déplacements ?
- 2. Numérique :** comment le Grand Paris accompagne-t-il l'entrée de ses usagers (entreprises, habitants, visiteurs) dans l'ère de l'immatériel ?
- 3. Aménagement :** dans quelle mesure le Grand Paris crée-t-il les conditions pour répondre au défi du logement et apporter des solutions adaptées aux besoins des utilisateurs actuels et futurs du territoire ?



Transports : aux fondations du Grand Paris

Elément emblématique contribuant à l'amélioration de la compétitivité et à la réduction des déséquilibres territoriaux, le développement du réseau de transport est l'un des enjeux majeurs du projet Grand Paris et l'un de ses volets les plus visibles pour ses habitants.

Les limites de capacité du réseau existant sont réelles dans un contexte de croissance du nombre d'utilisateurs quotidiens. Pour augmenter la capacité du réseau actuel et améliorer les conditions de déplacements des usagers, les autorités ont défini au cours des dernières années deux projets complémentaires : le Grand Paris Express (GPE),

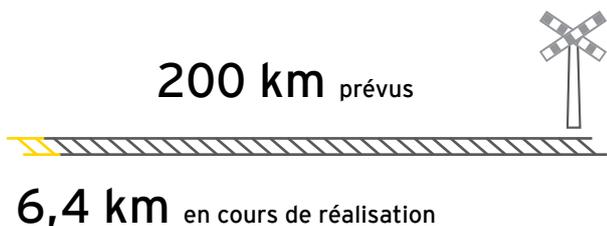
projet de création de 200 km de lignes nouvelles de métro automatique autour de Paris, et le Plan de mobilisation pour les transports, programme de 7 milliards d'euros visant à moderniser et améliorer le réseau de transport actuel.

Projet d'une ampleur sans précédent, le Grand Paris Express est entré en 2016 en phase opérationnelle, avec le lancement des travaux de génie civil sur plusieurs lignes. De surcroît, les projets relatifs à la modernisation du réseau autoroutier se poursuivent.

■ Quelques faits et chiffres

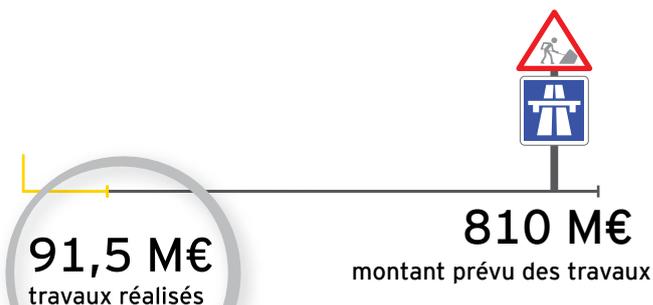
Rythme : Un projet de transport de grande envergure, mais encore en phase d'amorçage

Taux de réalisation du projet (en km du réseau Grand Paris Express, janvier 2016)

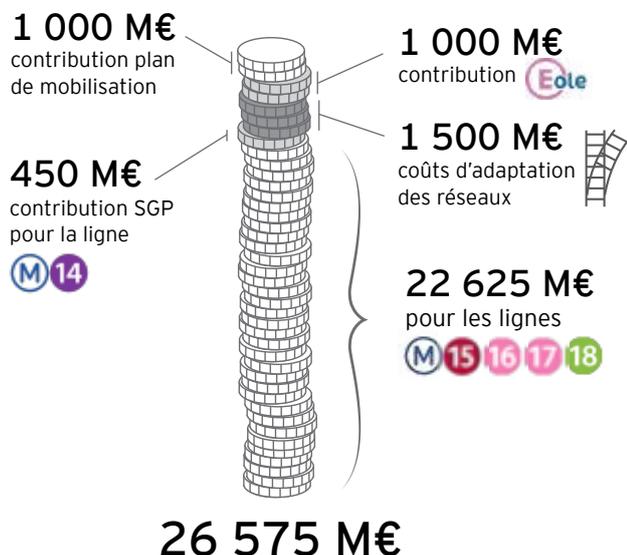


Source : Société du Grand Paris

Montant des travaux sur le volet autoroutes (2015, M€)



Plan de financement du projet de la Société du Grand Paris (période 2016-2030, M€)



Source : Société du Grand Paris



Les sources de financement sont multiples, mais relèvent toutes encore du financement public

Source : Ministère du logement et de l'habitat durable

■ Après le temps du projet, l'heure des chantiers

Le projet Grand Paris Express a démontré au cours des derniers mois des avancées incontestables, comme en témoignent le lancement des travaux de prolongement de la ligne 14 et 15 Sud ainsi que la réalisation des différentes études publiques préalables aux projets des lignes 14 Sud, 15, 16, 17 et 18.

Plus de 800 millions d'euros ont été engagés dans des marchés de maîtrise d'œuvre et 3 milliards d'euros de marché de génie civil devraient être attribués d'ici fin 2016.

Ce constat doit pour autant être nuancé à la lumière des objectifs initiaux. Le prolongement de la ligne 14 au Nord ne représente en effet que 6,4 kilomètres supplémentaires et quatre nouvelles gares. Notons que le Grand Paris Express prévoit plus de 200 kilomètres de lignes supplémentaires à terme. Il reste donc beaucoup de chemin à parcourir. En effet, les attentes sont grandes, au regard des importantes retombées économiques attendues par la Société du Grand Paris. D'ici 2030, il est annoncé que le Grand Paris Express devrait générer plus de 4 milliards d'euros de PIB supplémentaire annuel ainsi que 115 000 emplois par an pendant vingt ans. Un défi à la mesure du projet.

Par ailleurs, la mise en œuvre du Plan de mobilisation pour les transports se concrétise. Tout d'abord, le projet de prolongement de la ligne E (Eole) émerge, avec la mise en service en 2015 de la nouvelle gare Rosa Parks. Le renforcement du réseau de métro et RER existant est bien réel et encourageant, avec notamment le lancement du chantier de la ligne 4 ou encore la fin des travaux préalables à la construction des deux nouvelles stations de la ligne 12.

Parallèlement, les promesses de prolongement et de création de tramways sont tenues, à l'image de la mise en service du T6 ainsi que des travaux de génie civil et de dévoiement (en cours pour le T3 et le T4). Le projet Charles de Gaulle Express, quant à lui, est encore en phase d'amorçage. L'étude publique, qui fait naître beaucoup d'attentes, doit être réalisée au cours de l'année.



■ Depuis la sécurisation du financement, le respect du calendrier initial apparaît désormais comme le principal enjeu.

Jusqu'en 2015, les travaux du Grand Paris ne concernaient que les transports collectifs. Il faut donc s'attendre à une augmentation des montants alloués aux autres transports, comme les autoroutes. Dans cette logique, 91,5 millions d'euros ont été engagés pour divers travaux de nettoyage, de requalification de l'A1 ou d'aménagement de l'A6. Le réseau autoroutier connaît ainsi une véritable remise à niveau et une modernisation, l'accent étant mis sur certaines zones stratégiques comme les accès aux aéroports.

Le plan de financement des deux projets a fait l'objet d'un communiqué de presse lors du comité interministériel d'octobre 2015 et affiche un coût total de 32,575 milliards d'euros. La grande majorité des fonds alloués aux projets de transport provient des recettes fiscales et des taxes (67%), le reste étant apporté par l'Etat, la Région Île-de-France et les collectivités locales. Il est intéressant de noter que la totalité du financement est d'origine publique.

A ce titre, la comparaison avec Londres révèle que le financement d'origine privée est une composante importante des plans de financement d'infrastructures : 39% des fonds engagés en proviennent. Il s'agit probablement d'un axe de réflexion dont les dirigeants du projet Grand Paris devront tenir compte dans le futur.

Le véritable défi reste désormais de respecter le calendrier initial. Le bilan d'avancement du Grand Paris au 31 décembre 2015 publié par la préfecture d'Île-de-France maintient l'objectif initial d'une mise en service complète en 2030.



En 2016, le Grand Paris des transports a déjà réussi, parce que...

- ... l'impulsion est donnée et le calendrier, tenu ;
- ... une véritable extension du réseau de transports collectifs est prévue grâce à la multiplicité des projets de prolongement et de création de lignes ;
- ... le Grand Paris interroge d'ores-et-déjà une nouvelle cartographie du réseau de transport, cohérente, lisible et surtout polycentrique.



En 2030, le Grand Paris des transports aura réussi si...

- ... les territoires du Grand Paris disposent d'atouts équivalents en termes d'accès au réseau de transport, faisant disparaître la notion de « zones recluses » ;
- ... l'intermodalité est devenue une réalité tant entre les nouveaux pôles du réseau de transport qu'autour de ces pôles ;
- ... le réseau de transport est un réel fer de lance de l'attractivité du territoire.

« Le Grand Paris est l'un des projets de développement urbain les plus ambitieux au monde. Encore davantage que le projet CrossRail de Londres qui n'a pas sa dimension polycentrique, son objectif est de connecter les grands pôles les uns aux autres pour mieux les valoriser. »

« L'approche française de l'aménagement du territoire est très spécifique : l'Etat veut rester seul maître à bord, avec l'idée que les infrastructures étant du ressort de l'Etat, elles doivent être financées par le contribuable. Néanmoins, les pouvoirs publics sont en train de prendre conscience des limites de la capacité d'endettement de l'Etat et donc de la nécessité de recourir au secteur privé. »

Ils témoignent.

Numérique : concrétiser la transition digitale

Le numérique est au cœur des enjeux d'amélioration de la qualité des services proposés aux usagers du territoire et est intrinsèquement lié aux projets de développement du réseau de transport. La loi du 3 juin 2010 relative au projet prévoit que « les infrastructures du réseau du Grand Paris intègrent des dispositifs destinés à permettre le déploiement d'un réseau de communication électronique à très haut débit ».

La capacité à faciliter l'accès au très haut débit ou encore à faciliter la circulation des données devient un **enjeu central d'aménagement du territoire**. La Région capitale a d'autant plus intérêt à jouer cette carte que cette capacité apparaît aux yeux des investisseurs innovants comme un levier majeur pour faire de la métropole parisienne un pôle d'innovation dans l'économie mondiale.

Les résultats de notre Baromètre montrent que les dynamiques des principaux projets ont été lancées.

Ces projets sont nombreux et réunissent tous les ingrédients pour assurer l'attractivité du territoire dans ce domaine.

Il est à noter que le volet numérique est étroitement lié aux autres volets du Grand Paris et que son avancement dépend de leurs avancements respectifs.

Aussi, l'objectif de faire du Grand Paris « la région la plus connectée d'Europe » n'est-il pas encore atteint.

■ Quelques faits et chiffres

Malgré une nette amélioration, l'accès généralisé au très haut débit est encore loin d'être une réalité.

Eligibilité et connection à la fibre en Île-de-France



36%
des logements éligibles à la fibre en 2015



23%
des logements connectés en 2014



+38%
Evolution de l'éligibilité à la fibre entre 2014 et 2015

Source : Ceser

La couverture 3G/4G du réseau de transport est encore insuffisante pour faire du Grand Paris Express un métro connecté.

Taux de couverture des transports ferroviaires franciliens (2016)



18%
des stations et gares équipées de la 3G/4G en Île-de-France

Nombre de living lab installés en Île-de-France (2015)

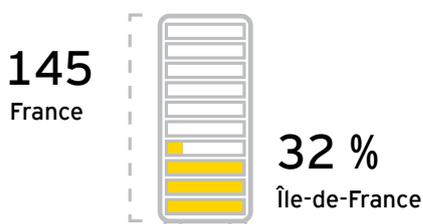
20
living lab en Île-de-France



Sources : France 3 Paris Île-de-France / Open Living Labs

Le réseau de tiers-lieux du Grand Paris possède de grandes capacités numériques, mais leur développement doit s'accélérer pour s'imposer sur la place internationale.

Nombre de datacenters installés (France, 2015)



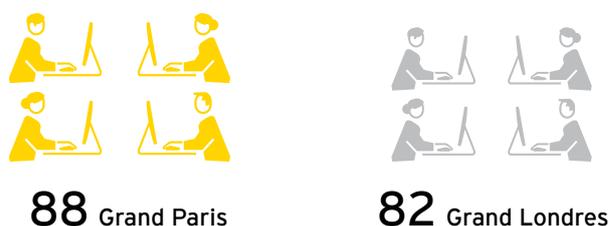
Nombre d'espaces de travail partagés dans les gares du Grand Paris (2015)



Nombre de datacenters (2015)



Nombre d'espaces de travail partagés hors gares (2015)



Sources : Usine Digitale / Data Center Map / SNCF / La Fonderie

■ Le numérique : une mosaïque de projets dont la cohérence reste à trouver.

Si le Grand Paris possède un fort pouvoir d'attraction grâce à la diversité de son économie, il est très important d'asseoir cette attractivité en concrétisant la transition numérique. Dans cette optique, **le déploiement de la fibre optique est en cours**. Un indice récent montre le potentiel de la métropole : 4 millions de logements sont éligibles à la fibre en région Île-de-France, selon le rapport sur le Haut débit du CESER.

Si les projets numériques se multiplient au sein de la métropole, la mutation est-elle concrète ? Plusieurs initiatives facilitent d'ores et déjà la circulation des données au sein du Grand Paris : parmi ses projets, la Société du Grand Paris encourage la création de *living labs*. Ces dispositifs associent acteurs publics et privés avec l'objectif d'expérimenter à grande échelle de nouveaux outils, services et usages. Le site européen de recensement de ces structures montre que pas moins de **20 living labs ont ainsi été mis en place en Île-de-France**, soit plus du tiers des dispositifs du genre en France, incontestable leader en la matière. Les implantations devront être mises en œuvre dans les 68 gares du Grand Paris Express.

Par ailleurs, les efforts relatifs aux centres de données numériques ont été décuplés : on compte aujourd'hui **plus de 45 datacenters en Île-de-France**, soit près du tiers des datacenters que compte la France, 5^e pays au monde en la matière, derrière les États-Unis, le Royaume-Uni, l'Allemagne et le Canada.

■ La révolution numérique du Grand Paris passera par la combinaison des flux physiques et numériques.

Autre phénomène marquant, contrairement à Londres, l'exécution du plan de déploiement de la 3G/4G a débuté dans les transports parisiens. Les utilisateurs des lignes de RER A, RER B et de la ligne 1 du métro peuvent désormais avoir accès à Internet dans les transports. Toutefois, on ne compte aujourd'hui que 66 gares équipées sur 369. L'évolution du plan de déploiement laisse entrevoir une couverture totale du réseau de métro/RER pour la fin de l'année 2017.

