

La ZAC Clichy-Batignolles (XVII°), une des dernières vastes friches de la capitale, est en passe de devenir un éco-quartier flambant neuf.





La "chasse au foncier" est ouverte dans la capitale

Paris, « une énorme partie du foncier relève du patrimoine public et la carte des opportunités foncières n'existe pas », prévient Michel Korsakoff, secrétaire général du Club des développeurs immobiliers et fonciers d'Ile-de-France (CDIF). Si le plan local d'urbanisme (PLU) donne des pistes aux quêteurs de foncier, la mutation des sites reste difficile à prévoir. Aussi, quand une pépite foncière est enfin identifiée, « on se retrouve tous, en tant que promoteurs, sur les mêmes projets, raconte Véronique Guillemin, présidente du CDIF. La surenchère

Face à la nécessité de créer des logements, Etat, Ville, promoteurs et architectes rivalisent d'ingéniosité pour exploiter les dernières pépites foncières de la capitale...

est devenue très difficile à mesurer... » Au-delà de 3 000 €/m² SHON (Surface hors œuvre nette, c'est-à-dire réellement constructible), le prix du foncier s'envole. Dans une des dernières vastes friches parisiennes, au cœur du nouveau quartier des Batignolles (XVIIe), la Ville de Paris a cédé, fin 2010, à Cogedim, un terrain à 3 800 €/m² SHON. Des appartements s'y sont vendus sur plan plus de 8 000 €/m². Leur livraison est prévue en 2012, dans cet écoquartier économe en énergie. Certains immeubles culmineront à 50 mètres, au-delà des 37 mètres jusqu'à présent auto-

risés. Le futur tribunal de grande instance atteindra même 200 mètres sur un ancien terrain de la SNCF. Des altitudes réputées énergivores, mais qui pourraient être autorisées par les dernières modifications du plan local d'urbanisme, actuellement soumis à enquête publique.

A Paris, le foncier se cherche un avenir en hauteur. Mais un avenir aussi social. Dans le XI^e, boulevard de Charonne, 8 000 m² d'un ancien site industriel accoucheront de 100 logements sociaux en 2014. D'ici là, dans le XIII^e, une EcoZac fleurira sur le site de l'ancienne gare de marchandises de Rungis, qui mê-...

... lera bureaux, logements et équipements sociaux. Dans la chasse au foncier, les ZAC (zones d'aménagement concerté) se taillent, on l'aura compris, la part du lion. Les logements sociaux aussi. Et pourtant, en 2001, seul le vaste ensemble de Paris rive gauche était une zone d'aménagement. Les équipes de l'adjoint au maire de Paris chargé du Logement, Jean-Yves Mano, sont à l'affût de la moindre parcelle. Le service d'intervention foncière de la direction de l'urbanisme n'hésite pas à préempter. « A condition de motiver ce droit de préemption par un projet de logement social ou d'intérêt général, y explique-t-on. En 2010, 11 831 déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ont ainsi été instruites. Mais 2 736 dossiers seulement ont été étudiés à la loupe, qui ont donné lieu à 68 préemptions. » C'est bien moins qu'en 2009 (93), et surtout qu'en 2008, où 146 préemptions avaient été décidées... La Mairie fait, elle aussi, les frais de la flambée des prix, malgré un budget annuel pour les préemptions de 100 millions d'euros. Dans le VIIIe, le service d'intervention foncière a renoncé à acquérir un immeuble, trop cher.

Paris pourrait rattraper dès 2014 son retard dans le logement social, avec six ans d'avance sur le calendrier. « 10 % de l'espace parisien sont en mutation urbaine, évalue Jean-Yves Mano. Mais une centaine d'autres parcelles peu-



10 % de l'espace parisien sont en mutation urbaine"

vent faire l'objet de négociations, sur lesquelles nous pourrions envisager 15 000 logements... » La Mairie a dressé, depuis quelques années, la liste d'une quarantaine de garages de réparation de voitures... Rue de la Pompe, dans le XVIe, Renault en a cédé un à la Sodearif, filiale de Bouygues. Un autre, avenue Mozart, devrait suivre le même chemin... A chaque fois, la Mairie négocie des logements à loyer modéré, au moins sur la moitié du programme. Promoteurs privés et bailleurs publics travaillent toutefois de concert. Malgré les tensions politiques, dans le XVIe, plusieurs autres chantiers, bloqués depuis des années par des recours de riverains, devraient parallèlement aboutir, ces recours s'épuisant. A la clé, des logements, notamment sociaux.

