

Choix durable >>>

Innover ensemble : bâtir la ville de demain en associant la société civile



Nicolas Buchoud

Associé fondateur
de Renaissance Urbaine,
Président du Cercle Grand
Paris de l'Investissement
Durable

Le projet d'aménagement de la métropole a pour vocation d'améliorer le cadre de vie des habitants, corriger les inégalités territoriales et construire une ville durable. En effet, les villes sont devenues le lieu de vie de la majorité des habitants de

Le Grand Paris a pour ambition de faciliter le développement de la ville du futur, responsable, solidaire et durable. Dix-huit mois après Jean-Marc Ayrault, le Premier ministre Manuel Valls en a précisé la feuille de route le 13 octobre dernier. Il manque pourtant un ingrédient à la recette.

la planète, l'enjeu est donc de préserver leur qualité de vie, tout en se concentrant sur les urgences environnementales et socio-économiques. Le projet du Grand Paris se veut donc durable, inventif et solidaire. Un programme qui s'articule autour d'un but : inventer la ville durable qui permettra de rompre l'isolement et l'enclavement des territoires éloignés.

L'objectif est de construire une ville durable en favorisant la densification d'espaces déjà urbanisés, tout en luttant contre le dérèglement climatique. Le réseau de transport, l'infrastructure, mais surtout l'immobilier sont les premiers domaines qui doivent être étudiés car ils sont déjà

en avance sur ces grands principes, en particulier l'immobilier.

Une réflexion commune nécessaire

Parmi les nombreux organes de gouvernance et de réflexion sur le Grand Paris, sa mise en place et son avenir, le Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable (CGPID) est quelque peu atypique. Très ouvert sur l'environnement urbain européen et international, interdisciplinaire, il est à l'image de son président Nicolas Buchoud, qui défend une approche plus pragmatique que théorique pour faire avancer les choses.*

Au cœur des travaux du think tank, il y a la volonté de transformer le projet métropolitain en une dynamique économique porteuse d'innovation, fédératrice et créatrice d'emploi. « *Nous nous inspirons de nombreuses expériences et travaux menés avec succès dans plusieurs métropoles, en Allemagne, en Grande-Bretagne, aux Etats-Unis et dans les pays émergents* », souligne Nicolas Buchoud. « *Le Grand Paris sera une réussite s'il permet d'accélérer les processus de renouvellement urbain et de démultiplier l'efficacité des investissements publics par une meilleure association, très en amont, de la société civile et des acteurs économiques* », continue-t-il. ...

* Créé par Erik Sonden, Président de Urban Land Institute (ULI) en France, le Cercle Grand Paris est une association qui compte aujourd'hui plus d'une cinquantaine de membres actifs.



••• Pour Nicolas Buchoud, « l'une des clés de la révolution métropolitaine que nous vivons, c'est la possibilité de mieux mobiliser les capitaux privés de manière convergente avec les politiques d'aménagement. Nous avons un double problème d'acculturation à régler. Acteurs publics et acteurs privés sont aussi légitimes les uns que les autres, mais une profonde méconnaissance réciproque

large association de la société civile aux grands objectifs de développement de la métropole ».

Un travail en réseau

Travailler à la ville de demain c'est faire travailler ensemble instances publiques et acteurs privés, non seulement au niveau financier mais aussi au niveau technique. Mais, pour Nicolas Buchoud, plusieurs obstacles empêchent un projet d'urbanisme d'être véritablement efficace. « Travailler sur des plans d'urbanisme à dix ou vingt ans, c'est s'éloigner encore plus de la réalité sans tenir compte des innovations et des mutations à l'œuvre dans de nombreux domaines : le rapport au travail, l'importance des questions énergétiques ou d'infrastructures, qui tendent à surdéterminer notre avenir urbain, etc., explique Nicolas Buchoud. Dans le contexte d'incertitude et de mutations

dans lequel nous vivons, fabriquer la métropole, ce doit être d'abord fabriquer des réseaux d'interlocuteurs qui sachent travailler ensemble. Les rigidités et les conservatismes sont trop nombreux et trop pesants. Comment changer d'époque ? »