Les gares et stations du réseau de transport restent des espaces dont le potentiel n'est pas entièrement exploité. En l'occurrence, les nouvelles gares devront offrir un accès sans fil à très haut débit mais également disposer d'espaces de co-working. Dans cette perspective, la SNCF a publié en octobre 2015 le rapport du projet « Gare Partagée » précisant que des appels à projets ont été lancés pour 18 gares en Île-de-France. L'installation de ces espaces devrait avoir lieu au cours de l'année 2016.

Ce dynamisme notable ne doit pas occulter **les difficultés structurelles auxquelles font face les acteurs de cette révolution numérique**. Alors que 43 millions d'euros viennent d'être investis dans « L'Arc de l'innovation », ce projet reste encore à l'état d'amorçage, il ne pourra prendre de l'ampleur sans la signature de nouveaux partenariats entre collectivités, ce qui peut demander des délais assez importants.



En 2016, le Grand Paris du numérique a déjà réussi, parce que...

- ... il prépare l'accès généralisé au très haut débit sur le territoire aussi bien à domicile que dans les infrastructures et les pôles d'aménagement ;
- ... il dispose d'atouts parfaitement lisibles pour un vivier d'entreprises innovantes déjà présentes sur le territoire ;
- ... il favorise la collaboration entre ces entreprises en créant ainsi une émulation positive autour de l'innovation et du numérique.



En 2030, le Grand Paris du numérique aura réussi si...

- ... il s'impose comme une locomotive pour les porteurs de projets numériques, s'appuyant sur de multiples espaces d'accueil et de formation au sein de la métropole ;
- ... il devient la région la plus connectée d'Europe, un territoire où la circulation des données est réelle et efficace pour tous.



« L'une des vraies forces du Grand Paris est de disposer d'un vivier de start-up variées, tant dans les technologies que les usages, dont la valeur ajoutée est de s'enrichir mutuellement. »

« La dynamique insufflée par le Grand Paris encourage l'innovation dans la mobilité en général. Le nouveau métro connecté permettra de tester de nouvelles technologies. Il constituera un véritable terrain d'expérimentation pour les start-up qui souhaitent exporter partout dans le monde des innovations de rupture. »

Ils témoignent.

Aménagement : l'urgence du logement

A l'heure où la population continue de croître en Île-de-France, l'aménagement reste le grand défi du Grand Paris. En 2014, le gouvernement a donné un second souffle à ce volet en annonçant un Plan de mobilisation pour l'aménagement et le logement en Île-de-France.

Si les autorités ont fait le pari de vaincre la crise du logement en s'engageant dans de nombreuses opérations de création, l'amélioration de l'habitat existant suscite également des appels à projet.

A ce titre, l'année 2015 est une année record : les projets se multiplient, offrant de nouvelles perspectives d'activité aux entreprises franciliennes tout en favorisant l'implantation d'entreprises étrangères. Notons que des projets d'aménagement de très grande envergure sont en cours de réalisation, aussi bien à la jonction de Paris et de ses communes limitrophes, qu'en petite et grande couronnes.

En témoignent la ZAC de Clichy-Batignolles, qui verra la livraison du futur Tribunal de grande instance de Paris en 2017, le Triangle de Gonesse au Nord-Est, ou le cluster Paris-Saclay au Sud-Ouest.

200 hectares du secteur Paris Nord-Est, font également l'objet d'une reconversion ambitieuse, à cheval sur les communes de Saint-Denis et d'Aubervilliers.

Le volet aménagement du Grand Paris semble ainsi porté par **une réelle dynamique dont la montée en puissance est favorisée par les réalisations dans le domaine des transports**. En effet, les nouvelles gares du Grand Paris Express font l'objet de projets d'aménagement dont la principale vocation est d'interagir avec leur environnement immédiat. Une logique d'intermodalité est donc à l'œuvre autour de ces nouveaux hubs.

■ Quelques faits et chiffres

Le Grand Paris est une véritable locomotive des projets d'aménagement urbain.

Nombre de zones d'aménagements lancées dans le Grand Paris (2016)



19
Zones d'activités



20
Mixte



21
Logements

Source : Grand Paris Aménagement

De nombreuses zones urbaines sont à l'aube d'une nouvelle économie locale.

Créations de surfaces de services, commerces et espaces publics prévues (2016)



2 166 ha

Source : Grand Paris Aménagement

Un marché du logement en tension, mais le nombre de logements autorisés montre que le Grand Paris a dépassé le stade du projet.

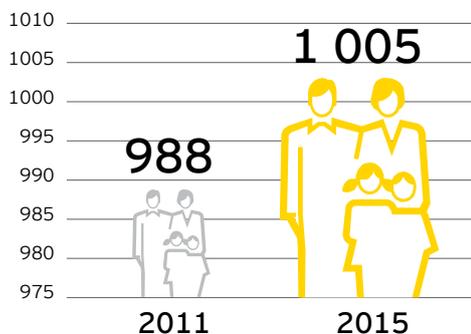
Nombre de logements autorisés par rapport à l'objectif initial de 70 000 par an (2015)



65 740
logements autorisés

70 000 / an

Evolution de la densité de population en Île-de-France (habitants/km²)



Sources : DREIA / INSEE

■ Le Grand Paris du logement

L'Insee enregistre en 2015 une densité moyenne de 1 005 habitants/km² en Île-de-France contre 980 habitants/km² en 2010 et une population totale estimée à 12,1 millions d'habitants à la fin de l'année 2015.

Une croissance qui nécessite, d'après les objectifs initiaux du Grand Paris, **la construction de 70 000 nouveaux logements par an**. Force est de constater que les acteurs de l'aménagement ont pris conscience de l'urgence puisque 65 740 nouveaux logements ont été autorisés en 2015. Au sein des grandes métropoles mondiales, des initiatives semblables de construction de logements se multiplient. Aussi la métropole de New-York a-t-elle lancé un ambitieux plan de construction pour lutter contre la pénurie : 140 000 nouveaux logements ont été construits en 2013.

■ L'aménagement urbain au service du développement économique

La création de Grand Paris Aménagement a permis de rationaliser la création de zones d'activité. A l'heure actuelle, 60 projets - en cours de concertation, en concession d'aménagement, en initiative ou en cours de construction, sont déployés dans l'ensemble de l'Île-de-France.

La diversité des projets est très encourageante et offre une réponse adaptée aux besoins du territoire. Ainsi, sur ces 60 projets, 21 sont des projets de construction de logements seuls, 19 sont des projets de zones d'activités et 20 sont des projets mixtes.

Ce sont plus **de 2 166 ha de surface destinée aux commerces, activités et espaces publics qui seront créés dans le cadre de ces projets**. Le

développement prévu de la surface dédiée aux activités et aux commerces viendra renforcer l'attractivité des territoires en déclin et dynamiser l'emploi local.

S'il est également urgent d'intervenir contre l'habitat indigne, notons que 19 territoires ont été retenus pour faire l'objet de conventions entre l'Etat, l'Agence régionale de santé et les collectivités locales pour bénéficier d'actions ciblées. 16 ont déjà été mises en œuvre. Il faut y voir une promesse et un encouragement pour la redynamisation de territoires fragilisés et l'atteinte des objectifs à horizon 2030.





En 2016, le Grand Paris de l'aménagement a réussi parce que...

- ... il accompagne une multiplicité de projets d'aménagement, permettant à certaines zones en déclin de renouer avec le dynamisme de l'économie locale ;
- ... il se fonde sur une stratégie de mixité des projets d'aménagement et d'équipement, décuplant ainsi l'impact sur le territoire ;
- ... il fait une priorité de la lutte contre la crise du logement et de l'habitat indigne.



En 2030, le Grand Paris de l'aménagement aura réussi si...

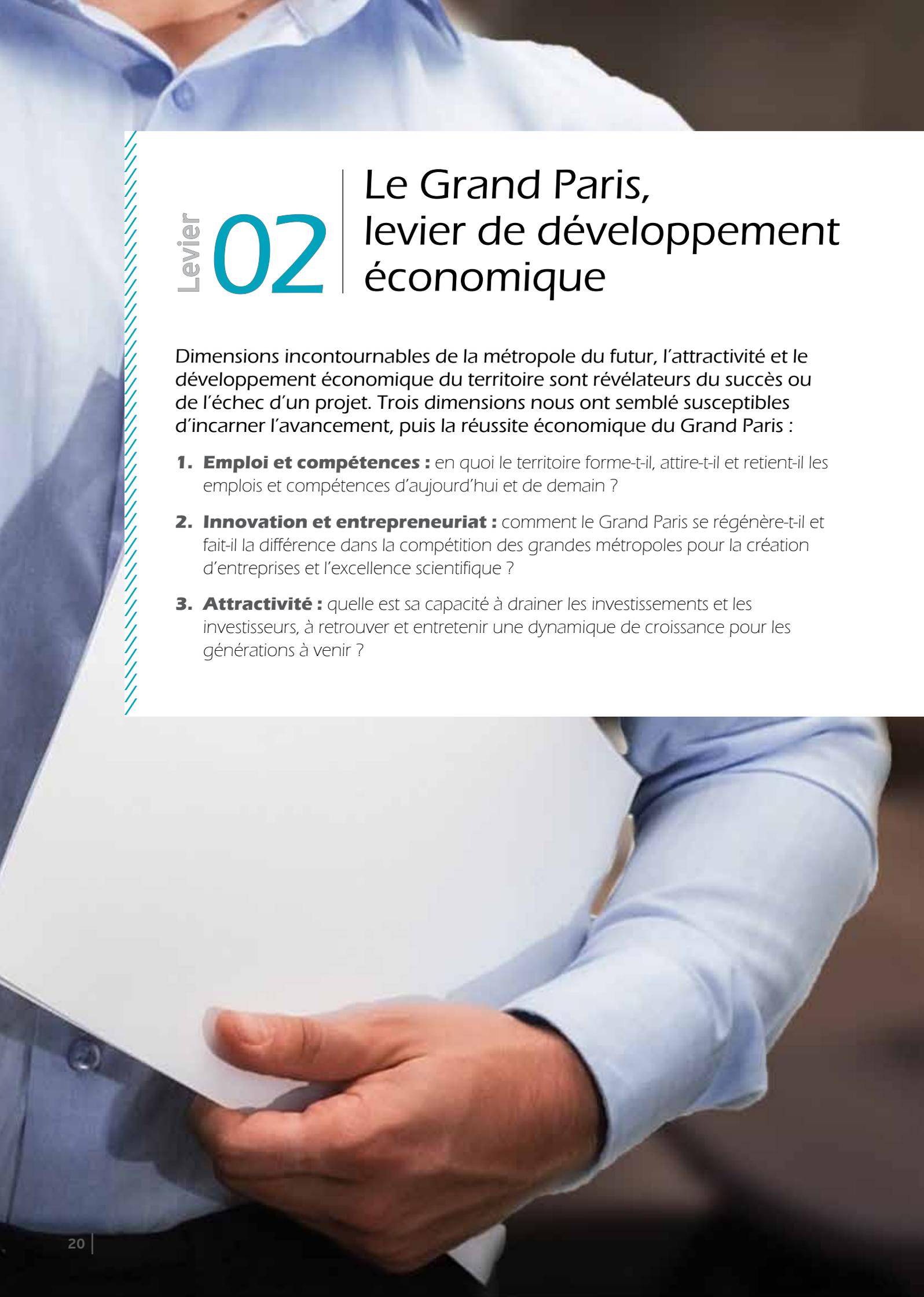
- ... il a mis un terme à la crise du logement face à la constante augmentation de la croissance démographique ;
- ... l'emploi local et les activités commerciales de proximité ont été redynamisés ;
- ... les différents projets ont attiré des entreprises étrangères dont l'implantation a été facilitée par les collectivités et instances du Grand Paris ;
- ... il est parvenu à résorber les fractures territoriales au sein de la métropole parisienne.

« Le Grand Paris est actuellement une ambition mais pas encore une réalité. Il sera considéré comme une réussite s'il parvient à déployer un projet logique d'aménagement et de développement du territoire autour des gares. »

« Le Grand Paris dépend de la réalisation du réseau de transport. Aussi la tenue des délais est-elle primordiale. Deuxième impératif, porter une attention particulière à la résorption des fractures territoriales : la construction de ponts, l'enfouissement de certains axes sont fondamentaux pour un aménagement cohérent du territoire.

Enfin, pour éviter le risque d'aggravation des inégalités territoriales, le Grand Paris doit permettre plus de mixité : des logements sociaux dans les zones attractives et des logements hauts de gamme dans les quartiers en processus de renouvellement urbain. »

Ils témoignent.



Levier

02

Le Grand Paris, levier de développement économique

Dimensions incontournables de la métropole du futur, l'attractivité et le développement économique du territoire sont révélateurs du succès ou de l'échec d'un projet. Trois dimensions nous ont semblé susceptibles d'incarner l'avancement, puis la réussite économique du Grand Paris :

- 1. Emploi et compétences :** en quoi le territoire forme-t-il, attire-t-il et retient-il les emplois et compétences d'aujourd'hui et de demain ?
- 2. Innovation et entrepreneuriat :** comment le Grand Paris se régénère-t-il et fait-il la différence dans la compétition des grandes métropoles pour la création d'entreprises et l'excellence scientifique ?
- 3. Attractivité :** quelle est sa capacité à drainer les investissements et les investisseurs, à retrouver et entretenir une dynamique de croissance pour les générations à venir ?

Emploi et compétences : des difficultés liées à la compétitivité nationale

La dynamique actuelle de projets privés et publics du Grand Paris suffira-t-elle à générer une croissance massive et inclusive ? Comme toutes les villes-monde, le Grand Paris cristallise à la fois des exemples d'excellence et de grandes difficultés sociales. Moteur indéniable de l'économie française, le territoire francilien concentre 35% des cadres et professions intellectuelles supérieures françaises, mais aussi certaines de ses plus fortes inégalités territoriales (5 points d'écart entre le taux de chômage à Mantes-la-Jolie et celui du plateau de Saclay ou 68 minutes

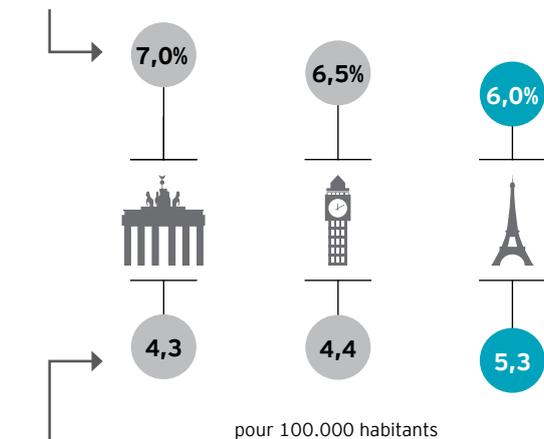
de trajet domicile-travail soit 18 minutes de plus que la moyenne nationale).