Engagé dans une politique de cession immobilière, l'Etat apporte sa pierre à la métamor-

phose du foncier parisien. Selon Jean-Martin Delorme, à la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL), « en 2009, l'Etat a débloqué du foncier afin que puissent être construits 329 logements, dont 194 sociaux. En 2010, cette participation a progressé, pour que soient produits 1 302 logements, dont 859 sociaux. » En 2011, l'Etat aura consacré au logement parisien une plus grosse enveloppe (100 millions d'euros) que pour les Régions Paca et Rhône-Alpes réunies.

Des immeubles au-dessus de dépôts de bus

Rien ne se ferait toutefois sans la SNCF, la RATP et Réseau ferré de France (RFF). Le patrimoine foncier de la SNCF ? 156 hectares. Celui de la RATP ? 260 hectares. Quant à RFF, c'est le deuxième propriétaire foncier de France avec 103 000 hectares de

A Balard, dans le XV° arrondissement, un site de 16,5 ha dédié au futur Pen

lus de 16 ha à bâtir ou à rénover dans le sud du XV° arrondissement, cela fait forcément des envieux. A Balard, le futur grand site du ministère de la Défense regroupera en 2014 tous les états-majors des armées et la Direction générale à l'armement (DGA). Soit 9 300 personnes, jusqu'alors éparpillées sur 15 sites, dont l'îlot Saint-Germain (3,2 ha au cœur de Paris, qui suscitent déjà la convoitise)...



« Nous allons confier le projet à un groupement d'opérateurs privés, retenu pour être, le cas échéant, le futur titulaire du contrat, précise Bruno Vieillefosse, délégué pour le regroupement des états-majors. En font partie Bouygues, Thales, Sodexo... » Un appel public européen a été lancé en juin 2009, trois candidats ont été retenus, et une compétition architecturale a été organisée. Avec Bouygues, ce sont

terrains. « La RATP n'a aujourd'hui plus de terrains vides », assure pourtant Rémi Feredj, directeur des espaces et du patrimoine de la RATP, qui a permis, dans les années 90, la construction de programmes à Montsouris, dans le XIXe, dans le XVIIe et le XX^e. Et pourtant, aujourd'hui, boulevard Jourdan, la RATP collabore encore avec la Ville de Paris pour 200 logements sociaux et 350 logements d'étudiants. Les immeubles s'élèveront au-dessus d'un dépôt de bus. Une prouesse technique. « Ici, dans le XXe, face à nos bureaux, nous allons enterrer un autre dépôt, puis édifier au-dessus des bureaux, un collège et une crèche », ajoute Rémi Feredj. La RATP maintient donc dépôts et ateliers dans Paris, mais imagine un nouveau foncier, tout en superpositions et juxtapositions. Rue Desnouettes (XVe arrondissement), 47 logements surgiront derrière une unité opérationnelle de la ligne 12 du métro. Conformément à un contrat de performance avec l'Etat, RFF s'est engagé à mobiliser son foncier pour 1,2 milliard d'euros sur cinq ans, entre 2008 et 2012. Objectif: créer 15 000 logements en France. Un opérateur privé, Pitch Promotion, a par exemple déjà remporté, fin 2010, un site RFF, rue Castagnary (XVearrondissement). D'autres sites ferroviaires pourraient encore muter, dans les XIIe, XVIIIe, et XIXe arrondissements.

En tout, « 1 million de mètres carrés SHON à quinze ans », assure-t-on chez RFF. En attendant, dans le XIX°, une nouvelle gare Eole-Evangile verra le jour avec, en prime, 27 000 m² de bureaux et 1 000 m² de commerces.

