

OBJECTIF

métropoles

de France magazine

OBJECTIF
**GRAND
PARIS**

NUMÉRO 28 - DÉCEMBRE 2025

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Le pouvoir de transformer

SPÉCIAL ÉVÉNEMENT
SIMI 2025



Un marché qui
doute, des territoires
qui résistent

TERRITOIRE
Brest, une
métropole en
reconstruction

CQFD
Les prochaines
municipales à l'orée
d'un Nouveau Monde

ACTUALITÉ
Congrès des
maires : le malaise
persistant

AAGROUP

Faire le pari des territoires

Dans un monde uniformisé, où les paysages architecturaux tendent à se ressembler, AAGROUP revendique la richesse de la diversité territoriale. Sans passéisme, en assumant simplement une implantation physique incarnée.

À l'heure où d'autres agences ouvrent des antennes régionales, AAGROUP opère le mouvement inverse : des architectes ancrés dans leurs territoires se rassemblent pour interroger leurs cultures locales et affirmer ainsi une vision collective et plurielle de l'architecture française.

OASIS _ Nice

Oasis est un équipement public tertiaire dans le quartier de Méridia dédié à la recherche & à l'enseignement.

L'écoquartier de Méridia, prend forme sur un ancien site industriel. Il accueille des logements et des bureaux adaptés aux défis climatiques régionaux.

A
AAGROUP
ARCHITECTES

Aujourd'hui AAGROUP réunit une dizaine d'agences implantées sur tout le territoire français, et plus de 150 collaborateurs. Une organisation unique qui fait le pari d'associer la puissance d'un grand groupe conjuguée à la singularité de chaque structure locale.

AAGROUP.FR

ÉDITO

Samuel Bendeks
directeur de la publication
et rédacteur en chef



© Antonia Torrès

Réinventer la France des métropoles

Dans un monde traversé par l'incertitude, la fabrique urbaine avance sur une ligne de crête. Entre contraintes budgétaires, transition écologique, pression foncière et urgence sociale, jamais la question territoriale n'a été aussi éminemment politique. C'est précisément ce que raconte ce nouveau numéro d'*Objectif Métropoles de France*, *Objectif Grand Paris*.

Au SIMI 2025, rendez-vous incontournable de la filière dont nous sommes partenaires, l'immobilier s'observe lui-même. Le marché se contracte, les équilibres se recomposent et les usages évoluent. Et pourtant, derrière la prudence, une énergie persiste : celle d'un secteur qui cherche à réconcilier performance économique, sobriété environnementale et utilité sociale. Loin du simple cycle conjoncturel, c'est une mutation profonde qui s'opère, appelant de nouveaux récits, de nouvelles manières d'habiter et d'investir le territoire.

Cette transformation se joue à l'échelle métropolitaine. La Métropole du Grand Paris, souvent commentée, parfois caricaturée, s'impose néanmoins comme un acteur clé du rééquilibrage francilien. En articulant

vision stratégique et interventions concrètes, elle tente de réduire les fractures, de retisser des continuités, de faire émerger une géographie plus lisible et plus équitable. Le travail engagé est remarquable. Il mérite d'être salué.

À rebours des projecteurs parisiens, Brest offre quant à elle un contrepoint précieux. Cette métropole de l'extrême ouest raconte une histoire singulière : celle d'un territoire qui a fait de la contrainte une force et de la distance un levier. Entre mémoire de la Reconstruction et défis contemporains, elle interroge en profondeur ce que signifie « faire métropole » aujourd'hui.

Ces trois dossiers dessinent une même ligne de fond : des territoires qui ne subissent pas mais au contraire, choisissent, expérimentent et résistent. Car la question n'est plus seulement d'aménager l'espace, mais bien de réaffirmer un projet politique d'aménagement du territoire. Et si c'était là, finalement, le vrai cœur de ce numéro : comprendre que la ville n'est pas un décor, mais un engagement politique, en faveur de l'environnement, du social et de l'économie ! ♦

OBJECTIF
métropoles
de France magazine

OBJECTIF
GRAND
PARIS

s.i.m.i.



Brèves urbaines	06
L'essentiel	
Congrès des maires, le malaise persistant	10
La ligne à grande vitesse Bordeaux – Toulouse entre en phase opérationnelle	11
Transports publics : la fréquentation repart, les coûts explosent	12
Le nouveau Pont Anne-de-Bretagne à Nantes, un chantier par-delà les mers	13
Le livre du moment	
Faire des QPV une force de transformation	14
Ailleurs	
Taghazout, vitrine d'un Maroc en mutation	15
Art	
Selma Samanta Rched Abugauch : l'inquiétante tendresse animale	22
En Images	24
CQFD	
Les prochaines élections municipales, à l'orée d'un Nouveau Monde	28
Initiatives	
Dis-moi ce que tu bois je te dirai qui tu es	32

OBJECTIF

GRAND PARIS

DOSSIER SPÉCIAL

Métropole du Grand Paris : Une puissance d'avenir

La Métropole du Grand Paris, laboratoire du rééquilibrage territorial

36

Entretien avec Patrick Ollier

38

« Inventons la Métropole du Grand Paris » : près de dix ans de transformation urbaine !

