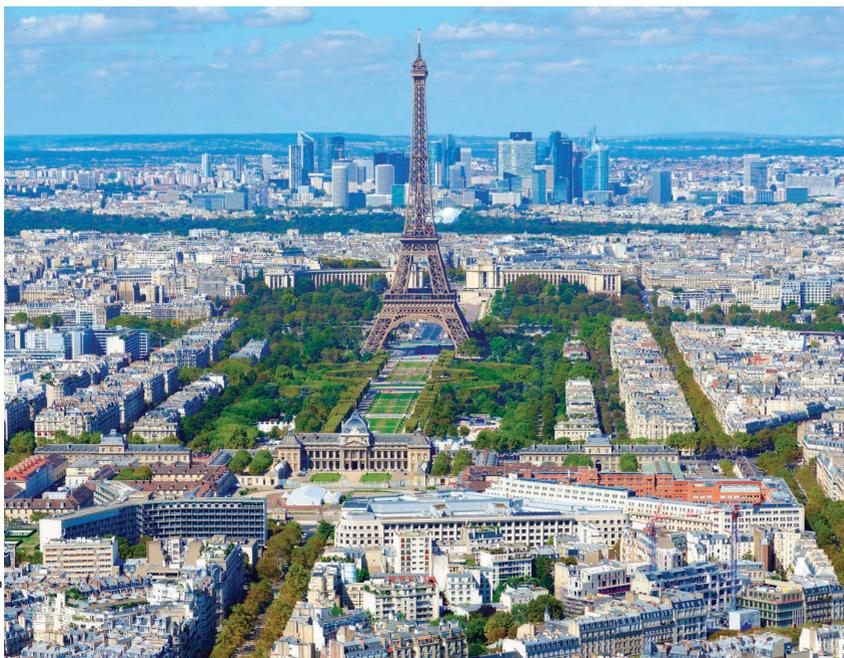


« Inventons la Métropole du Grand Paris »



FotoIa@oliga315

L'activité immobilière en Ile-de-France est désormais rythmée par un enchaînement d'appels à candidatures de la Ville de Paris et de la Métropole du Grand Paris. Ce mode opératoire met en ébullition de nombreux maîtres d'ouvrage, architectes, investisseurs, prestataires divers...

Le succès de la première édition « Inventons la Métropole du Grand Paris » a permis d'enclencher rapidement une suite qu'attendaient impatiemment nombre d'opérateurs. Après avoir distillé quelques informations au Mipim, les organisateurs ont dévoilé au mois de mai les 30 sites retenus, puis ont réuni promoteurs, start-up et acteurs de l'innovation. Après le retour des projets au 31 juillet, le jury sélectionnera, en septembre, trois groupes par site. L'élaboration des offres se poursuivra jusqu'en février 2019. L'objectif est de proclamer les lauréats à la fin du mois de mai suivant.

52 sites soit plus de 2,1 millions de M² à développer

Les finalistes des 10 sites de « Réinventer les dessous de Paris » à peine connus, la Métropole du Grand Paris dévoila les 43 fonciers de son second appel à projets « *Inventons la Métropole du Grand Paris* » en continuité de la première édition qui avait programmé, avec succès, 52 sites soit plus de 2,1 millions de M² à développer ! Pour les candidats, le temps imparti fut très court : visite des sites au printemps, remise des proposi-

tions en juillet, première sélection des candidats en septembre, finalisation d'octobre 2018 à février 2019. La compétition, qui entraîne chez les intéressés une mobilisation de plusieurs équipes, se révèle souvent chronophage. Face aux enjeux, plusieurs promoteurs ont adopté une nouvelle organisation. Bouygues Immobilier, Linkcity, Novaxia, Pichet, qui ont performé lors des consultations précédentes, disposent désormais de directions de projets urbains chargées de sélectionner les appels d'offres, de coordonner les différents partenaires et de mettre en œuvre les projets retenus. Ce dispositif est également repris chez d'autres maîtres d'ouvrage.

L'avantage de fournir des projets bien cadrés,

Des institutionnels, à l'instar de Perial, élaborent également des véhicules « Grand Paris » disposant d'une équipe dédiée. Des banques sont dans le même schéma comme la Société Générale qui a mis en place une gouvernance unique concernant le développement des opérations franciliennes. Les appels à candi-

datures présentent l'avantage de fournir des projets bien cadrés, loin des pistes, plus aléatoires, sourcées par des apporteurs d'affaires. Toutefois, la concurrence pléthorique se révèle rude. Des promoteurs régionaux, attirés par le potentiel francilien, s'engouffrent dans ces opportunités avec de plus en plus de succès ! D'une manière générale, de nouvelles entités peu établies, ne disposant pas de relais suffisants et de prospecteurs fonciers chevronnés, trouvent leur compte dans ces candidatures directes qui leur permettent, en cas de réussite, d'accélérer avec éclat leur implantation.

Candidatures de l'étranger sont restées marginales

Des développeurs sont plus chanceux que d'autres : ils savent proposer un parti-pris urbanistique en phase avec l'époque ou les modes, des matériaux moins communs, des concepts originaux... Ils s'associent à des partenaires, qualifiés par la Métropole « d'acteurs de l'innovation » qui séduisent les jurys. Il faudra voir comment toutes ces propositions se concrétiseront et vieilliront !