L'analyse semble montrer que, pour l'instant, l'emploi et surtout les compétences restent dans l'angle mort du projet. Il convient dès lors de s'interroger sur la capacité du Grand Paris à faire évoluer ses atouts économiques et savoir-faire pour maintenir sa place sur la scène internationale tout en proposant de nouvelles opportunités aux Franciliens. Le Grand Paris constitue une réponse à l'enjeu majeur du pays : la stimulation et le développement de l'emploi.

■ Quelques faits et chiffres

Un vivier de compétences et de talents typique des grandes métropoles mondiales...

Un niveau équivalent à Londres et Berlin en matière d'emplois dans l'industrie de haute-technologie et les services à haut-niveau de savoir

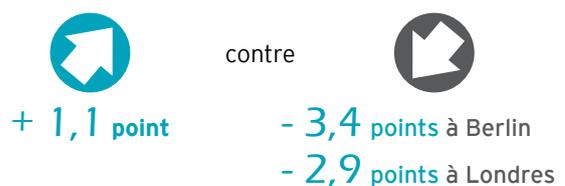


... mais un niveau et une dynamique du chômage particulièrement critiques

Taux de chômage (2015)



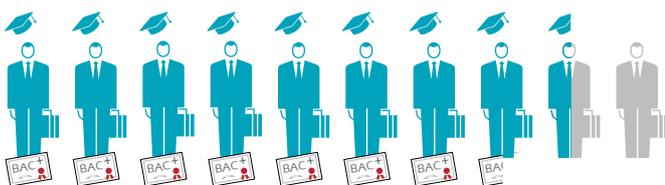
Evolution du chômage (2010-2015)



Un nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur plus élevée qu'à Londres et Berlin

Sources : Eurostat / Mener / INSEE

Des inégalités sociales et territoriales très marquées



86% des actifs franciliens diplômés

76% des actifs franciliens avec un niveau supérieur au bac

Source : Eurostat / INSEE

#1 à 5

Rapport entre le niveau de vie au-dessus duquel se situent les 10% de ménages les plus aisés et celui au-dessous duquel se trouvent les 10% les plus modestes...

contre 1 à 3,5 en Rhône-Alpes

■ Le Grand Paris constitue une réponse à l'enjeu majeur du pays : la stimulation et le développement de la croissance.

En matière d'emploi et de compétences, la métropole peut se targuer de caractéristiques distinctives, notamment une économie diversifiée (qui lui a permis de mieux résister à la crise de 2008), la conjonction de compétences industrielles et tertiaires intrinsèquement liées sur la chaîne de valeur, ainsi qu'un niveau de productivité et de qualification élevé.

La dynamique des projets en cours représente par ailleurs **une opportunité sans précédent pour rapprocher emplois et compétences** : via la création de nouvelles destinations d'investissement permettant d'enrichir les opportunités d'implantations pour les entreprises. Par ailleurs la réduction des temps de parcours entraîne un élargissement des bassins d'emploi. Ces évolutions permettront aux Franciliens d'accéder à une plus grande variété d'offres, et aux entreprises de bénéficier d'un éventail plus riche de compétences et de partenariats.

Plus directement, **l'extension et la rénovation des réseaux de transport devraient générer environ 15.000 emplois par an** selon les estimations de la Société du Grand Paris, soit 150 000 emplois nets cumulés à horizon 2025. Les niveaux de qualification variés que requiert ce projet constitue une opportunité pour les populations franciliennes les plus éloignées du marché du travail.



■ L'emploi et les compétences restent malgré tout dans l'angle mort des projets à l'œuvre.

La région fait face à deux mouvements de fond que les projets du Grand Paris ne sauront enrayer à eux seuls :

- Un marché du travail insuffisamment dynamique, avec un **niveau élevé de chômage**, supérieur à bon nombre de métropoles internationales, par rapport auxquelles le Grand Paris accuse aussi un net retard en matière de croissance et donc de création nette d'emplois ;
- **L'accroissement des disparités territoriales** en termes de qualification, d'accès à l'emploi et de niveau de vie, qui font de l'Île-de-France un des territoires les plus inégalitaires de France.

De **lourdes incertitudes** pèsent par ailleurs **sur l'impact réel** de la dynamique de projet du Grand Paris en matière de développement de l'employabilité des Franciliens.

Ce but ultime ne se réalisera que s'il s'accompagne d'efforts complémentaires, au plan national et régional, sur la compétitivité-coût, sur la fluidification du marché de l'emploi et le décroisement des quartiers les plus défavorisés :

- A bien des égards, **le problème structurel de compétitivité fiscale et sociale du pays** affecte en premier lieu sa Région capitale. Celle-ci ne retrouvera sa respiration profonde que si sont mises en œuvre les réformes sur le marché du travail, le niveau des charges sociales et la fiscalité générale des entreprises.
- Le maintien en milieu urbain des **activités productives**, fortement pourvoyeuses d'emplois, devra être interrogé de manière plus systématique dans les projets d'aménagement. Ceux-ci bénéficient pour l'instant davantage aux projets tertiaires ou résidentiels, plus rentables, et entraînent souvent l'éviction de PME. L'ORIE¹ a d'ailleurs mis en évidence un risque majeur de « sur-programmation tertiaire » (entre 170 000 et 550 000 m² de surfaces non absorbables par le marché à horizon 2030 selon les scénarios).
- Les projets d'aménagement urbain autour des futures gares devront être envisagés de manière à permettre le décroisement des **quartiers défavorisés**, et à améliorer l'employabilité de leurs habitants.
- La fluidification du marché de l'emploi pourrait s'appuyer sur des **initiatives complémentaires concernant le développement de formes de travail plus flexibles et l'adaptation des compétences des Franciliens aux emplois de demain** : démarches de RSE favorables au télétravail, travail nomade ou à des horaires décalés et soutien à l'émergence de tiers-lieux d'une part ; généralisation du recours aux clauses d'insertion dans les marchés publics, politiques d'achats plus favorables aux PME locales, mesures permettant de révéler et mettre à profit les compétences franciliennes « cachées » (potentiel entrepreneurial, capacités linguistiques, industries créatives...) d'autre part.



En 2016, le Grand Paris de l'emploi et des compétences a réussi parce que...

- ... il crée une dynamique de projets et un foisonnement d'initiatives, créateurs d'emplois qualifiés ou non ;
- ... il interroge la nouvelle cartographie des activités économiques et la place des activités productives ;
- ... il se fonde sur une stratégie d'attractivité large, incluant talents et capitaux.



le Grand Paris de l'emploi et des compétences aura réussi si...

- ... il a accompagné la transition du tissu économique et des compétences des Franciliens ;
- ... il a conduit à une croissance plus inclusive et valorisé des quartiers bénéficiant de la politique de la ville ;
- ... il a accompagné l'évolution des modes de travail.

« La nouvelle offre d'infrastructures offerte par le Grand Paris est un vecteur de fluidification du marché de l'emploi, puisqu'elle doit améliorer l'accès des salariés à leurs lieux de travail et élargir le bassin de recrutements des entreprises, pour améliorer leur productivité »

« La stratégie de croissance du Grand Paris doit intégrer une politique de formation. La dynamique de chantier doit par exemple permettre de réinsérer et de faire monter en compétence des populations franciliennes actuellement éloignées de l'emploi »,

« Il ne peut pas y avoir de développement économique sans cohésion sociale. C'est la grande aventure du Grand Paris. La cohésion sociale sera une dimension essentielle des métropoles de demain. Il n'y a aucune raison d'opposer le développement économique et la cohésion sociale ».

Ils témoignent.

Innovation et entrepreneuriat : devenir l'une des grandes métropoles du futur

Il faut se rappeler que le Grand Paris a d'abord existé comme le « Grand Paris de l'Innovation », bien avant ses formes institutionnelles ou les projets d'infrastructures de transport. Des 7 clusters thématiques de Christian Blanc (Le Bourget, Evry-Villejuif, Saint-Denis-Pleyel, Paris-La Défense, Grand Roissy, la Cité Descartes et Paris-Saclay) aux pôles de compétitivité, la création de clusters et de réseaux ordonnés d'acteurs a permis de structurer des pôles d'excellence.

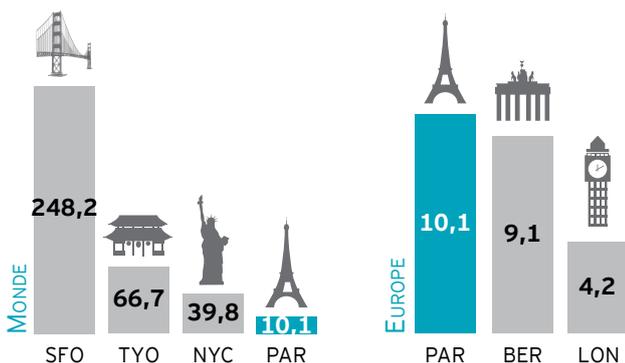
Pour autant, le Grand Paris de demain ne doit pas réduire l'innovation à sa dimension technologique, mais intégrer ses développements protéiformes : innovation financière, de services, d'usage ou encore des modes de collaboration comme en témoigne l'économie du partage.

■ Quelques faits et chiffres

 **Recherche : un leader européen qui peine à rivaliser avec les autres métropoles mondiales**

1^{re} région d'Europe pour les dépenses publiques et privées de R&D : 18 664 Mds en 2013

Nombre de brevets déposés pour 10 000 habitants (2014)



Sources : European Patent Office

 **Un écosystème de start-up parmi les meilleurs, mais encore loin des premiers**

11^e mondial

dans un classement dominé par la Silicon Valley, NYC et Los Angeles

3^e européen

derrière Londres et Berlin

Classement établi sur la base de performance, de financement, d'accès aux marchés, de talents et de qualité de "l'expérience start-up"

Source : Compass (2015)

 **Des très bonnes performances en matière d'entreprises innovantes...**

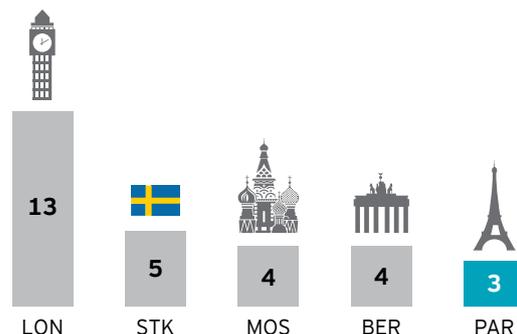
Nombre d'entreprises au Top 100 Most Innovative Companies de Thomson Reuters (2015)



Sources : Thomson Reuters / GP Bullhound

... mais une difficulté persistante à faire émerger des licornes *

5^e en termes de localisation du top 40 des licornes européennes (2015)



*entreprises valorisées à plus de 1 Md\$

■ Le Grand Paris dispose d'une force de frappe majeure en termes d'enseignement supérieur, de recherche et de création d'entreprises.

Le « Grand Paris de l'Innovation », c'est avant tout **une masse critique de compétences, de savoir-faire et de talents**. Sur le territoire, ce sont 17 universités, 560 laboratoires de recherche rattachés au CNRS, un vivier de 21 000 doctorants, plus de 600 000 étudiants dans l'enseignement supérieur, mais aussi 37 des plus grands centres de R&D privés de France, qui totalisent près de 47 000 emplois. Cette force académique et scientifique s'inscrit dans un écosystème de start-up (12 000 jeunes pousses dans l'agglomération parisienne en 2015).

Le Grand Paris de l'Innovation, c'est également **la dynamique positive** du rapprochement public-privé, incarnée récemment par la French Tech et les pôles de compétitivité, en particulier :

- **le regroupement en cours du capital académique** au sein de grandes polarités, comme l'Université de Paris Saclay, Condorcet ou Paris Sciences et Lettres, permettant de donner de la visibilité à l'écosystème francilien à l'international ;
- **le développement d'un réseau de lieux de création et d'innovation**, privés et publics, dont les deux plus grands incubateurs d'Europe, la Halle Freyssinet et le Cargo, pourront accueillir fin 2016 plus de 1000 start-up chacun ;
- **un foisonnement de projets novateurs**, tant pour les projets labellisés par les pôles de compétitivité que pour les brevets déposés ;
- **et la présence de sièges d'entreprises parmi les plus innovants au monde**.

L'innovation est la voie privilégiée pour redresser notre pays et renforcer la compétitivité de la métropole parisienne à l'échelle mondiale. Elle se renforce par la conviction partagée que l'innovation urbaine doit être au cœur des projets du Grand Paris, avec des démonstrateurs et terrains d'expérimentation permettant aux entreprises de développer et tester à grande échelle des solutions au cœur de leurs marchés de demain.

■ Mais le Grand Paris ne joue pas encore dans la cour des très grands.

Si le terreau est favorable pour faire du Grand Paris un pôle mondial de l'innovation, **les réalisations ne sont pas toutes au rendez-vous** et des marges de progression importantes apparaissent :

- **l'écosystème d'accueil de start-up**, même s'il est en forte progression, est classé très loin derrière la Silicon Valley, mais est aussi concurrencé par ceux de New-York ou Londres, voire d'autres métropoles européennes ou asiatiques qui jouent sur des territoires plus resserrés et des domaines d'excellence plus repérables ;
- le Grand Paris offre un **visage moins attractif pour les talents** que ses rivales, en particulier au regard du recrutement de compétences internationales (par exemple, on ne compte que 22% de talents étrangers dans les start-up françaises contre plus de la moitié dans leurs homologues londoniennes) ;
- si l'Île-de-France se positionne au premier rang européen en matière de dépenses de R&D, de dépôts de brevets et de publications à caractère scientifique, il reste des **efforts à faire en matière de valorisation de la recherche** (d'ailleurs identifiée comme un enjeu à l'échelle nationale) ;
- parmi les 40 licornes recensées en Europe, ces fameuses entreprises innovantes valorisées à plus d'un milliard de dollars, seules 3 ont décidé d'implanter leur siège dans le Grand Paris (Vente-privee.com, Criteo, BlaBlaCar).

Le bât blesse principalement au niveau du **carburant financier, problématique structurelle de notre économie de l'innovation**. Si la France connaît un véritable boom en matière de capital-risque et fait partie du top 3 européen, elle reste encore à la traîne en termes de montants levés (seulement 13% des montants levés en Europe pour 21% des opérations).



En 2016, le Grand Paris de l'innovation et de l'entrepreneuriat a déjà réussi, parce que...

- ... la visibilité internationale des pôles d'innovation du Grand Paris a été renforcée ;
- ... des opportunités d'expérimentations, de tests de solutions innovantes (logistiques, télétravail, partage de données...) sont prévues avec la construction des aménagements urbains ;
- ... Paris est devenue l'une des grandes métropoles mondiales de l'entrepreneuriat technologique.