42

Tremblay-en- France, la reconquête réussie d'une friche oubliée

46

Urban Valley, du passé industriel à l'avenir durable

47

Au-dessus du périphérique, un modèle d'avenir

48

La Métropole en grand : rééquilibrer, réparer, relier

50

Villeneuve-le-Roi, témoin du rééquilibrage territorial

52

Quand les centres-villes reprennent vie

53

La Foncière des Centres-Villes Vivants, un outil au service des maires

56

Les troisièmes Assises Européennes du Centre-Ville

58

Épinay-sur-Seine, nouvelle pièce maîtresse du Grand Paris

62

Une politique en faveur des mobilités douces

64

L'Axe Seine : la logistique au cœur de la transition territoriale

66

Quatre filières stratégiques en recomposition

68

Quatre initiatives inspirantes et répliquables

70

35

Territoire



L'événement SIMI 2025

SIMI 2025 : l'immobilier se réinvente entre innovation, résilience et investissements durables	16
Bureaux en régions : un marché encore fragile mais plus sélectif	18
Sobriété immobilière : l'État accélère sa mutation	20

Brest

Portrait d'une ville en reconstruction

72

Taille critique et critique de la taille : de l'ambition à l'accomplissement métropolitain

74

72

Territoire



Magazine édité par Éditions des Territoires
81, rue Boissière - 75016 Paris
Rédaction :
14, rue Cassette - 75006 Paris
objectifmetropolesdefrance.fr
Directeur de la publication
et rédacteur en chef : Samuel Bendeks
samuel.bendeks@objectifmetropolesdefrance.fr
Directeur général délégué,
directeur de la rédaction : Sébastien Fournier
sebastien.fournier@objectifmetropolesdefrance.fr
Rédaction : Clémence Bechu, Samuel Bendeks
Sébastien Fournier, Antonio Ramos Sánchez,
Aurélie Taupin, André Yché.
Secrétaire de rédaction : Aurélie Taupin
Directrice développement, partenariats
et relations publiques : Maud Vuillardot
maud.vuillardot@objectifmetropolesdefrance.fr
Maquette : www.studiocentonze.eu
Impression : Imprimerie De Bourg
Dépôt légal à parution
ISSN : 2269 - 8795
Enregistrement CNIL : 1715414.
Couverture © MGP

Brèves urbaines

ROUEN



Sylvie Nicq-Croizat, Vice-Présidente de la Métropole et Séverine Lemerrier, Chef de projet, aux cotés de Joana Janiw, et Kévin Bertagnoli, membres du jury.

Laboratoire du dialogue citoyen

Le 21 novembre dernier, la Métropole Rouen Normandie a reçu le Prix de la Participation citoyenne au Sénat, organisé par l'association Décider ensemble, un think tank pronant le débat public et la culture de la décision partagée. Elle a salué les moyens mobilisés par la collectivité pour la concertation Rouen Métropole 2050 (SCoT – AEC), autour des enjeux de la transition écologique. La Métropole a engagé en 2022 une concertation multiscale et inclusive, mobilisant plus de 3 300 participants via 68 dispositifs différents. Une volonté de placer les citoyens au cœur de la transition, et de faire de cette concertation un levier de transformation territoriale. ♦

ÉNERGIE

Vers une mobilité lourde décarbonnée

TotalEnergies et Prologis projettent la construction et le déploiement d'un réseau de stations publiques de recharge électrique pour poids lourds en France et en Belgique d'ici 2030 avec une première station pilote qui sera implantée en région parisienne, au sein du parc logistique de Moissy/Chanteloup à Moissy-Cramayel, en Seine-et-Marne. Ces infrastructures, situées au cœur des zones logistiques permettront de recharger poids lourds et véhicules utilitaires légers électriques à proximité des grandes agglomérations et des principaux axes autoroutiers européens. Prologis concevra et construira les stations de recharge publiques, accessibles à tous les transporteurs, tandis que TotalEnergies assurera l'exploitation, l'approvisionnement en énergie et la maintenance de ces infrastructures. ♦

NANTES

Dans le top 10 mondial du vélo

Créé en 2011 par une société danoise d'aménagement urbain, le *Copenhagenize Index* classe chaque année, au niveau mondial, les villes selon la place qu'elles accordent au vélo dans l'espace public. Trois critères sont étudiés : la présence d'aménagements cyclables sécurisés et connectés, la part d'usage du vélo et le soutien apporté à la pratique du vélo par la collectivité. En 2025, Nantes se hisse à la 10^e position, et devient la 30^e ville française mieux classée, après Paris et Bordeaux. Une reconnaissance internationale qui confirme la montée en puissance de la métropole nantaise en matière de mobilités douces. ♦