Location de Bureaux + 9.000 M2 en 2018 - 2019

Ile-de-France

Locataire	Adresse	Surface	Conseil	Propriétaire/Promoteur
Altarea Cogedim	Paris 2	30.000 m ²		
Assystem	Montigny-le-Bretonneux	21.000 m ²		Pierre Étoile / Akea
Banque de France	Paris 9 Intown	20.000 m ²	Cushman & Wakefield	Bouygues Immobilier + Scor
Deloitte	La Défense Tour Opus 12	10.000 m ²		AXA Imm
Dpt des Yvelines	Guyancourt	14.585 m ²	JLL	CFC Développement
EDF	St Ouen Smart Side	26.000 m ²		Nexity
Gide	Paris 8 rue de Lisbonne	18.500 m ²		Eurosic + ACM Vie + Crédit Agricole
Groupama	Nanterre Défense 4,5,6	11.500 m ²		Icade
La Gardère Active	Levallois - quai Charles Pasqua	28.000 m ²	Cushman & Wakefield	Gecina
Média participations	Paris 19 Rosa Park Imm. Tempo	17.000m ²	AEW - Parella	CNP Assurance
Mondadori	Bagneux Zac Victor-Hugo	10.000m ²		Codic - Nexity
Natixis	Paris 13 Zac Paris rive Gauche	90.000m ²	Cushman & Wakefield	Ivanhoé Cambrige
Nestlé	Paris 15 (colonel Pierre Avia)	45.000m ²	Livraison : 2020	Unibail
Nextdoor	Paris 8	9.000m ²		
Orange	Villejuif	18.000 m ²	Livraison : 2019	Icade
Orange	Cœur Défense Tour B	17.545m ²	Cushman & Wakefield+Scaprim	
Parfum Christian Dior	Paris 17 Zac Batignolles	26.200 m ²		Altarea Cogedim
Région Ile-de-France	Saint-Ouen Influence 1	33.000 m ²	Livraison : 2019	Nexity Tishman Speyer
Région Ile-de-France	Saint-Ouen Influence 2	24.000 m ²		Nexity
RTE	La Défense Le Palatin 2/3	13.000 m ²		Commerz Real (HausInvest)
Total	La Défense Quartier Michelet	120.000 m ²	Livraison : 2022 - JLL	Groupama

Régions

	Régions	Surface	Conseil	Propriétaire/Promoteur
EDF	Chambéry	12 000 m ²	Livraison : 2018 - Sorovim	Ferrier
IT-CE Caisse d'épargne	Lezennes Villeneuve d'Ascq	9.000 m ²	Livr. : 2019 BNPParisBasReal Easte	
Latécoère	Toulouse	11.000 m ²		

Pour l'instant, les candidatures en provenance de l'étranger, à l'exception des architectes, sont restées marginales. Le buzz généré par la dimension, la mixité et la créativité des projets pourraient prochainement attirer de nouveaux venus en particulier du côté des investisseurs. L'attrait de la Capitale, son image qui s'affirme de plus en plus sur les plans économique et culturel ainsi que la programmation des Jeux Olympiques de 2024 y contribueront.

La communication du Grand Paris mériterait de mieux porter l'ambition de son territoire insuffisamment valorisée sous le chapiteau du Mipim. Son contenu présente, depuis plusieurs années, un regroupement laborieux de petites chappelles compréhensif par les seuls initiés plus qu'une vision d'ensemble véritablement attractive !

Facilité les connexions opérateurs/start-up

La deuxième édition a été lancée alors que des couacs concernant la saison 1 se faisaient entendre. Le refus opposé par la Mairie de Saint-Ouen au prix annoncé par Novaxia fut une surprise et une première. On pouvait penser que les communes

étaient fermement engagées par les décisions de la Métropole auxquelles elles avaient été parties prenantes. S'agit-il d'un incident de parcours isolé ? Les Cas-sandre prévoient des répétitions de ce scénario après les municipales de 2020 ! Les maires, bien que membres du jury, peuvent aussi exiger des modifications a posteriori sur les projets retenus. Des opérateurs comme Sogeprom doivent ainsi réviser les gabarits d'immeubles à Joinville-le-Pont et à Nogent-sur-Marne. Un certain consensus observé jusque là a volé en éclat. Ces péripéties ne freinent pas le dynamisme des organisateurs et l'intérêt des candidats. Une rencontre qualifiée de « Meet-up » a déjà facilité les connexions opérateurs/start-up dans le but d'axer les projets sur l'innovation : intelligence du logement, transition énergétique, nature en ville, numérique... Il n'est pas annoncé de pondération entre les différents critères.

L'hégémonie de 2 ou 3 lauréats ont surpris et agacé

La complexité de la consultation n'incitera certainement pas les maîtres d'ouvrage étrangers à y prendre part directement. Quelques-uns pourraient intervenir en

copromotion avec des Hexagonaux. Des investisseurs venus d'ailleurs pourraient également accompagner plusieurs candidats procurant ainsi une ouverture internationale très souhaitable au rayonnement du Grand Paris. De leur côté, les majors de la promotion ont constitué des forces de frappe dédiées aux grands projets dans lesquelles une addiction aux différentes consultations est même perceptible. Plusieurs groupes comptent toutefois éviter une multiplicité de candidatures qui avait marqué le premier appel d'offres. Les coûts de prospection, les risques et le temps passé se révèlent dissuasifs. L'hégémonie de deux ou trois lauréats, lors de la première consultation, a également surpris et agacé... Une inconnue subsiste quant à la participation des promoteurs régionaux. Enhardis par leurs succès en IdF, ils pourraient redoubler d'agressivité et présenter des solutions pertinentes. Les « parisiens » ne voient pas d'un bon œil leurs interventions. C'est pourtant un juste retour des choses. Ces mêmes parisiens chassent depuis longtemps sur les terres de leurs confrères provinciaux !

LA REDACTION DE FACILITIES
d'après La lettre du M2