En 2030, le Grand Paris de l'innovation et de l'entrepreneuriat aura réussi s'il est devenu...

- ... un territoire d'interconnexions des personnes, des marchandises mais également des données. Les réseaux du Grand Paris, matériels et immatériels, constituent l'infrastructure socle sur laquelle vont reposer tous les projets d'innovation ;
- ... un territoire d'attraction : attraction des talents et des compétences techniques, attraction des investisseurs pour le co-financement de projets ;
- ... un territoire d'expérimentation : une opportunité pour les entreprises qui souhaitent innover et tester de nouvelles solutions.

« Ce qu'on attend du Grand Paris n'est-il finalement pas ce qu'on attend de la France : se dynamiser, se moderniser, multiplier l'innovation publique et privée ? »

« Il faut montrer que le Grand Paris, l'Île-de-France, la Région capitale - peu importe son nom - est forte, est capable de fédérer, de se structurer, de ne pas rester sur des périmètres trop restreints.

« Les regroupements engagés dans l'enseignement supérieur depuis quelques années sont une révolution pour un univers peu habitué aux mutations. Ces regroupements ont du sens pour renforcer la pluridisciplinarité, être plus visible sur la scène internationale et dans les classements mondiaux. »

Ils témoignent.

Attractivité : être vigilant pour rester en 1^{re} division mondiale

Dans un contexte d'économie de plus en plus mondialisée et concurrentielle, les grandes métropoles de la planète rivalisent pour attirer les investissements, les talents et les visiteurs, qui constituent de forts vecteurs de leur croissance économique.

Les **investissements** sont en eux-mêmes une source de création de richesses, d'emplois et de rentrées fiscales et sont décisifs au regard de leur capacité d'entraînement sur l'ensemble de l'économie, en termes de sous-traitance, partenariats commerciaux, etc.

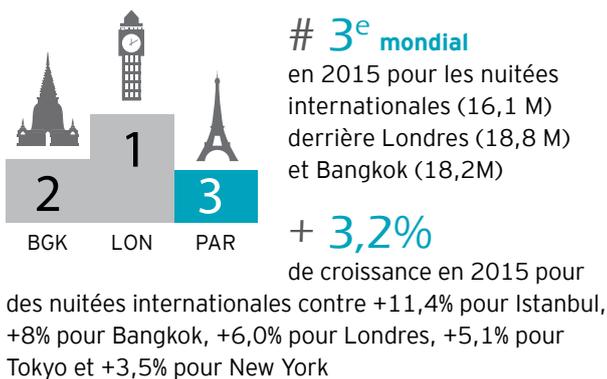
Compte tenu de « l'hyper » mobilité nouvelle des hommes et des femmes, l'attraction des **talents** - étudiants, chercheurs,

dirigeants et entrepreneurs - représente un défi d'autant plus important que la production de richesses se fonde désormais de plus en plus sur une économie de l'immatériel.

Enfin, la course aux **visiteurs** - touristes d'affaires, vacanciers, *city breakers* - fait rage, comme l'illustre la compétition entre les métropoles pour l'accueil de grands événements. Qu'ils soient destinés au grand public (Jeux olympiques, coupes du monde, expositions universelles, etc.) ou dédiés aux professionnels (congrès de chercheurs, salons professionnels), ils constituent en effet des catalyseurs de développement économique, des leviers d'aménagement du territoire et des vecteurs de marketing, contribuant à accroître leur visibilité et à façonner leur image.

■ Quelques faits et chiffres

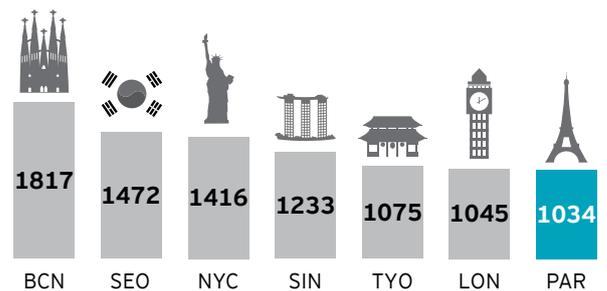
 Une destination touristique de premier rang de plus en plus concurrencée...



Source : INSEE / MasterCard Global Destination Cities Index 2015

... dont les retombées économiques ne sont pas optimales

Dépenses moyennes par nuitée internationale en euros (2015)



 Un capital image encore intact...

1^{er} mondial (2015)
au City Brand Index mesurant l'image et la renommée de la ville à l'échelle mondiale (#2 Londres / #3 NYC)

Sources : GfK / Facebook

... mais menacé par la nouvelle donne des réseaux sociaux

4^e mondial (2016)
sur Facebook (7,02 M likes) derrière New York (13,44 M), Dubai (12,31 M) et Londres (7,23 M)

Une ville de pouvoir dont l'influence baisse régulièrement



Source : Fortune

L'une des destinations les plus attractives au monde pour les investissements étrangers

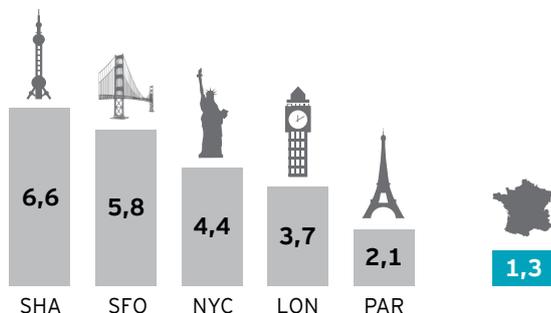


3^e mondial
en 2014, 170 IDE (investissements directs à l'étranger greenfields)

Source : fDi Markets

Moteur incontestable de l'économie nationale, le Grand Paris manque de carburant pour rivaliser avec les métropoles à croissance rapide

Croissance moyenne du PIB en % (2011-2013)



Source : INSEE

■ Au cœur des flux d'échanges internationaux, le Grand Paris fait partie du club fermé des villes-monde.

Au regard de son poids économique, le Grand Paris est le **moteur incontestable de la croissance française** : l'Île-de-France représente 30% du PIB pour seulement 19% de la population nationale et connaît structurellement une croissance plus forte que le reste du pays.

Il constitue par ailleurs une destination, un centre de pouvoir et d'influence, voire une véritable marque de renommée internationale, attributs typiques d'une ville-monde :

- le Grand Paris est un **centre de commandement international, politique et économique** : il accueille de multiples organisations internationales parmi lesquelles l'Unesco et l'OCDE, les sièges sociaux de nombreuses banques, start-up et entreprises internationales ;
- l'Île-de-France compte parmi **les régions les plus attractives** au monde pour les investissements directs étrangers, en particulier pour les fonctions dites stratégiques : avec 107 implantations en 2014, Paris se situe au 3^e rang mondial pour l'accueil de sièges et quartiers généraux, centres R&D, fonctions commerciales ;
- principale porte d'entrée de la **première destination touristique mondiale** (84 millions de touristes en 2014 en France), le Grand Paris constitue par son offre globale et son prestige (musées, monuments, mode, luxe, gastronomie et shopping) le moteur et la vitrine de la destination France.

■ La Région capitale est aujourd'hui en train de se faire rattraper... et pourrait être demain dépassée.

Si seules quatre métropoles figurent historiquement au club fermé des villes-monde - Londres, New York, Paris et Tokyo - la **concurrence est de plus en plus ouverte** : des villes asiatiques (Shanghai, Singapour, Hong-Kong mais aussi Seoul ou Bangkok), européennes (Amsterdam, Bruxelles, Dublin, Barcelone, Madrid, Milan, Berlin) auxquelles doivent être ajoutées Sao Paulo, Dubaï ou encore Sydney, Chicago, Los Angeles... peuvent également prétendre au rang de métropoles attractives au regard de leurs atouts : dynamisme en matière de création de richesse, concentration de fonctions économiques et/ou politiques, insertion dans les flux de marchandises, de capitaux, d'informations, image de marque et réputation, en particulier sur les réseaux sociaux.

Dans un tel contexte, **le Grand Paris perd de l'influence sur plusieurs dimensions** : par exemple, le nombre de sièges d'entreprises internationales ne cesse de décroître depuis une dizaine d'années (le Grand Paris accueille 29 sièges du Fortune Global 500 en 2015 contre 37 en 2009, soit une baisse de 28% en 7 ans). Selon Artprice, Paris se situait par ailleurs en 2015 loin derrière New York et Londres mais aussi Pékin et Hong-Kong pour le marché de l'art. Si Paris reste l'une des grandes capitales de la mode aux côtés de New York, Londres et Milan, des métropoles comme Los Angeles, Tokyo ou Dubaï ont une influence croissante. En ce qui concerne enfin la vie nocturne, Berlin, Barcelone et Londres tiennent depuis les dernières décennies le haut du pavé en Europe.

De façon générale, **le Grand Paris ne valorise pas suffisamment ses actifs et son potentiel** :

la communication à l'international est souvent centrée sur Paris intra-muros, les territoires du Grand Paris se livrent à une concurrence féroce et ne parlent pas d'une seule voix pour attirer les investissements - la réunion de l'ensemble des exposants franciliens sous une seule et unique structure « Grand Paris » dotée d'une identité visuelle commune a été d'ailleurs une grande première au Mipim 2016 et témoigne d'une prise de conscience collective de cet enjeu. Dans les mois et années à venir, il sera nécessaire d'aller encore plus loin pour valoriser collectivement et de façon unie tous les atouts du territoire.



En 2016, le Grand Paris de la croissance et l'attractivité a déjà réussi, parce que...

- ... la dynamique de projets (amélioration en cours des conditions de transport, création de logement, identification plus forte de territoires « spécialisés », appels à projets « Réinventer Paris » et hubs du Grand Paris) donne un signal de dynamisme économique et a déjà créé une émulation positive ;
- ... le Grand Paris constitue un concept fédérateur, une dynamique collective et une véritable marque permettant de regrouper autour d'elle l'ensemble des atouts et des potentialités du territoire ;
- ... l'attractivité internationale de l'Île-de-France se maintient malgré le problème de compétitivité de la France.



En 2030, le Grand Paris de la croissance et l'attractivité aura réussi s'il est devenu...

- ... l'offre territoriale est plus visible et plus lisible à l'échelle internationale : différenciation des territoires, communication cohérente et harmonisée ;
- ... les territoires et les acteurs du Grand Paris parviennent à jouer collectif et parler d'une seule voix dans la bataille internationale de l'attractivité ;
- ... l'attractivité de la France s'est sensiblement améliorée grâce au Grand Paris.

« Le Grand Paris a une double vertu : le projet global a bien sûr le mérite de conforter et enrichir les atouts existants de la métropole parisienne vis-à-vis de ses concurrentes internationales à travers les multiples projets qui lui sont associés : hubs du Grand Paris, infrastructures de transport, etc. Mais au-delà du projet, c'est le concept même de Grand Paris qui change la donne, en ce sens qu'il révèle les forces existantes et les potentialités du territoire. Dans les faits, le Grand Paris existe déjà, le concept ne fait que lui donner un nom. »

« Les projets du Grand Paris sont directement au service de la croissance nationale puisque la croissance des économies dépend aujourd'hui avant tout de celle de leurs métropoles, qui est elle-même liée à la qualité de leur offre de transport et de logement. »

« Il est dorénavant bien établi que Paris a abandonné toute espèce de leadership européen au bénéfice de villes comme Londres, Barcelone, Prague et Berlin vers lesquelles s'exilent chaque jour plus d'artistes et de professionnels français. Sans parler du public francilien qui n'hésite plus à partir en weekend pour aller faire la fête là où elle a vraiment lieu. »

Ils témoignent.

Levier 03

Le Grand Paris, levier de financement et d'investissement

Carburant de la croissance, l'investissement est à la fois une résultante attendue du Grand Paris et un enjeu de première importance dans la construction d'une agglomération capable de rivaliser avec les plus grandes mégalofoles du monde :

- 1. Financement et capital-risque :** comment le Grand Paris peut-il devenir vecteur d'accélération du financement des entreprises franciliennes afin qu'à leur tour, elles en soutiennent le développement ?
- 2. Investissement immobilier :** comment l'attractivité du marché immobilier du Grand Paris se construit-elle ? Quels leviers la ville devra-t-elle utiliser pour concrétiser les perspectives prometteuses du projet en matière immobilière ?
- 3. Economie de la consommation :** quelles conditions le Grand Paris doit-il réunir pour créer une dynamique de consommation qui profite à l'écosystème économique de la ville ?

Financement et capital-risque : priorité au carburant de la croissance

En tant que principale source de lancement et de développement de nouvelles sociétés et de technologies, **le capital-risque et les levées de fonds boursières** permettent d'évaluer la vitalité de l'investissement et la capacité des entreprises à modeler un territoire en y faisant grandir des projets. C'est également un indicateur pertinent de la capacité d'une ville à se réinventer et à s'approprier les nouveaux cycles économiques qui contribueront à son rayonnement futur, condition *sine qua non* de la poursuite de l'investissement.

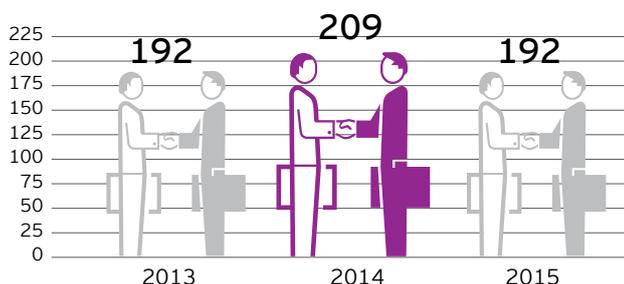
Actuellement moteur du capital-risque en France, le Grand Paris n'en est cependant qu'au seuil de champs bien plus vastes dont le catalyseur pourrait être la construction de centres de compétitivité et d'excellence destinés à orienter les investisseurs. Devant ces belles perspectives, il faut cependant que le projet veuille à ne pas se départir de l'esprit d'agilité qui confère à l'écosystème entrepreneurial tout son dynamisme actuel.

■ Quelques faits et chiffres

Capital-risque : le volume d'opérations est globalement stable, mais le ticket moyen a doublé.

Evolution du nombre d'opérations et leur montant moyen en Île-de-France (période 2013-2015)

Nombres d'opérations



Volumes d'opérations (en M€)

525,5

600

1111

Montant moyen (en M€)

2,7

2,9

5,8

Source : Baromètre du capital-risque EY

Le Grand Paris est le moteur du capital-risque en France.