HABITAT

Les Français broient du noir

L'Observatoire national du Cadre de Vie (ONCV) vient de publier les résultats de son cinquième baromètre. Réalisé par l'institut Opinionway, il est destiné à mieux comprendre, sur la durée, les perceptions et les attentes des Français à l'égard de leur cadre de vie. En matière d'habitat, celui-ci montre que les Français sont freinés dans leur projets en raison du contexte économique et politique. Les trois-quarts d'entre eux déclarent que la situation du marché de l'immobilier les décourage d'acheter un nouveau logement (76%) ou d'en chercher un nouveau à louer (77%). Ils estiment que la conjoncture actuelle risque de continuer à impacter durablement le secteur immobilier (67%) et qu'elle a déjà des conséquences directes sur leur capacité d'emprunt (60%). D'ailleurs, 18% déclarent avoir renoncé à un déménagement au cours des derniers mois en raison de la situation du marché de l'immobilier. ♦

LILLE

Un appel aux porteurs de projets

La Métropole Européenne de Lille (MEL) et ses partenaires, Pépite Lille Hauts-de-France et Ulule, confirment leur soutien aux étudiants porteurs de projets innovants pour le territoire en renouvelant le concours des Pépites. Depuis 2022, 32 projets ont été accompagnés, permettant de lever 210 633 euros. Le jury évalue notamment l'originalité du projet, son potentiel innovant, sa capacité à mobiliser des contributeurs et son impact social et environnemental. Cette année, 10 projets seront distingués. Les candidats ont jusqu'au 11 janvier pour concourir. ♦

www.pepite-nord.pepitizy.fr

SAINT-ÉTIENNE

Une nouvelle unité pour Urgo

Déjà connu pour ses solutions de soin, le groupe Urgo renforce son ancrage industriel dans la métropole stéphanoise en implantant une usine de 35 000 m² dans la Zone d'Activités d'Intérêt National (ZAIN) d'Andrézieux-Bouthéon. Le projet permettra la création de 200 emplois directs et 115 emplois indirects. Le chantier débutera courant 2026 pour une mise en service d'ici 2029. Le site regroupera production de pointe et plateforme logistique, dans le respect des standards les plus récents de l'industrie 4.0. Un investissement de 60 M€ pour Urgo, accompagné d'une subvention de 600 000 euros de la métropole, qui confirme l'attractivité industrielle du territoire. ♦



AÉROPORTS RÉGIONAUX

Les CCI en force

Les Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI) de France deviennent actionnaires majoritaires de SEALAR, la Société d'Exploitation et d'Action Locale pour les Aéroports Régionaux, à hauteur de 4 M€, La montée en capital permet à 50 CCI, représentant plus de 80 départements, de détenir 46,5 % de la société. Créée en 2019, SEALAR gère sept aéroports régionaux et réalise 13 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2025. Cette prise de majorité renforce un modèle de gestion coopératif visant à mutualiser les ressources et maintenir la connectivité des territoires. ♦

MUNICIPALES

La démocratie locale à l'épreuve

Le premier est un expert des comportements électoraux, le deuxième, un spécialiste des territoires. Ensemble, Frédéric Dabi, DG de l'IFOP, et Brice Soccol, président du cabinet de conseil Public & Private Link, signent un essai sur notre modèle de société. Les deux auteurs interrogent la crise de confiance qui touche les élus, dans un triple contexte : une situation internationale tendue, une crise budgétaire et sociale qui ne cesse d'empirer, et des élections municipales à venir en mars 2026. Les maires peuvent-ils échapper à la défiance ? Les deux spécialistes donnent la parole aux élus de proximité et à leurs administrés afin d'explorer les imaginaires autour des politiques publiques. Un livre qui déconstruit des mythes et remet en perspective la res publica. Une approche politique pour une vision plus juste de notre société à travers le prisme des territoires, de ses problématiques de terrain aux difficultés rencontrées. ♦

L'écharpe et les tempêtes, Frédéric Dabi, Brice Soccol, Éditions de l'Aube, Novembre 2025, 192 pages, 17 €.

GRENOBLE

Sociale et solidaire

L'Économie Sociale et Solidaire (ESS) à Grenoble, c'est une longue histoire. La métropole est fière d'annoncer qu'elle représente aujourd'hui 22 600 emplois sur son territoire, soit 10% de l'emploi salarié. Derrière ces chiffres, on compte : 80% d'associations, 10% de coopératives, 5% de mutuelles et 5% de fondations. De quoi rappeler que la première mutuelle est née à Grenoble en 1803, et que la ville se revendique berceau et bastion de l'ESS. ♦

Brèves urbaines

BORDEAUX



© Bordeaux Métropole

Électrique et fière de l'être !