Sur ce point particulier, il salue le rôle primordial que l'industrie immobilière devrait jouer dans la réflexion globale de la ville durable et dans la fabrique métropolitaine. « Nous devons repenser

les modes de régulation entre la décision publique et le secteur privé, et c'est en premier lieu dans le domaine immobilier que cette mutation doit voir le jour. L'industrie immobilière est l'une des premières industries de l'Ile-de-France, elle ne peut pas être perçue uniquement comme un réservoir fiscal. Mais elle ne peut plus se situer seulement en réaction aux pouvoirs publics. Nous avons vraiment besoin de créativité de part et d'autre. »

Les SIIC ont un rôle dans ce paysage

Mais alors à quoi ressemble cette ville du futur et quels en sont les acteurs ? « Pour créer la grande ville métropolitaine que sera demain le Grand Paris, il faut faire confiance et s'appuyer sur les acteurs économiques qui font la ville, sur leur expertise et leur professionnalisme, sur leurs réseaux, insiste Nicolas Buchoud. L'immobilier a

Nous plaidons pour une forme de RSE métropolitaine

son rôle à jouer sur le terrain de l'offre tertiaire de logement, de logistique, de bureau, de commerce et de tourisme. Nous devons passer d'une logique de co-financement à une logique de co-développement, gage d'un vrai leadership retrouvé. »

Eco-mobilité, accessibilité financière et physique aux services et au logement, efficacité énergétique, applications numériques, e-commerce... font désormais partie de la vie quotidienne des entreprises et de leurs salariés, mais aussi de leurs partenaires économiques et de leurs sous-traitants. Ces nouveaux horizons définissent les contours d'une économie solidaire des territoires, d'une responsabilité sociale et environnementale qui ne saurait reposer uniquement sur les politiques publiques, sur l'Etat ou les collectivités.

« Nous plaidons pour une forme de RSE métropolitaine, puisant dans les initiatives et les politiques des entreprises une dynamique renouvelée, opérationnelle, de développement durable et d'innovation. Les investisseurs immobiliers, les sociétés foncières, et notamment les SIIC, pourraient inscrire plus vigoureusement leur action aux côtés des territoires. Les acteurs de l'immobilier sont en prise directe avec l'évolution des besoins des usagers et c'est par les usagers que nous devons aussi apprendre à bâtir le Grand Paris métropolitain », conclut Nicolas Buchoud. ●



perdre». Selon lui, « il faut sortir des caricatures et des visions simplistes. Je regrette que l'occasion qui s'offrait n'ait pas été saisie et que le nouveau conseil des partenaires socio-économiques de la métropole du Grand Paris ait été organisé de manière aussi malthusienne et conservatrice. Il faut ouvrir grandes les portes et les fenêtres. Nous avons besoin d'une large concertation et d'une

Un nouveau contrat social pour la ville de demain

Lors de son dernier forum annuel, en juillet 2014, le Cercle Grand Paris a proposé cinq pistes de réflexion pour mieux contribuer à la construction de la ville durable de demain :

- Dégager un large accord sur les infrastructures dont l'impact social immédiat sera le plus important.
- Connecter précisément l'engagement au titre de la responsabilité sociale et environnementale des entreprises avec le développement durable et l'aménagement des territoires.
- Conjuguer les efforts publics et les efforts privés, solidairement.
- Rassembler, parallèlement aux ajustements institutionnels indispensables, les forces de la société civile.
- Revoir, à très court terme, les relations internationales de coopération de ville à ville ou entre les territoires afin qu'elles contribuent à ouvrir de nouvelles opportunités d'investissement et de valorisation des talents.

→ Pour plus d'information : <http://cerclegrandparis.org>