En 2015, l'Île-de-France représente :

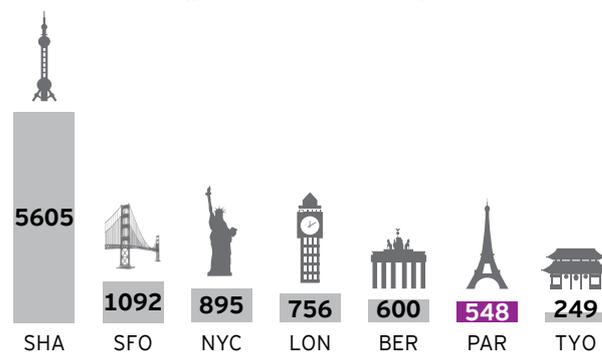
40%
des opérations

61%
des montants investis

Source : Baromètre du capital-risque EY

Malgré une amélioration nette, les conditions de financement du développement des entreprises sont insuffisantes pour rivaliser avec les autres grandes métropoles.

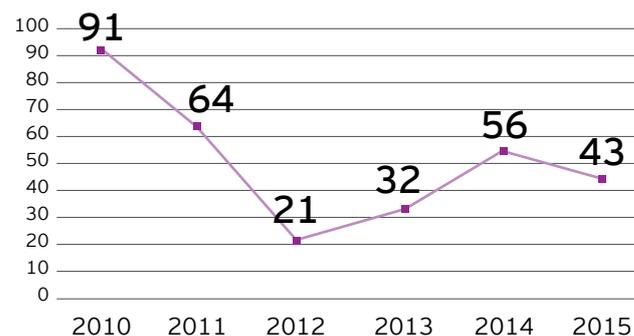
Top 7 des villes où ont eu lieu les 20 plus importantes levées de fonds (période 2012-2015)



Source : TechCrunch

Après une dégringolade entre 2010 et 2012, les introductions en bourse connaissent un nouveau souffle

Nombre d'introductions en bourse à Paris (période 2010-2015)



Sources : Euronext / Alternext / Free market

■ Le Grand Paris enregistre une année record d'investissements en 2015.

Avec 1,1 milliard d'euros cette année contre 525,5 millions en 2013, le montant des investissements levés auprès de sociétés de capital-risque a presque doublé sur la période dans le territoire du Grand Paris, bien que le volume d'opérations soit globalement resté stable, indiquant une augmentation du montant du ticket moyen et un regain de confiance des investisseurs. L'activité du Grand Paris représente ainsi à elle seule 40% des opérations sur le territoire national et près de 60% des montants investis, faisant de la métropole **la principale place de capital-risque en France**. Témoin de ce dynamisme sans précédent depuis les années 2000, le nombre de start-up dans l'agglomération parisienne a atteint près de 12 000, dont seules 4 000 sont localisées dans Paris intra-muros.



Parallèlement, après une chute du **nombre d'introductions en bourse** à Paris entre 2010 et 2012, la capitale connaît **un renouveau** depuis ces dernières années sans toutefois renouer avec son niveau de 2010. Si la dynamique est propice à la création et au développement d'entreprises, il est à noter que parmi les mesures décidées à l'échelle des territoires, la politique régionale d'Île de France en partenariat avec BPI France contribue à créer ces conditions favorables en jouant le rôle de facilitateur de crédit ou de soutien financier. Deux fonds régionaux (garantie et innovation) sont complétés par des dispositifs de prêts de développement et le partenariat avec huit fonds d'investissement régionaux. 25 000 entreprises ont bénéficié de ces programmes depuis 2011, parmi lesquelles des sociétés situées dans des territoires du Grand Paris économiquement défavorisés où les opportunités de placements privés font défaut.

■ « L'effet Grand Paris » ne joue pas encore à plein.

Paris se veut capitale des start-up et cherche à constituer un écosystème de financement des entreprises de rang mondial. En témoigne l'accueil à Paris en juillet 2016 de l'un des plus grands salons dédié aux start-up au monde. Cependant on vient encore s'installer à la Défense ou s'implanter dans le Sentier, alors qu'on va à Londres avant d'établir ses quartiers à King's Cross ou Canary Wharf. **L'image et l'unité du Grand Paris sont des gages du développement de cet écosystème de financement qui ne sont actuellement pas suffisamment valorisées par la métropole.**

Cet enjeu se fait d'autant plus pressant que Paris se place loin derrière San Francisco, New York, Londres, Shanghai et Berlin dans le classement des 20 plus grandes levées de fonds des années 2012 à 2014. Même si l'année 2015 fait date dans l'histoire du capital-risque dans la capitale, **la forte concurrence des autres mégapoles mondiales montre la nécessité pour le Grand Paris de créer les conditions de la poursuite de ce dynamisme** et de renforcer les synergies entre les territoires pour faire grandir des jeunes pousses, qui les dynamiseront à leur tour une fois élevées au rang de licornes ou de leaders de leur industrie.



En 2016, le Grand Paris du financement a déjà réussi, parce que...

- ... le dynamisme du capital-risque montre la résilience de secteurs et de territoires qui construisent des synergies à l'échelle du Grand Paris ;
- ... l'essor d'un écosystème de start-up de rang mondial fait du Grand Paris un nouveau centre de gravité pour les investisseurs.



En 2030, le Grand Paris du financement aura réussi si...

- ... la métropole est identifiée comme l'un des centres de la nouvelle économie et une place d'investissement incontournable par les investisseurs internationaux ;
- ... la place boursière du Grand Paris devient un lieu de cotation des entreprises innovantes à l'échelle européenne.

« Il faut faire en sorte que la dimension économique du projet s'impose comme une ligne de crête pour que le projet s'accélère. »

« Depuis 5 ou 10 ans, on a beaucoup plus de facilités à innover en Île-de-France. La dynamique est bonne, comme la création d'entreprises peut en témoigner »

« Le développement du Grand Paris doit s'appuyer sur les entrepreneurs à l'échelle des start-up et des entreprises de taille intermédiaire. »

Ils témoignent.

Investissement immobilier : les promesses à l'épreuve du calendrier

Souvent cité comme un acteur majeur du Grand Paris, le secteur immobilier est au cœur des ambitions et des enjeux du projet. Au-delà des projets de transport, d'infrastructure ou de construction, c'est bien de l'évolution de l'espace urbain dont il est question.

Les acteurs immobiliers au travers de leur diversité (promoteur, investisseur, financeur) et de la variété de leur intervention (résidentiel, tertiaire, commercial...) participent activement à la création, au dynamisme et aux

changements des cadres de vie privés et professionnels de leur concitoyens. De par son positionnement, le secteur immobilier se transforme et s'adapte pour devenir le secteur de la ville ou de l'urbain, et s'inscrit ainsi dans les évolutions sociétales que nous connaissons.

Fort de ces constats, se pose naturellement la question du positionnement et de la participation de l'immobilier dans le projet et en particulier dans son financement.

■ Quelques faits et chiffres

Paris est une valeur sûre pour l'investissement immobilier...

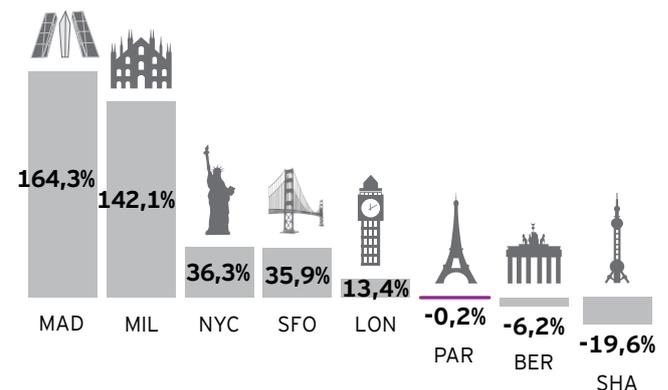
Top 10 des villes ayant généré les plus grands volumes d'investissement immobilier (volumes en M\$, période 2014-2015)

METROPOLES	Q3 2014 - Q2 2015 (MUS\$)
1 New York	74 800
2 London	55 207
3 Tokyo	37 971
4 Los Angeles	37 457
5 San Francisco	32 355
6 Paris	22 955
7 Chicago	20 036
8 Washington, D.C.	18 516
9 Dallas	16 297
10 Atlanta	16 022

Source : Cushman & Wakefield

... mais la conjoncture est défavorable, au regard du dynamisme d'autres métropoles.

Croissance de l'investissement immobilier (Q3 2014-Q2 2015)



3^e place pour l'investissement immobilier international, derrière Londres et New York mais devant Tokyo, Los Angeles et San Francisco

Une position reposant avant tout sur l'attractivité de Paris sur les marchés du bureau et de l'hôtellerie

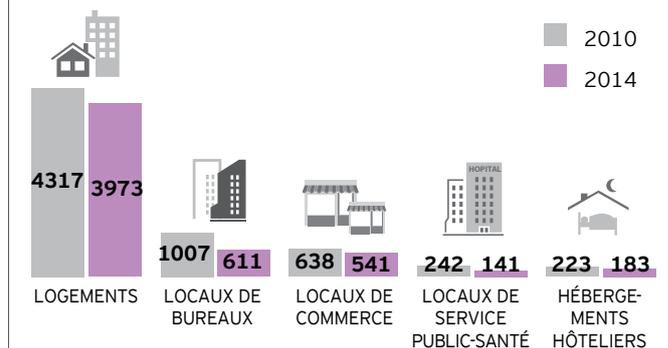
5^e mondial pour le bureau, derrière Londres, New York, Tokyo et San Francisco

4^e mondial pour l'hôtellerie

Source : Cushman & Wakefield (2015-2016)

En lien avec la conjoncture économique défavorable, les mises en chantier enregistrent une baisse significative depuis 2012 tous produits confondus.

Evolution du nombre de m² autorisés en milliers de locaux (en milliers, période 2010-2014)



Source : Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer

■ Le Grand Paris offre des perspectives prometteuses pour le développement du marché immobilier.

Après une première phase d'études, le Grand Paris semble être maintenant entré dans une nouvelle étape de développement soutenue par une intense dynamique de projet. Cette évolution permet de donner aux investisseurs en quête d'indications temporelles fiables une vision plus précise des opportunités à saisir.

Parmi elles, plusieurs chantiers emblématiques montrent que **la construction du Grand Paris est déjà engagée et qu'elle se traduit par des projets immobiliers ambitieux et diversifiés**. Le renouveau de Paris-La Défense, premier quartier d'affaires d'Europe en matière de surfaces tertiaires, prend forme dans le cadre d'un important programme de régénération des immeubles obsolètes et de construction de 300 000 m² de bureaux neufs, notamment dans le secteur de Seine-Arche. Le cluster Paris-Saclay s'incarne progressivement, autour notamment du quartier de l'École Polytechnique et du Moulon, dans des projets mixtes de plus d'1,7 million de m² (enseignement supérieur et recherche, développement économique, logements, commerces et services). L'aménagement du triangle de Gonesse, au Nord-Est, représente quant à lui plus de 1,8 million de m² nouveaux, dédiés à des activités économiques et de loisirs (bureaux, commerces, services, équipements sportifs et culturels, etc.).

Du côté des investisseurs étrangers, le contexte actuel de baisse de rentabilité outre-manche et le Brexit pourraient rendre attractifs les projets du Grand Paris en offrant une rentabilité supérieure aux actifs matures.

Les investisseurs voient donc actuellement une diversification vers l'Europe continentale de façon positive - dans la mesure où les délais de construction sont tenus et les trains arrivent à temps dans les gares pour la livraison des actifs. On peut voir les prémices de ce mouvement dans l'engagement du fonds souverain chinois China Investment Corporation et dans son souhait d'investir 1 milliard d'euros dans le territoire du Grand Paris en coopération avec la Caisse des dépôts et consignations.

Ces perspectives viennent donc nuancer la baisse du nombre de m² autorisés entre 2010 et 2014, conséquence d'un climat économique morose et du fait que le Grand Paris, encore en gestation, n'était pas encore en phase opérationnelle. Signe d'inflexion cependant, le nombre de m² autorisés est reparti à la hausse entre 2014 et 2015, avec plus de 600 000 m² de surfaces de logements et 100 000 m² de surfaces de commerce supplémentaires autorisées.

■ Le manque de visibilité sur le calendrier du projet et l'évolution des usages entraînent toutefois des incertitudes.

Si le développement des quartiers autour des 68 nouvelles gares paraît également offrir de belles perspectives d'investissement, le calendrier de livraison du Grand Paris Express et les recours possibles aux dépôts des permis de construire demeurent une source d'incertitude pour les investisseurs qui projettent pour la plupart d'attendre d'être certains que les délais de construction soient respectés avant d'investir.

Dans un tel contexte, les investisseurs étrangers restent encore très attachés aux quartiers historiques, comme le triangle d'or ou la Défense. Aussi le Grand Paris doit-il être capable de montrer les transformations à l'œuvre, en faisant des réalisations architecturales les plus ambitieuses des sites emblématiques, à l'instar de ce que représentent l'opéra de Sydney pour l'Australie et les jardins de la Baie pour Singapour. **Les investisseurs français expriment quant à eux une certaine réserve et attendent davantage des relations de partenariats public/privé**, ainsi qu'un portage politique homogène, citant pour modèle la construction de la Défense dans les années 60, où les investisseurs avaient été impliqués très en amont du projet.

Parmi les autres sources d'incertitude, l'évolution des usages et de la valorisation des actifs immobiliers. En effet, si le projet du Grand Paris prévoit d'intégrer un volet numérique pour que les connexions soient possibles dans les métros et dans les gares, l'évolution des manières de vivre et de travailler peut rendre un important nombre de quartiers nouvellement construits caducs. Nul ne peut aujourd'hui dire si la plus grande fluidité des transports dans le Grand Paris permettra d'irriguer de grands pôles d'emplois, si le management par objectif couplé à des centres de télétravail autour des gares remplacera le management présentiel, ou s'il est tout simplement erroné d'opposer mobilité physique et mobilité technologique. De toute évidence, les acteurs immobiliers doivent s'attendre à ce que la valeur des actifs immobiliers soit de plus en plus tributaire de la valeur d'usage, comme on en voit l'évolution dans d'autres secteurs.



En 2016, le Grand Paris de l'investissement immobilier a déjà réussi parce que...

- ... les investisseurs immobiliers étrangers sont attentifs aux évolutions du projet, d'autant plus que la marque Paris est une valeur sûre à l'international ;
- ... la posture des acteurs publics en matière de promotion a évolué, comme en témoigne la présence coordonnée des représentants publics au Mipim 2016.



En 2030, le Grand Paris de l'investissement immobilier aura réussi si...

- ... le calendrier actuel de livraison des différents tronçons du Grand Paris Express est respecté ;
- ... l'attractivité de Paris sur le marché mondial de l'investissement immobilier est confortée ;
- ... les grands projets architecturaux deviennent des emblèmes de l'attractivité régionale et nationale.