La ligne de bus Express G poursuit sa transformation. Huit nouveaux véhicules VDL ont rejoint la flotte. Avec une capacité de 134 passagers et une motorisation 100 % électrique, ces bus articulés répondent aux standards du transport en commun et au confort du passager. Finis les à-coups : ils sont conçus pour une conduite sans vibration et qui plus est, ils sont silencieux. Aussi, en attendant que leur flotte de 40 véhicules ne soit au complet, la métropole s'est déjà assurée de la phase de tests techniques ainsi que de la formation de 300 conducteurs. ♦



© Montpellier Ville et Métropole

MONTPELLIER

Le retour de la pierre calcaire

À Celleneuve, un quartier ancien de Montpellier, la place Renaudel affiche un lustre nouveau. Comme tout le périmètre alentour, elle a fait l'objet d'une réhabilitation après un an ou presque de chantier. Le goudron a été retiré au profit d'un dallage en pierre et de nombreuses rues ont été requalifiées. Résultat : le vieux Celleneuve a retrouvé son cachet, ses piétons, et la quiétude des promenades vers la fontaine de la belle agora. Une façon de rappeler l'identité languedocienne de la cité de Léo Mallet. Une deuxième phase de travaux devrait être entreprise sur le prochain exercice budgétaire. En vue, cette fois, le secteur de l'église Saint-Croix et l'extension du cinéma au nom très évocateur : Nestor Burma. ♦

GESTION DES DÉCHETS

Un recul de l'engagement

Suez & Odoxa viennent de publier les résultats de la 6^e édition de leur baromètre sur la gestion des déchets. Force est de constater que la notion de progrès est relative. Il en ressort que les collectivités continuent leurs efforts en matière de tri des déchets, et 86 % des administrés se disent satisfaits du ramassage des déchets dans leurs communes. Cependant, à titre individuel, l'engagement des Français recule : Ils ne sont que 48 % à déposer leur équipement électroménager en déchèterie ou dans un magasin équipé d'un bac de collecte, et 49 % estiment que les habitants autour d'eux font peu d'efforts pour limiter leurs déchets – un recul de 3 points par rapport à 2024. ♦

BIODIVERSITÉ

Une action engagée

Le Cerema et CDC Biodiversité ont signé une convention cadre de partenariat destinée à accompagner les collectivités territoriales dans la protection et la restauration de la biodiversité, ainsi que dans l'intégration de solutions fondées sur la nature pour l'adaptation au changement climatique. Ce partenariat associe l'expertise territoriale et opérationnelle du Cerema à l'outil et aux méthodologies développés par CDC Biodiversité. L'objectif : mesurer l'empreinte sur la biodiversité des acteurs publics, former les équipes concernées, valoriser et diffuser des solutions opérationnelles et soutenir le déploiement de projets de renaturation et d'adaptation portés par le programme Nature 2050. ♦

METZ



© Eurométropole de Metz

Une piscine métropolitaine pour 2026

Pour ce chantier XXL qui prévoit bassin de nage, bassin de loisirs, pataugeoire, solarium et espace bien être, Metz Métropole, maître d'ouvrage, a porté ses exigences sur la gestion de l'énergie et de l'eau. Ainsi, la future piscine métropolitaine qui est en train de voir le jour sur le site des anciennes Halles industrielles de Woippy, en banlieue nord de Metz, cochera toutes les cases : faible consommation énergétique et production solaire photovoltaïque destinée à l'autoconsommation, mais également limitation de la consommation d'eau potable et traitement de l'eau par filtration perlite. Quant à ceux qui pensent déjà à faire le plein de vitamines D dans le solarium extérieur, ils auront le choix entre deux ambiances : végétale ou minérale. Le luxe suprême. ♦

CONSUMMATION

Le plaisir face à l'incertitude

Contrairement au climat anxiogène ambiant, les Français ne renoncent pas aux petits plaisirs du quotidien. Selon une étude d'OpinionWay publiée en novembre, 84 % d'entre eux continuent de s'accorder des achats « plaisir » à hauteur de 125 € en moyenne par mois. Un réconfort qui se traduit notamment par des achats alimentaires gourmets ou gourmands, et des achats culturels. Mais cette dynamique se heurte à une réalité plus contrastée : seulement 57 % des Français jugent que les commerces de proximité restent accessibles et adaptés à tous les budgets. ♦

RISQUES CLIMATIQUES

Une proposition de loi pour la GEMAPI ?