En attendant, pour libérer plus de foncier plus vite, des experts, jusqu'à l'Etat, réfléchissent à des mesures fiscales. Ils songent à inverser le régime des plus-values et à taxer les détenteurs de parcelles refusant de les vendre. La taxe sur le foncier non bâti est peu efficace. « On pourrait réfléchir à augmenter la taxe foncière sur les terres urbanisables », suggère Pascale Poirot, présidente du Syndicat national des aménageurs lotisseurs (Snal). Certains évoquent une taxe sur la densité minimale. De plus iconoclastes imaginent « d'ajouter un étage aux immeubles de Paris, peu dense car très protégé », évoque Henry Buzy-Cazaux, président d'honneur de l'Institut du management des services immobiliers.

La ville d'Haussmann a longtemps obéi à un idéal de ville moins dense, difficile à concilier avec le foncier en hauteur des urbanistes du XXI^e siècle. « On pourrait aussi songer à une rationalisation des recours, souvent abusifs, qui entravent les projets de construction », défend-il. Une idée qui mobilise les acteurs de tous bords de l'univers impitoyable du développement foncier.

M ANNE-SOPHIE CATHALA



Dans le XIII°, va pousser cet immeuble de 16 étages aux allures de géant vert, signé Edouard François (ci-contre).

Edouard François, architecte-designer: "Donner aux Parisiens envie d'aimer la hauteur"

douard François est partisan du « foncier aérien ». Fin 2010, le Conseil de Paris a d'ailleurs accepté l'idée que certaines habitations dépassent les 37 m fixés comme limite depuis 1977, pour atteindre 50 m, voire 180 m pour les bureaux. Novateur, l'immeuble de 16 étages et 50 m de hauteur qu'Edouard François a dessiné pour la ZAC Masséna-Bruneseau, mêlera minéral et végétal, en écho aux pelouses vertes du tramway... « Ce n'est pas parce que la hauteur a été, par le passé, mal exploitée, que nous ne pouvons pas innover. Regardez Notre-Dame-de-Paris: elle fait plus de 50 m et ne choque pas, lance-t-il. Plus le bâtiment est haut, plus on se sent une responsabilité patrimoniale. » Pour être à la hauteur, sa tour s'habille de façades en oxyde de titane, aux couleurs changeantes. Elle est cernée de balcons. Et « végétalisée » à son sommet. Avec un botaniste, Claude Figureau, Edouard François y a composé un jardin hérissé de plantes sauvages franciliennes. Cette profusion verte s'enrichira des pollens qui se poseront en haut d'une tour BBC, peu gourmande en énergie, classée « projet pilote pour la biodiversité par la direction des espaces verts », précise son inventeur. Il a déjà planté un immeuble « qui pousse » à Montpellier, une « tower flower » Porte d'Asnières. Il a revisité, plus sobrement, l'hôtel Fouquet's Barrière, avant d'en imaginer un autre, à venir : celui que LVMH va loger dans les anciens bâtiments de la Samaritaine.

tagone à la française

Nicolas Michelin et Jean-Michel Wilmotte qui sont sélectionnés. Dépôt de permis : en juillet. Début des travaux : en janvier 2012. Le site sera non pas vendu, mais « loué » pour trente ans. Outre des bureaux, trois crèches et une piscine sont prévues. Sept cent quarante militaires vivant seuls à Paris seront aussi hébergés. Aucun autre logement n'est envisagé sur un site proche du périphérique et de l'héliport d'Issy-

les-Moulineaux. C'est Bouygues qui paiera les travaux, évalués à 600 millions d'euros. En retour, l'armée versera « une redevance de 100 millions d'euros par an à l'opérateur et percevra des loyers, ceux de 90 000 m² de bureaux sur la Corne Ouest (3 ha) », explique M. Vieillefosse. En 2007, France Domaine avait évalué la valeur domaniale de la parcelle de la Corne Ouest à 195 millions d'euros.