« D'un projet d'abord essentiellement tourné vers les transports, le Grand Paris connaît un coup d'accélérateur avec la définition des pôles d'attractivité métropolitains et le début des travaux. Il reste cependant beaucoup à faire pour renforcer les liens entre l'investissement public et l'investissement privé. Bien que le calendrier soit ambitieux et bien piloté, les investisseurs attendent de comprendre comment les aménagements vont s'ancrer dans le tissu local pour investir. »

« Aujourd'hui, les constructions connaissent une obsolescence plus importante en termes d'usage, que d'un point de vue technique. C'est une opportunité pour concevoir des bâtiments qui contiennent en eux-mêmes la capacité de se transformer et de s'adapter aux usages à venir. Demain, cette capacité fera partie de la valeur des actifs immobiliers. »

Ils témoignent.

Economie de la consommation : maintenir l'avantage concurrentiel

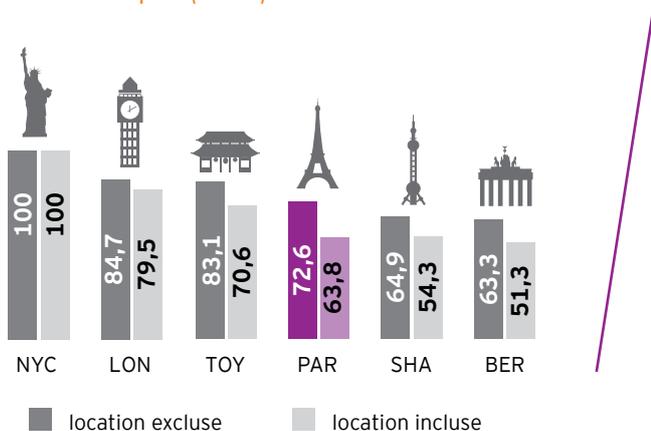
La consommation des ménages compte pour près de la moitié du PIB français et explique 30% de sa variation chaque trimestre. Elle est un contributeur vital et un témoin central du dynamisme économique et financier d'un territoire. L'analyse de sa composition permet également de mettre en évidence les transformations profondes des modes

de vie et des usages dans une métropole en construction. Si l'on ne consomme plus aujourd'hui les mêmes biens et services qu'hier, la Région capitale se distingue également du reste de la France, comme des autres capitales du monde. Indice de bonne santé économique, elle l'est donc tout autant de la progression du projet Grand Paris.

■ Quelques faits et chiffres

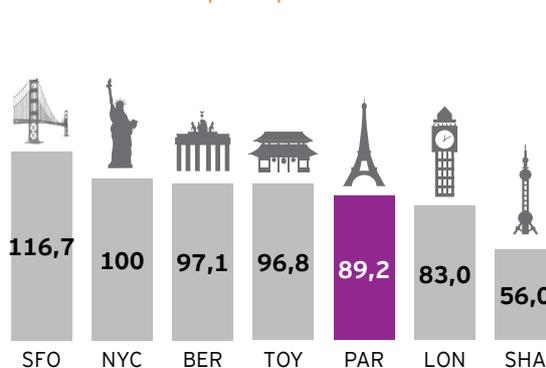
Le Grand Paris fait partie des villes les plus chères du monde...

Niveau des prix (2015)



... mais ces habitants disposent d'un pouvoir d'achat dans la moyenne des autres métropoles mondiales.

Pouvoir d'achat (2015)

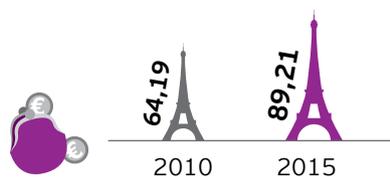


Méthodologie : le calcul du niveau des prix est basé sur un panier de référence de 122 biens et services, correspondant au besoin mensuel d'une famille européenne de 3 personnes. Le niveau des prix est ensuite indexé à la ville de New-York (base 100 du classement).

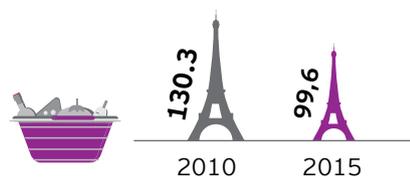
Sources : UBS et Numbeo

Le pouvoir d'achat connaît une nette hausse à Paris, non perçue par les habitants.

Evolution de l'index de pouvoir d'achat à Paris (période 2010-2015)



Evolution de l'index du coût de la vie à Paris (période 2010-2015)



Echange migratoire des familles Île-de-France / Province (2015)



Sources : Numbeo et IAU

■ Le Grand Paris doit tenir compte de l'économie des ménages pour réussir.

Si le Grand Paris doit soutenir l'investissement privé pour être un pari gagnant, la consommation des ménages et la libération de leur épargne - qui demeure la faiblesse de la croissance française - constituent des facteurs à part entière de cette réussite.

Il ne faudrait pas en effet qu'en misant sur les forts effets de levier développés par le projet, Paris devienne une ville où les classes moyennes, entrepreneurs en démarrage, étudiants, chercheurs et classes créatives n'ont plus les moyens de vivre, d'investir, d'innover.

A Londres, malgré le coût d'accélérateur qu'ont représenté les Jeux olympiques sur le développement de l'Est et du Nord-Est de la ville, l'augmentation exponentielle du coût de la vie est un frein considérable au développement. Talon d'Achille des villes à fort développement, l'effet inflationniste sur les loyers et le coût de la vie en général peut conduire à l'éviction de populations qui participent par leur consommation, leur créativité ou leur prise de risque au dynamisme d'un territoire.



La compétitivité de la Région capitale pour les familles s'est maintenue à un niveau raisonnable, ce en quoi la baisse récente des taux d'intérêts a certainement contribué. Cependant, des vents favorables soufflent sur d'autres métropoles comme Berlin ou San Francisco qui font figures d'eldorado pour les créatifs et les entrepreneurs.

A ce titre, il est intéressant de noter que ces agglomérations mettent en place des mesures - plus ou moins efficaces - pour **préserver cet avantage compétitif**. Berlin par exemple tente de maintenir la disponibilité et le coût de l'immobilier encadrant la location d'appartements via Airbnb. Cette mesure devrait permettre de rendre aux Berlinois près de 12 000 logements.

■ Ne pas « lâcher » les classes moyennes

Difficulté d'accès à la propriété, moindre rentabilité des placements immobiliers, poids du loyer dans le budget des ménages franciliens, tous ces facteurs expliquent sans doute en partie pourquoi les familles sont actuellement plus nombreuses à quitter l'Île-de-France qu'à s'y installer (-30% versus 14%).

Cette réalité devrait être d'autant plus prise en considération qu'il est estimé qu'il faut aujourd'hui 27 ans à un ménage de trentenaires franciliens pour rentrer dans ses frais en achetant un 2 pièces de 50 m² dans la capitale.

Du point de vue de l'investissement immobilier, les loyers n'ont pas suivi la hausse du prix de la pierre au cours de la dernière décennie, faisant de l'investissement locatif, un investissement de moins en moins rémunérateur pour les ménages.

Enfin, les dépenses relatives aux loyers sont près de 50% supérieures à celles des Français qui n'habitent pas la capitale et constituent, avec l'entretien et les sources d'énergie du logement (gaz, électricité ou autres combustibles), 14,1% du budget des ménages métropolitains.



En 2016, le Grand Paris de la consommation a déjà réussi parce que...

- ... l'augmentation du coût de la vie a été moins rapide, en moyenne, que dans les grandes métropoles occidentales concurrentes ;
- ... la diversité des prix et du coût de la vie permet d'imaginer des polarités dynamiques hors de Paris centre.



En 2030, le Grand Paris de la consommation aura réussi si...

- ... la dynamique des transports a réduit les écarts de coût et de niveau de vie entre les différents territoires franciliens ;
- ... une partie de l'épargne individuelle est investie dans les projets du Grand Paris.

« Par rapport à d'autres métropoles, telles que Londres ou San Francisco, la Région capitale offre une très grande diversité de situations. C'est une des grandes vocations du Grand Paris que de limiter les disparités et les forces centrifuges. »

Ils témoignent.

Levier

04

Le Grand Paris, levier de développement durable

Enjeu principal du siècle et des villes qui souhaitent conserver leur influence et la qualité de vie de leurs habitants, le développement durable est un puissant levier de transformation de la cité. Alors que s'ébauchent déjà les lignes futures du Grand Paris, trois dimensions de croissance durable sont susceptibles de donner un nouveau visage à la capitale :

- 1. Performance écologique et qualité de vie :** le Grand Paris saura-t-il s'adapter aux nouveaux besoins et usages de sa population, tout en répondant aux défis écologiques ?
- 2. Performance sociale :** dans quelle mesure le projet actuellement prévu concilie-t-il les exigences d'attractivité économique avec les besoins sociaux de sa population ?
- 3. Performance énergétique :** comment le renouvellement urbain peut-il contribuer à la transition énergétique du territoire ?



Performance écologique et qualité de vie : préserver le bien-être

Paris a beau être la ville la plus admirée du monde, elle ne se classe pas parmi les villes où la qualité de vie est la meilleure. Le Grand Paris a donc l'opportunité de bouleverser ce classement. Enjeu majeur dans un monde où la mobilité facilite la fuite des talents et des ressources, la qualité de vie demeure une notion composite, en partie fondée sur des

perceptions individuelles aux critères multiples. C'est pourtant à l'analyse de ce tableau changeant que les métropoles du futur vont devoir s'atteler pour espérer conserver tout leur potentiel. C'est pourquoi les acteurs du Grand Paris doivent être à l'écoute des besoins de ses habitants pour réussir et faire de la ville Lumière une cité reconnue pour sa qualité de vie.

■ Quelques faits et chiffres

Le Grand Paris dispose d'indéniables atouts pour ses habitants...

Indicateur de développement humain régional européen

Île-de-France	Entre 0,64 et 0,68
Londres	0,74
Stockholm	0,75

Accès aux services et équipements pour les habitants

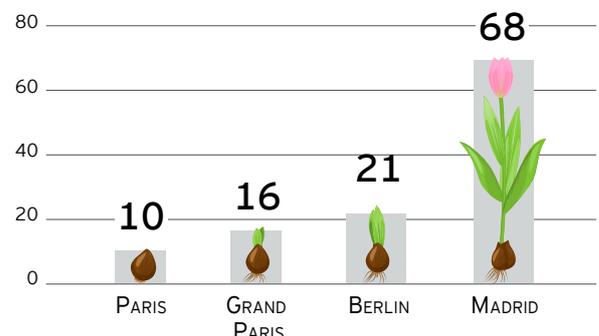


Nombre de places dans les établissements d'accueil / 100 enfants de moins de 3 ans

Sources : IAU / Ministère de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales

... mais les espaces verts sont plus rares dans le Grand Paris que dans d'autres capitales européennes.

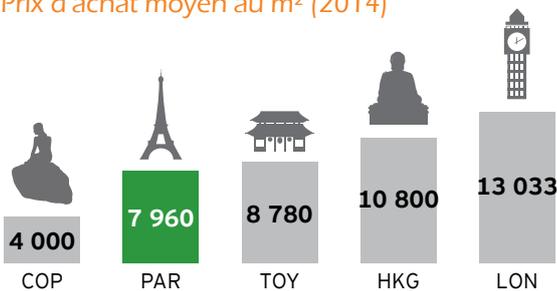
Densité d'espaces verts en m² par habitant



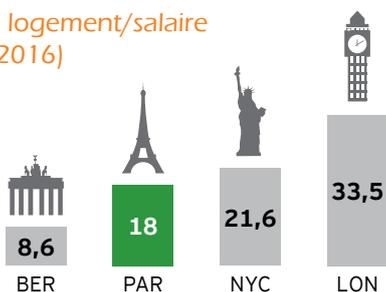
  # **65 000** habitants vivant dans les éco-quartiers en 2015

Les Franciliens bénéficient d'un pouvoir d'achat plus élevé qu'à Londres, Tokyo ou Hong Kong pour acheter leur logement...

Prix d'achat moyen en m² (2014)



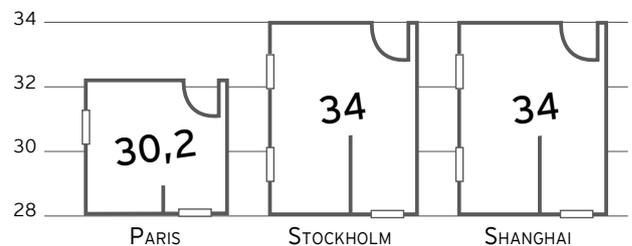
Ratio prix d'un logement/salaire annuel moyen (2016)



Sources : INSEE / SCB / The Economist

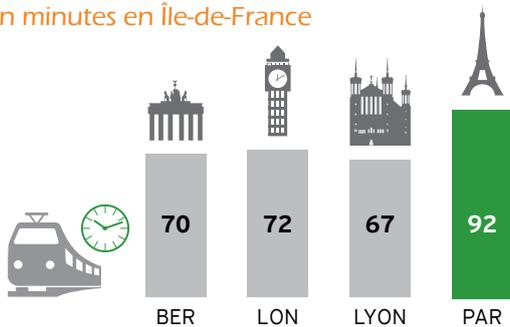
... mais les Franciliens vivent plus à l'étroit que leurs voisins habitant d'autres métropoles d'Europe et d'Asie.

Surface moyenne du logement par habitant (en m² par habitant, 2013)



Le Grand Paris comptabilise le plus grand temps passé dans les transports, devant Londres.

Temps passé dans les transports en minutes en Île-de-France



Note : le chiffre plus élevé constaté en Île-de-France qu'à Londres ou à Berlin s'explique également par le fait que le nombre de trajets moyen par jour y est plus élevé (3.6 trajets par jour en Île-de-France contre 3 à Berlin ou 2,5 à Londres)

Durée moyenne d'un trajet domicile – travail



Sources : Transport for London

En matière de qualité de l'air, Paris est dans la dynamique d'amélioration des grandes villes européennes.



16 en 2015

Nombre de jours de dépassement des seuils de pollution atmosphérique

Classement « We Demain » des 100 plus grandes villes d'Europe sur le nombre de jours de dépassement



Classement « Soot Free Cities » de 23 villes européennes, basé sur leurs politiques de qualité de l'air



Sources : Airparif / We Demain / Soot Free Cities

Le Grand Paris est un territoire de développement humain avancé.