Le président de la Métropole du Grand Paris, Patrick Ollier, également président de l'Établissement Public Territorial de Bassin (EPTB) Seine Grands Lacs, vient de plaider pour l'élaboration d'une proposition de loi visant à renforcer la solidarité territoriale dans le cadre de la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI). Il souhaite en effet répliquer le modèle innovant de jumelage entre collectivités et EPTB, afin que la solidarité repose autant de l'aval vers l'amont que de l'amont vers l'aval. Il souhaite également qu'une telle loi intègre pleinement la gestion des « eaux de ruissellement rural » dans la compétence GEMAPI. ♦

POLITIQUE DE LA VILLE



Pour sortir des clichés

La Fédération des Centres sociaux et Socioculturels de France (FCSF) et le Réseau National des Centres Ressources Politique de la Ville (RNCRPV) viennent de sortir leur 7^e rapport national : « Se sentir en (in)sécurité dans les quartiers populaires ». Un document qui dépasse l'opposition caricaturale entre réalités statistiques et ressenti, pour montrer combien le sentiment de sécurité est aussi indissociable des conditions sociales et du regard porté sur les habitants. En donnant largement la parole à celles et ceux qui vivent ces quartiers au quotidien, le rapport révèle que l'insécurité ressentie ne se limite pas à la délinquance ou aux faits-divers. Elle s'enracine aussi dans le sentiment d'abandon, la précarité et la discrimination. Une démonstration fine et nuancée, qui ne tombe pas dans l'angélisme et invite à repenser la sécurité comme une construction collective. ♦

« Se sentir en (in)sécurité dans les quartiers populaires », FCSF et RNCRPV, septembre 2025, 168 pages, en ligne sur centres-sociaux.fr

IL L'A DIT

« Le projet de loi de finances pour 2026 s'annonçait comme un cru médiocre pour l'immobilier ; il a tenu ses promesses et même au-delà ! »
Loïc Cantin, président de la FNAIM.



Congrès des maires, le malaise persistant

Dans un climat de forte inquiétude, les représentants de l'Association des Maires de France (AMF) réunis à Paris, Porte de Versailles du 18 au 20 novembre pour leur 107^e Congrès, ont dénoncé avec force les ponctions opérées sur les collectivités, prévues dans le Projet de loi de Finances (PLF) 2026. Le président de l'AMF, David Lisnard, également maire de Cannes, a rappelé que les efforts demandés aux collectivités ne font qu'alimenter un « effet récessif » et que les ponctions budgétaires « n'améliorent en rien les comptes publics ».

En clôture, le Premier ministre Sébastien Lecornu n'a pas cherché les effets d'annonce. Préférant « réagir avec liberté » aux propos des représentants de l'AMF, il a reconnu un malaise profond : « Entre un budget non acceptable pour les collectivités et l'absence totale de budget, le

chemin de responsabilité est quelque part entre les deux. » Sur le PLF, il a renvoyé la responsabilité au Parlement, chargé de trouver un « équilibre » acceptable. Une réponse jugée prudente, voire évasive par certains élus, qui espéraient des engagements plus fermes.

Simplification des normes

Sur le terrain de la décentralisation, autre sujet récurrent du congrès, le Premier ministre a confirmé son intention de présenter un projet de loi avant Noël. Un texte qui comprendrait notamment des mesures sur le logement. Face à lui, David Lisnard n'a pas masqué l'impatience des élus : « Si notre enthousiasme paraît contenu, c'est parce que vous n'êtes pas le premier à nous annoncer la vraie décentralisation. » Le Premier ministre a en outre interrogé la capacité du pays à accepter la différenciation territoriale : « Est-on vraiment prêts à gérer dif-

Réunis du 18 au 20 novembre pour le 107^e Congrès des maires et des présidents d'intercommunalité de France, les édiles ont exprimé une colère sourde, mêlée de découragement, face à un Projet de loi de finances 2026 jugé brutal et des promesses de décentralisation qui peinent à se concrétiser.

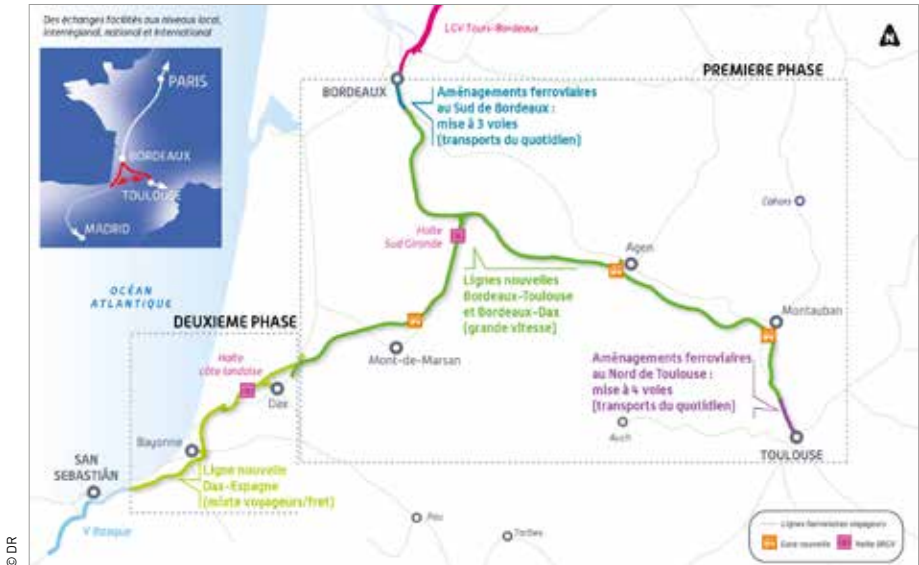
La clôture du congrès, en présence du Premier ministre Sébastien Lecornu, n'aura guère dissipé ce malaise, tant les annonces sont apparues limitées au regard des attentes.

Par Sébastien Fournier

féremment à Troyes, Cannes ou Vernon ? » Un propos révélateur d'un débat toujours sensible entre égalité républicaine et libertés locales.

Seule véritable annonce concrète : la simplification des normes. Le Premier ministre a promis deux « méga-décrets » pour élaguer près d'une centaine de textes jugés absurdes, ainsi qu'une prime annuelle de 500 euros pour reconnaître le rôle des maires. Un geste symbolique, accueilli avec prudence par les élus.

Dans les allées du congrès, le sentiment dominant reste celui d'un décalage entre le discours et la réalité. Si les intentions sont posées, les maires attendent désormais des actes. Et à quelques mois des municipales, nombreux sont ceux qui redoutent que la décentralisation demeure, une fois encore, une promesse reportée. ♦



La ligne à grande vitesse Bordeaux – Toulouse entre en phase opérationnelle

Octobre 2025 marque une étape significative dans l'avancée du projet de la Ligne Nouvelle du Sud-Ouest. Le 10, un emprunt de 50 millions d'euros est signé pour des travaux ferroviaires et le 27, une consultation publique est lancée sur les quatre départements concernés. Des signes concrets qui traduisent la poursuite effective d'un chantier longtemps enlisé.

Par Aurélie Taupin

Cette fois, l'ouverture de la ligne à grande vitesse Bordeaux-Toulouse semble en bonne voie. L'horizon de 2032 est fixé. Pour autant, la prudence reste de mise tant ce dossier, initié il y a plus de 40 ans, a connu d'innombrables rebondissements.

L'idée de moderniser le réseau remonte aux années 1980, quand des élus locaux évoquent l'idée d'une ligne ferroviaire nouvelle afin de suppléer à celle de 1856 et ainsi, désenclaver le territoire. Cependant, dès le début, le projet clive. Certains

y voient un levier de développement économique, d'autres une menace environnementale. Tout est dit. Le projet est inscrit au schéma des Lignes à Grande Vitesse (LGV) par le gouvernement en 1991, puis sombre dans l'oubli face à la fronde des écologistes et aux résistances locales.

Relancé en 2007 dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, le projet est de nouveau suspendu après la crise financière qui éclate en 2008. Entre obstacles juridiques, incertitudes économiques et

contestations écologiques, la LGV Sud-Ouest est longtemps restée un serpent de mer. On se souviendra notamment des sept recours contre le décret ministériel de 2016 déclarant d'intérêt public et urgents les travaux nécessaires. Mais aussi le rejet de toutes ces requêtes par le Conseil d'État en 2018.

La Société du Grand Projet Ferroviaire Sud-Ouest (SGPSO) vient de signer un premier emprunt de 50 millions d'euros auprès de la Banque des Territoires.

« Un projet engagé, attendu et financé »

Si les recours en justice continuent de pleuvoir, les élus favorables au projet n'ont pas baissé les bras. La Société du Grand Projet Ferroviaire Sud-Ouest (SGPSO), présidée par Alain Rousset, également président de la région Nouvelle-Aquitaine, vient de signer un premier emprunt de 50 millions d'euros auprès de la Banque des Territoires pour financer le projet. Avec cet emprunt, la SGPSO qui gère la participation de 24 collectivités territoriales au financement du projet, souhaite couvrir les dépenses liées aux appels de fonds de SNCF Réseau correspondant aux chantiers des aménagements ferroviaires au sud de Bordeaux et au nord de Toulouse.