Le territoire dispose d'indéniables atouts d'attractivité pour ses habitants. Ainsi, l'indice de développement humain d'Île-de-France, calculé par l'Union Européenne (EU-HDI) est le plus élevé des régions françaises (seule région dans le premier quintile européen). Ceci est dû à un niveau de revenu, un taux d'éducation et une espérance de vie élevés par rapport à la moyenne nationale. L'Île-de-France offre également à ses habitants un accès aux services de premier plan. Parmi les domaines d'excellence, on peut ainsi citer :

- les services de santé avec des hôpitaux disposant de plateaux techniques de pointe ;
- les installations culturelles avec des monuments et des musées de renommée mondiale qui font la réputation de Paris ;
- les installations sportives qui permettent d'accueillir des événements internationaux tels Roland Garros ou l'Euro 2016.

Tous ces atouts contribuent à renforcer l'attrait de Paris pour ses habitants.

De plus, l'Île-de-France jouit d'une démographie jeune et dynamique : l'accroissement naturel très élevé porte la croissance de la population, tandis que le profil des migrations freine son vieillissement. L'Île-de-France sera, en 2030, la seule région française à compter plus de jeunes de moins de 20 ans que de personnes âgées de plus de 60 ans.

Enfin, la qualité de l'air est un enjeu de santé publique pour l'ensemble des grandes métropoles mondiales. C'est également une préoccupation croissante pour les Franciliens. En la matière, la situation s'améliore en Île-de-France : entre 2005 et 2015, les concentrations de polluants réglementés ont ainsi baissé (particules fines, oxydes d'azote, plomb, benzène, soufre...) ou se sont stabilisés (ozone). La métropole se situe dans la moyenne des autres villes européennes (Londres, Berlin, Madrid, Stockholm...), mais avec une dynamique d'amélioration moins marquée.

■ Le bien vivre est mis à mal.

Cependant, des préoccupations majeures persistent, avec en tête la question du logement. L'Île-de-France connaît en effet une pénurie : l'Institut d'aménagement et d'urbanisme estime que le nombre de mal-logés s'élève à 1 194 000, soit 10% des 12 millions de Franciliens. **Cette pénurie est responsable d'une pression foncière croissante, qui se fait notamment sentir par un taux d'effort important pour les Franciliens.**

Ce coût élevé pousse les populations défavorisées en périphérie, les incite à s'éloigner sans-cesse davantage et favorise ainsi l'étalement urbain. Cette augmentation des distances, associée à une moins grande fiabilité des services de transport dans les zones périphériques entraînent un allongement des temps de déplacement. Ainsi, en 2010, les Franciliens passaient en moyenne 92 minutes par jour dans les transports (tous modes confondus), en augmentation de 11% par rapport à 2001. La qualité de vie en région parisienne est donc mise à mal par une augmentation continue du temps de transport, source de fatigue et de stress pour la population.



En 2016, le Grand Paris de la qualité de vie a déjà réussi parce que...

- ... le Grand Paris offre un niveau de vie élevé à ses habitants ;
- ... c'est à l'échelle de la métropole que l'on trouve les principales infrastructures de rang mondial : aéroports, stades, hôpitaux et pôles d'enseignement supérieur ;
- ... la qualité de l'air s'est améliorée sur la dernière décennie.



En 2030, le Grand Paris de la qualité de vie aura réussi si...

- ... les objectifs de construction de nouveaux logements sont atteints ;
- ... le logement représente une part moins importante du budget des Franciliens ;
- ... l'étalement urbain est freiné ;
- ... les temps de transport sont maîtrisés.

« Aujourd'hui on travaille dans un quartier et on se détend dans un autre. Les temps de transport domicile-travail actuels sont révélateurs d'une ville rattrapée par l'évolution des usages où la qualité de vie n'est pas optimum. Le Grand Paris est donc l'opportunité de concevoir une ville un peu différente qui laisse sa place à une nouvelle mixité (bureaux/commerces), à la fois agréable à vivre et écologiquement performante. »

« Dans cette urbanisation galopante, il faut des espaces de préservation de la santé et de la qualité de vie. Dans 10-15 ans cela pourrait devenir un élément différenciateur par rapport à d'autres villes-monde »

Ils témoignent.

Performance sociale : éviter la fracture

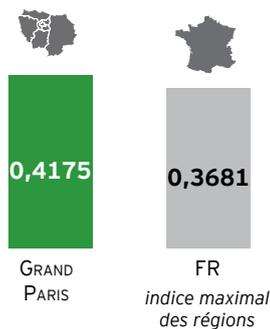
Le projet du Grand Paris ne rencontrera l'adhésion des habitants que s'il est facteur de progrès social. Ainsi, il doit permettre de lutter contre les inégalités, favoriser l'intégration sociale et renforcer la cohésion de la métropole.

Aussi cette dernière doit-elle être pensée pour la mobilité – une mobilité qui ne soit pas seulement spatiale et numérique, mais également sociale – 3 piliers de croissance qui pourraient porter le Grand Paris parmi les métropoles de premier plan. Mais il reste du chemin à parcourir.

■ Quelques faits et chiffres

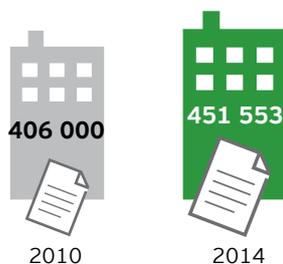
Le Grand Paris doit compter avec de fortes inégalités territoriales...

Indice de Gini de la France métropolitaine (2010)

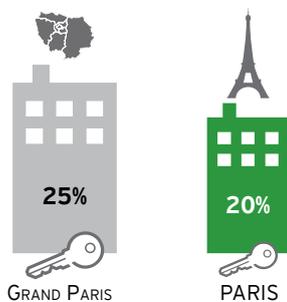


Le coefficient de Gini est une mesure statistique de la distribution sociale dans une population donnée. 0 correspond à une égalité parfaite entre les habitants, 1, à une inégalité parfaite.

Stock de demandes actives de logement social, hors mutation pour l'Île-de-France



Part des résidences principales appartenant au parc social (2014)



14 communes

en infraction avec la loi SRU concernant le taux de logements sociaux en petite couronne, contre 10 communes avec un taux de logements sociaux supérieur à 50%.

Sources : INSEE / DRIHL

... mais des plans d'aménagement urbains sont actuellement à l'œuvre.

Nombre de projets portés par l'Agence nationale de rénovation urbaine en Île-de-France (2016)

Seine-Saint-Denis	33
Essonne	25
Val-de-Marne	17
Val-d'oise	15
Hauts-de-Seine	11
Seine-et-Marne	6
Paris	5

112 projets

Source : Agence nationale de rénovation urbaine en Île-de-France

■ Des fractures territoriales très marquées

Tous les indicateurs de richesse placent l'Île-de-France en tête des régions les plus riches de France. Cependant, malgré un niveau de vie élevé, les inégalités sont également très présentes. Ainsi, selon les statistiques de l'INSEE, l'Île-de-France est en 2009 la région où les inégalités de répartition des revenus sont les plus élevées. **Cela se traduit par des fractures territoriales marquées et de grands déséquilibres régionaux.**

Les écarts entre Paris intra-muros et la proche banlieue restent très prégnants comme en témoigne la barrière du périphérique. Mais d'autres frontières existent au sein du Grand Paris, comme la limite entre les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis qui sépare des territoires très hétérogènes. Les déséquilibres régionaux se retrouvent également dans la localisation des bassins d'emploi (principalement dans l'Ouest parisien) et de population (plutôt dans l'Est parisien). Si l'on considère le revenu médian, on retrouve parmi les dix grandes villes les plus riches de France Paris et huit communes de l'Ouest parisien. A l'inverse, on retrouve dans les dix communes les moins riches Sarcelles, Saint-Denis et Aubervilliers.

■ Mais de belles initiatives ont enclenché une dynamique positive.

Pour palier ces déséquilibres, les initiatives se multiplient et cherchent à valoriser les territoires défavorisés. Ainsi les développements récents du réseau de transports en commun visent à améliorer la desserte des banlieues (lignes de tramway, prolongements de lignes de métro) en attendant la mise en service du Grand Paris Express. Ce projet vise également à désenclaver des territoires isolés. Tout ceci relève d'une volonté de connecter les banlieues entre elles afin d'accroître leur attractivité.

De même, les pôles d'excellence du Grand Paris sont équitablement répartis sur le territoire du Grand Paris, desservant ainsi la majorité de ses territoires. Certains quartiers bénéficieront ainsi d'un regain de dynamisme grâce à des projets tels que Clichy-Montfermeil avec la Tour Médicis. De même, le renouvellement urbain du quartier de La Plaine-Saint Denis a permis de réhabiliter le quartier ces dernières années. D'autres initiatives ont une portée plus symbolique : ainsi, dans le cadre de l'appel à projets « Réinventer Paris », l'un des projets sélectionnés enjambe le périphérique, afin d'atténuer cette fracture et mieux relier les territoires.

Il s'agit donc d'une opportunité unique de désenclaver des territoires, améliorer l'attractivité des territoires défavorisés en périphérie afin de résorber les déséquilibres régionaux.



En 2016, le Grand Paris de la performance sociale a déjà réussi, parce que...

- ... l'ensemble des projets d'infrastructures actuels se pensent à l'échelle de l'agglomération ;
- ... les pôles d'excellence sont relativement répartis dans toutes les parties du territoire régional.



En 2030, le Grand Paris de la performance sociale aura réussi si...

- ... les grands déséquilibres régionaux se sont résorbés, notamment avec le rapprochement des bassins de population et d'emploi ;
- ... les nouveaux quartiers autour des gares sont attractifs, bien connectés avec la gare et les quartiers environnants. Les temps de transport sont maîtrisés.

« Un territoire ne peut se développer que si les flux sont facilités : flux de personnes, de produits, flux financiers... »

« Un territoire n'est attractif que si l'ensemble des infrastructures fonctionnent de concert. »

Ils témoignent.

Performance énergétique : quelles implications de l'accord de Paris pour le territoire ?

A la suite de la COP 21, qui s'est tenue en décembre 2015 au Bourget, la question de la mise en place de la transition énergétique est plus que jamais d'actualité et se jouera dans les métropoles. En effet, selon l'Organisation des Nations Unies, près de 70% des émissions de gaz à effet de serre seraient produites par des villes – ce qui correspond également à leur consommation d'énergie au niveau mondial. Approvisionnement coûteux et volatile, réseaux existants, c'est toute la ville qui est à repenser pour

faire face au défi énergétique. Tout comme le financement, l'énergie est condition du développement économique. Le Grand Paris doit donc intégrer cette dimension à part entière dans son plan de développement. Si des exemples de plans gouvernementaux comme les Plans Climat Energie sont déclinés au niveau départemental et régional, la transition énergétique doit résolument se penser à l'échelle de la métropole.

■ Quelques faits et chiffres

La consommation d'énergie du Grand Paris est avant tout électrique.



66 457 GWh

Consommation d'électricité en Île-de-France en 2014

Source : Réseau Transport Electricité Île-de-France

Des progrès restent à faire pour augmenter la part d'énergie renouvelable dans la production d'électricité du Grand Paris.

Part des énergies renouvelables à Paris (2014)



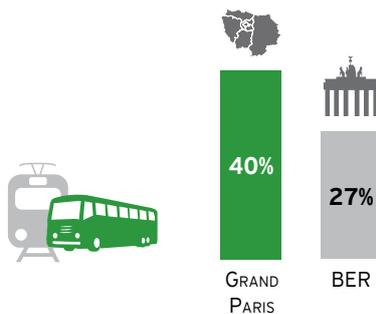
37 %
de la production d'électricité

1,9 %
de la consommation d'électricité

Source : Réseau Transport Electricité Île-de-France

Le Grand Paris bénéficie d'un fort maillage de transports en commun.

Part modale des transports en commun (2014)



Source : Transport For London

Le recyclage des déchets de chantier est désormais intégré au projet Grand Paris.

Objectif de recyclage des déchets de construction fixé par la Société du Grand Paris (2016)



70 %
de déchets de construction recyclés

Source : Société du Grand Paris

■ Des projets de renouvellement urbain doivent transformer le profil énergétique du territoire.

Le territoire du Grand Paris est le théâtre d'initiatives pionnières en matière de transition énergétique, lui offrant une opportunité de rayonner. Issy Grid, un des premiers réseaux de quartier intelligent ou encore la rénovation des docks de Saint-Ouen, sont des illustrations de cette myriade de projets.

Les éco-quartiers ont d'ailleurs connu un développement exponentiel ces dernières années. Ainsi, le nombre de Franciliens vivant dans des éco-quartiers labellisés a triplé entre 2013 et 2015. Cette tendance reflète le dynamisme des nouveaux projets de développement urbain, et le souhait des habitants de vivre dans des quartiers responsables et vertueux. A terme, ces quartiers constitueront une trame dont la métropole pourra s'inspirer pour développer un territoire exemplaire en matière de consommation énergétique. Cet effet sera d'autant plus accentué que le taux de renouvellement du parc de logements est appelé à augmenter avec le progrès des infrastructures de transport : de nombreux projets de renouvellement urbain sont prévus, notamment avec les nouveaux quartiers autour des gares du Grand Paris Express. La réglementation thermique et les pratiques du secteur de la construction évoluant rapidement, le renouvellement urbain contribuera donc à l'évolution du profil énergétique du parc de logements.

Enfin, les chantiers, du fait des volumes très importants de matériaux et de déchets de construction constituent également un enjeu important lié à la transition énergétique.

La Société du Grand Paris a déjà identifié cet enjeu, et s'est fixée des objectifs ambitieux de recyclage des déchets (70 %) dans le cadre des grands travaux prévus, en ligne avec les ambitions nationales et européennes. Elle serait ainsi exemplaire en la matière.

■ Le sujet énergie/carbone ne ressort pas encore comme un enjeu du Grand Paris.

Si Paris s'est trouvé au centre des négociations de la COP21, le sujet énergie/carbone ne figure pas dans les préoccupations premières de la métropole. La Ville de Paris a décidé d'élaborer une stratégie pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050, mais aucune approche pilotée n'existe encore au niveau du maillage métropolitain ou régional. En effet, sur bien des aspects, tels que la mobilité, le système énergétique ou la gestion des déchets, les problématiques dépassent les frontières de la seule capitale. Il paraît donc essentiel de coordonner les initiatives des communes à l'échelle de la métropole pour mener une politique énergie/carbone cohérente et efficace.

De plus, la population - qui continue de croître - et la digitalisation des usages posent la question de la performance énergétique. Si la consommation énergétique par habitant est en baisse ces dernières années, RTE (Réseau Transport Electricité) prévoit une augmentation de 20 % de la puissance électrique nécessaire à la métropole à l'horizon 2030. La Région étant déjà une grande consommatrice d'énergie, mais très faiblement productrice (90 % de l'électricité qui y est consommée est actuellement « importée »), et douée d'un potentiel de production local limité, elle reste dépendante du reste du territoire national en matière de production d'énergies renouvelables.





En 2016, le Grand Paris de la performance énergétique a déjà réussi, parce que...