La présidente de la Région Occitanie, Carole Delga, y voit l'efficacité d'un « établissement public à assurer [...] le développement des grandes infrastructures de transport », et au-delà, « un projet engagé, attendu et financé ». Tandis qu'Antoine Saintoyant, le directeur de la Banque des Territoires, confirme les enjeux de la ligne nouvelle, à commencer « pour les secteurs de l'aéronautique, de la défense et de la souveraineté », très développés en Occitanie. ♦

Transports publics : la fréquentation repart, les coûts explosent



Les réseaux de transport public confirment en 2023 leur redressement post-Covid. Selon les chiffres clés publiés par l'Union des Transports Publics et Ferroviaires (UTPF), la fréquentation progresse de 7,5 % sur un an, pour atteindre 5,6 milliards de voyages réalisés, dont près de la moitié en province. Mais cette dynamique de reprise s'accompagne d'une hausse importante des coûts d'exploitation.

Par Sébastien Fournier

L'UTPF, qui fédère près de 200 adhérents du transport urbain et ferroviaire, vient de publier les chiffres clés du transport public pour l'année 2023, un outil de référence pour la profession, élaboré avec la DGITM et le GART. Ces données permettent de suivre les grandes tendances sur vingt ans et de mieux anticiper les défis à venir.

En 2023, les 135 réseaux adhérents à l'UTPF ont desservi 33,4 millions d'habitants sur un périmètre total de 66 millions de km². Avec 28 535 véhicules déployés, l'offre globale atteint 1,4 milliard de kilomètres, soit une hausse de 1,5% par rap-

port à 2022. Cette progression, observée à périmètre stable, confirme la mobilisation constante des réseaux pour répondre à la demande croissante de mobilité, tout en maintenant un haut niveau de service dans un contexte économique tendu.

Une fréquentation en hausse

La fréquentation progresse de 7,5% sur un an, pour atteindre 5,6 milliards de voyages réalisés, dont près de la moitié en province. Cette hausse de la fréquentation s'explique à la fois par la montée en puissance des politiques de mobilité et par un effet de rattrapage après les années Covid.

Le transport ferroviaire régional n'est pas en reste, avec 1,186 milliard de voyageurs transportés (+7,2%), pour 24 746 rames-kilomètres produits. Ces chiffres traduisent un regain d'attractivité du TER et des mobilités régionales, dans un contexte de renforcement des offres et d'investissement accru des Régions.

Côté finances, les réseaux font face à une forte hausse de leurs charges.

Côté finances, les réseaux font face à une forte hausse de leurs charges. En 2023, 9,9 milliards d'euros ont été mobilisés pour l'exploitation des réseaux, soit une évolution de 9,3% sur un an. Une inflation portée par l'augmentation des coûts de l'énergie, la revalorisation salariale et les dépenses de maintenance. Les recettes commerciales, elles, progressent de 12,9% dans les réseaux de province, atteignant 1,5 milliard d'euros. Cette amélioration se traduit par une hausse du taux de couverture de 3,3%. À euros constants, le prix moyen des titres unitaires recule de 9 centimes entre 2018 et 2023, confirmant la tendance à la modération tarifaire observée depuis deux décennies (-11% depuis 2003).

Un secteur sous tension, mais résilient

En 2023, les transports publics emploient plus de 101 000 personnes au sein des entreprises adhérentes à l'UTPF, dont 58% de personnel roulant. Chaque conducteur ou conductrice a parcouru en moyenne 21 223 km sur l'année, témoignant d'une activité soutenue malgré les difficultés de recrutement. Pour les professionnels, l'année 2023 restera celle d'une stabilisation fragile : la demande repart, les recettes suivent, mais les coûts pèsent lourdement. L'équilibre économique du secteur dépendra désormais de la capacité à contenir la hausse des coûts et à renforcer les soutiens publics, dans un contexte de tension budgétaire. ♦



© Gaël Arnaud

Le nouveau Pont Anne-de-Bretagne à Nantes, un chantier par-delà les mers

Les dimensions de l'ouvrage d'art sidèrent : 150 mètres de long par 43 mètres de large, et encore, une hauteur à proportion avec 25 mètres de haut, soit environ 8 étages. Cette pièce maîtresse, structure porteuse du futur pont ou « tablier » dans le vocabulaire technique, est hors-norme, jusqu'à son poids de 3 100 tonnes. Sophie Louis, Cheffe de projet et de maîtrise d'ouvrage à la direction de l'Espace Public de Nantes Métropole, revient sur l'ambition forte qui dominait dès l'origine du projet, en 2014 – 2015 : « Le pont devait pouvoir accueillir une diversité de fonctions et en même temps, se renforcer en tant qu'espace public. » Il en ressort la visée d'un pont-place englobant le pont actuellement en service, un ouvrage de 18 mètres de large, inauguré en 1975. Une innovation tant sur le fond que sur la forme. En effet, la volonté de réadapter et transformer une in-

frastructure existante plutôt que de la remplacer est en soi une démarche novatrice. De plus, 75% de l'espace sera dédié aux mobilités douces (voies cyclables et piétonnières), tandis que les 25% restants seront répartis entre deux voies autonomes pour les voitures, et un tracé que se partageront deux nouvelles lignes de tram. Enfin, la végétalisation de l'ouvrage s'annonce remarquable puisque prévue pour couvrir 20% de sa superficie totale.