- ... des initiatives innovantes servent de vitrine pour une généralisation des bonnes pratiques en matière de bâtiments et d'éco-quartiers ;
- ... des programmes de renouvellement urbain sont déjà prévus et vont favoriser le déploiement des nouvelles normes thermiques de bâtiments ;
- ... des objectifs ambitieux ont été adoptés notamment en matière de valorisation des déchets de chantier.



En 2030, le Grand Paris de la performance énergétique aura réussi si...

- ... la trajectoire énergie/carbone du territoire s'inscrit dans les engagements pris lors de la COP 21 ;
- ... la cohérence des politiques énergétiques aux différents échelons est assurée (communes, Grand Paris, Région...);
- ... le développement des énergies renouvelables et de récupération a été activement recherché.

Les infrastructures de réseaux, en particulier d'énergie, sont souvent oubliées lors de décisions d'aménagement car on ne les voit pas. Pourtant, elles constituent le socle fondateur de technologies qui pourraient révolutionner la ville telle qu'on la connaît jusqu'à présent la gestion/production intelligente et personnalisable de l'énergie à l'échelle des quartiers (smart grid). »

« Dans un contexte de réchauffement climatique aux conséquences économiques complexes, la performance énergétique est sans doute l'un des grands indicateurs de réussite des métropoles futures. »

Ils témoignent. ✓

SOURCES

Rapports

Grand Paris Express, le métro du Grand Paris, Société du Grand Paris, 25/01/2016

<https://www.societedugrandparis.fr/wp-content/uploads/2016/01/25-01-2016-grand-paris-express-le-mtro-du-grand-paris-dossier-de-presse-rentre-2016.pdf>

Grand Paris, capitale du 21e siècle, Comité interministériel présidé par Manuel Valls, Premier ministre, 15/10/2015

http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/ci-grand-paris_15_10_2015_v5_bat.pdf

Le Nouveau Grand Paris, Rapport du cabinet du Premier ministre, 13/03/2013

<https://www.societedugrandparis.fr/wp-content/uploads/2014/05/nouveau-grand-paris1.pdf>

Les Réseaux Très haut débit, instruments de développement économique, d'emploi et d'attractivité pour l'Île-de-France, Rapport présenté au nom de la commission Emploi et développement économique par Serge MAS, 17/09/2015

http://www.ceser-iledefrance.fr/sites/default/files/travaux/rapport_thd_ceseridf_emploi_17sept2015.pdf

« Développer les espaces de services et commerces dans les gares du réseau SNCF Transilien », SNCF, 11/04/2016

http://garepartagee.sncf.com/docs/151027_Reglement_appel_a_projets_VF.pdf

Le Coworking dans les grandes métropoles, La Fonderie, 01/01/2016

<https://lafonderie-idf.fr/wp-content/uploads/2016/02/La-note-1-version-interactive.pdf>

Rapport d'activité et déclaration environnementale, Grand Paris Aménagement, 2015

http://www.grandparisamenagement.fr/wp-content/uploads/2016/03/gpa_radd2015.pdf

La Progression du Grand Paris, Bilan d'avancement des mesures, Préfet de la Région Île-de-France, Bilan en date du 31 décembre 2015

http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2015-12-31_La_progression_du_Grand_Paris.pdf

Les Trajectoires de l'économie francilienne, constats et enjeux, Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Île-de-France, 03/2016

http://www.iau-idf.fr/fileadmin/DataStorage/user_upload/Les_trajectoires_de_l_economie_francilienne.pdf

En 2015, les prix en région parisienne dépassent de 9% ceux de la province, INSEE Première, N°1590, 04/2016

<http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1590/ip1590.pdf>

Travel in London, Transport For London, Report 7, 2014

<http://content.tfl.gov.uk/travel-in-london-report-7.pdf>

Mobility in the City, Berlin traffic data, 2008-2012

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/politik_planung/zahlen_fakten/download/Mobility_en_Chap-1-2.pdf

Baromètre des préoccupations environnementales des Français, Commissariat général au développement durable, N°750, 04/2016

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CS750.pdf>

Bilan électrique 2014 et perspectives, Réseau de transport et d'électricité Île-de-France, 2014

http://www.rte-france.com/sites/default/files/2015_05_25_bilan_electrique_idf.pdf

La Mobilité des Français, Commissariat général au développement durable, 12/2010

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rev3.pdf>

Presse

Île-de-France: un plan de 810 millions pour moderniser les autoroutes, Challenges, 14/04/2015

<http://www.challenges.fr/france/20150414.CHA4915/ile-de-france-un-plan-de-810-millions-pour-moderniser-les-autoroutes.html>

Nouveau Grand Paris : l'avancement du projet, Les Echos, Elsa Dicharry et Dominique Malécot, 08/02/2016

<http://www.lesechos.fr/industrie-services/dossiers/0203204107550-nouveau-grand-paris-l-avancement-du-projet-671896.php>

Pas si simple de gérer le boom des datacenters en Île-de-France..., Usine Digitale, Patrick Désavie, 06/05/2015

<http://www.usine-digitale.fr/article/pas-si-simple-de-gerer-le-boom-des-datacenters-en-ile-de-france.N328505>

Métros et RER : toujours pas de 4G à l'heure de la 5G, France 3 Paris Île-de-France, Cathy Dogon, 24/02/2016

<http://france3-regions.francetvinfo.fr/paris-ile-de-france/metros-et-rer-toujours-pas-de-4g-l-heure-de-la-5g-935619.html>

La France, ce pays qui crée des start-up à la chaîne !, Capital, Nathalie Villard, 09/ 06/ 2015

<http://www.capital.fr/enquetes/dossiers/la-france-ce-pays-qui-cree-des-start-up-a-la-chaine-1046517#>

Les (grands) moyens de l'Île-de-France pour soutenir ses PME-PMI innovantes, La Tribune, Juliette Boulay, 04/03/2015

<http://www.latribune.fr/actualites/economie/france/20150304trib51a8ec16c/innovation-la-recette-de-l-ile-de-france-pour-chouchouter-ses-pme-pmi.html>

L'Étrange fonds chinois qui investit dans le Grand Paris, Challenges, Delphine Dechaux, 03/11/2015

<http://www.challenges.fr/challenges-soir/20151103.CHA1194/l-etrange-fonds-chinois-qui-investit-dans-paris.html>

Hébergement : Berlin interdit Airbnb, France 2, 02/05/2016

http://www.francetvinfo.fr/economie/immobilier/hebergement-berlin-interdit-airbnb_1432881.html

Immobilier : pourquoi les trentenaires ont intérêt à rester locataires, Challenges, Emmanuelle Ducros, 03/03/2014

<http://www.challenges.fr/patrimoine/20130307.CHA7007/immobilier-pourquoi-les-trentenaires-ont-interet-a-rester-locataires.html>

The minimum city, UBS, 09/06/2012

<http://www.economist.com/node/21556584>

Immobilier : à Paris, le mètre carré sous les 8 000 euros, Le Monde, Isabelle Rey-Lefebvre, 22/02/2015
http://www.lemonde.fr/economie/article/2015/02/26/immobilier-a-paris-le-metre-carre-sous-les-8-000-euros_4583569_3234.html

UK house prices in graphs: For one London square metre you could buy a new car, City A.M., Billy Ehrenberg and Nassos Stylianou, 11/07/2014
<http://www.cityam.com/1404991810/uk-house-prices-graphs-square-metre-london-buy-car>

Qualité de l'air : le palmarès des 100 plus grandes villes d'Europe, WE DEMAÏN, Antoine Lannuzel, 30/05/2014
http://www.wedemain.fr/Qualite-de-l-air-le-palmares-des-100-plus-grandes-villes-d-Europe_a532.html

Immobilier en Île-de-France : une pénurie de logements persistante, Le Revenu, 19/04/2016
<http://www.lerevenu.com/immobilier/immobilier-en-ile-de-france-une-penurie-de-logements-persistante>

Sites Internet

Data Center Map, 2016
<http://www.datacentermap.com/united-kingdom/>

Open Living Labs, 2016
<http://www.openlivinglabs.eu/livinglabs>

INSEE, Panorama Île-de-France, 2007-2015
http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=20&ref_id=23769

Données Banque mondiale, 2011/2015
<http://donnees.banquemondiale.org/indicateur/NE.CON.PETC.ZS>

UBS, Price and Earnings, 2015
<https://www.ubs.com/microsites/prices-earnings/edition-2015.html>

Numbeo, Cost of Living Index, 2016
<http://www.numbeo.com/cost-of-living/rankings.jsp>

Mercer, Western European Cities Top Quality of Living Ranking, 2016
<http://www.mercer.com/newsroom/western-european-cities-top-quality-of-living-ranking-mercero.html>

INSEE, Les conditions de logement en Ile-de-France en 2013
http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=20&ref_id=22568

SCB Statistics Sweden, Most crowded living conditions in large cities, 2012
http://www.scb.se/en_/Finding-statistics/Statistics-by-subject-area/Household-finances/Income-and-income-distribution/Income-and-tax-statistics/Aktuell-pong/302201/Behallare-for-Press/368569/

Pfhub Personal Finance, Top 10 Most Expensive Cities in the World, Daniel Guidotti, 2014
<http://www.pfhub.com/top-10-most-expensive-cities-in-the-world/>

Numbeo, Property Prices Index, 2016
<http://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp>

Ministère du logement et de l'habitat durable, Les Eco-quartiers, 2016
<http://www.logement.gouv.fr/les-ecoquartiers>

Air Parif, Pollution de l'air en 2015, un bilan mitigé en Île-de-France, 2015
<http://www.airparif.asso.fr/actualite/detail/id/161>

Soot Free Cities, European City Ranking 2015, Best practices for clean air in urban transport, 2015
<http://sootfreecities.eu/>

Numbeo, Pollution Index, 2016
<http://www.numbeo.com/pollution/rankings.jsp>

JDN, Les villes qui comptent le plus de logements HLM en 2012
<http://www.journaldunet.com/management/ville/classement/villes/hlm>

Direction générale et interdépartementale de l'hébergement et du logement, Le parc de logements sociaux en Ile-de-France et la loi SRU, 20/10/2014
<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-sociaux-en-ile-de-france-et-a2749.html>

Logements sociaux : les villes qui bafouent la loi SRU, Le Monde, Isabelle Rey Lefebvre et les Décodeurs, 19/03/2015
http://www.lemonde.fr/les-decodeurs/article/2015/03/19/un-tiers-des-communes-concernees-bafouent-la-loi-sru_4596195_4355770.html

INSEE, Indicateurs de structure et de distribution des revenus en 2009
http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?reg_id=99&ref_id=structure-distrib-revenus-2009

Observatoire des inégalités, Le palmarès des villes françaises les plus inégalitaires, 02/11/2011
<http://www.inegalites.fr/spip.php?article1479>

Institut d'aménagement et d'urbanisme, Niveaux d'équipements et territoires, 2015
carto.iau-idf.fr/webapps/equipements/





EQUIPE **PROJET EY/ULI**

- Carole Aittaleb
- Hugo Alvarez
- Philippe Aubain
- Anne-Sophie Bluzat
- Emmanuel de Lanversin
- Sébastien Dessons
- Pierre-Aymeric Dewez
- Ousmane Diawara
- Sigrid Duhamel
- Blandine Fourdrinier
- Juliette Gayraud
- Sophie Henley-Price
- Marc Jouan
- Christophe Lasnier
- Christophe Le Corre
- Marc Lhermitte
- Séverine Jely
- Réjane Nedellec
- Philippe Rambal
- Justine Roure
- Jean-Baptiste Schouffet
- Erik Sondén
- Jean-Roch Varon

Et l'ensemble des équipes EY / ULI

EY est un des leaders mondiaux de l'audit, du conseil, de la fiscalité et du droit, des transactions. Partout dans le monde, notre expertise et la qualité de nos services contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et les marchés financiers. Nous faisons grandir les talents afin qu'ensemble, ils accompagnent les organisations vers une croissance pérenne. C'est ainsi que nous jouons un rôle actif dans la construction d'un monde plus juste et plus équilibré pour nos équipes, nos clients et la société dans son ensemble.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun est une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Retrouvez plus d'informations sur notre organisation sur www.ey.com.

© 2016 Ernst & Young et Associés.
Tous droits réservés.

Studio EY France – 1602SG591
SCORE France N° 2016-033
© Photos : Fotolia.com

Document imprimé conformément à l'engagement d'EY de réduire son empreinte sur l'environnement.

Cette publication a valeur d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil professionnel en matière comptable, fiscale ou autre. Pour toute question spécifique, vous devez vous adresser à vos conseillers.

ey.com/fr

Contacts

EY

Jean-Roch Varon,
Ernst & Young et Associés
Associé - responsable du département Real Estate, Hospitality, Construction
Mail : Jean-roch.varon@fr.ey.com
Tél. : (+33) 1 46 93 63 89

Marc Lhermitte,
Ernst & Young Advisory
Associé - Global lead Attractiveness & competitiveness
Mail : marc.lhermitte@fr.ey.com
Tél. (+33) 1 46 93 72 76

ULI - Urban Land Institute

Urban Land Institute (ULI) est une organisation d'enseignement et de recherche à but non lucratif entièrement financée par les cotisations de ses adhérents. Fondé à Chicago en 1936, l'institut compte désormais, plus de 38 000 membres dans le monde, provenant de tous les métiers de l'immobilier et de la gestion du territoire, issus du secteur public comme privé.

Forum multidisciplinaire incontournable des activités du secteur de l'immobilier, ULI facilite l'échange ouvert d'idées, d'informations et d'expériences entre les leaders du marché et les pouvoirs publics sur les bonnes pratiques et pour servir les besoins des communautés.

Garante d'informations fiables pour ses membres, ULI favorise la collaboration entre les acteurs de l'immobilier grâce au partage, au mentorat et à la résolution de problèmes. C'est avec fierté que les adhérents de ULI s'engagent pour les meilleures politiques et pratiques d'aménagement du territoire.

ULI Europe, active depuis le début des années 1990, compte aujourd'hui plus de 2 600 adhérents, répartis dans 27 pays. L'organisation est particulièrement présente sur les principaux marchés immobiliers européens du Royaume-Uni, de l'Allemagne, de la France et des Pays-Bas, mais également sur les marchés émergents tels que la Turquie et la Pologne.

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le site europe.uli.org.

ULI - Urban Land Institute

Emmanuel de Lanversin,
Chair Urban Land Institute France
Mail : e.delanversin@sempariseine.fr
Tél. : (+33) 01 44 88 84 04

Sigrid Duhamel,
Immediate past Chair Urban Land Institute France
Mail : sigrid.duhamel@cbreglobalinvestors.com
Tél. : (+33) 06 76 44 54 32