Un pont conçu comme un espace public

Les choix opérés répondent à deux problématiques essentielles : la fluidité des déplacements et l'adaptation aux défis climatiques futurs. La métropole ajoute des critères d'esthétisme, d'intégration du pont dans son environnement et encore, d'insertion sociale avec l'emploi de personnes en difficulté. Reste que ces priorités supposaient d'externaliser en Italie une partie du chan-

L'image est forte, le défi technique tout autant. Le 26 octobre dernier, la charpente métallique du futur nouveau Pont Anne-de-Bretagne a quitté l'Italie en un seul bloc. Une traversée des mers de plusieurs semaines, avant la remontée de la Loire, jusqu'à Nantes, sa destination finale.

Par Aurélie Taupin

tier... Retenir Cimolai Technologie, l'un des leaders mondiaux du génie civil, pour la fabrication du tablier, a permis de réduire significativement l'impact environnemental de l'opération. Sophie Louis en atteste : « Cimolai était le seul à pouvoir fabriquer en usine et en une seule pièce une telle charpente. De plus, une fois qu'elle sera livrée, trois jours seulement suffiront pour la poser. »

L'ouverture du pont conçu et réalisé par GTM Ouest, filiale de VINCI Construction, et Cimolai Technologie est prévue pour septembre 2026. Puis s'ouvrira le temps de la réadaptation et remise à niveau du pont de 1975 afin de créer l'espace unifié du pont global qui constitue tout l'intérêt de ce projet.

Ainsi, dès fin 2027, le public pourra vivre plus pleinement les futurs événements traditionnellement associés au Pont Anne-de-Bretagne, que ce soit le départ du marathon de Nantes, les événements nautiques ou encore, les feux d'artifices. Quant aux personnes à mobilités réduites qui se heurtent jusqu'à présent à un pont à 6% de dénivelés, elles y gagneront un accès facilité avec un ouvrage – enfin – à niveau. L'innovation au service de l'humain et de l'environnement... Le nouveau Pont Anne-de-Bretagne est voué à devenir iconique. ♦



Faire des QPV une force de transformation

Chez France Villes et territoires Durables (FVD), Camille Waindrop-Boyon, en charge de la coordination et de la rédaction du livrable «Pour renforcer la résilience des quartiers prioritaires de la ville», résume la problématique en une phrase: «Comment engager [les QPV] dans la transition globale des villes et territoires

en réduisant leurs vulnérabilité [tout] en tenant compte de leurs spécificité, de leur réalité et de leur histoire.» Voilà qui plante le décor de cet opus, paru en novembre, dédié aux actions clés pour renforcer la résilience des secteurs fragiles du territoire urbain.

Les enjeux sont économiques, sociaux, environnementaux et territoriaux. Côté méthodologie, FVD a réuni L'ANRU, l'USH, l'ANCT, le Cerema, l'ADEME et l'ensemble des membres de l'Association France Villes et territoires Durables, dans un groupe de travail afin d'identifier des méthodes-ressources universelles. Il en ressort quatre phases qui structurent le livrable: connaître et comprendre un QPV, valoriser l'existant, répondre au changement climatique et enfin, assurer la transition économique.

Une clarté de lecture
Chaque partie est constituée de sous-parties qui facilitent la lecture et la compréhension. Les réponses sont présentées sous forme de fiches pratiques,

Voici un petit document de 32 pages, pensé comme un essentiel. Fruit d'un travail collectif dirigé par France Villes et territoires Durables, il donne des clés pour revaloriser des territoires fracturés. Pour les élus municipaux comme pour tous ceux qui s'intéressent aux Quartiers Prioritaires de la Ville.

Par Aurélie Taupin

suivant un même modèle. Chacune détaille, dans l'ordre, la description, les partenaires, l'échelle, la méthode, les résultats, la prise en main, les ressources et les contacts. Un exemple concret est joint systématiquement, dans une démarche didactique rare, sans compter qu'une iconographie très simple permet au lecteur de se repérer aisément.

Que signifie «le pouvoir d'agir des habitant.e.s»? Le livrable renvoie sur la participation, la co-construction et encore, la gouvernance partagée en vue de s'appuyer sur la créativité des populations concernées.

Comment agir sur «l'habitabilité du territoire»? Le groupe de travail propose des réponses multiples et illustrées. Comment soutenir «l'économie locale»? Les fiches pratiques distinguent insertion, économie du partage et du recyclage, et lutte contre l'enclavement.

Des réponses pour sortir de l'impasse
Pour chaque problématique, des réponses sont envisagées. C'est intelligent et exploitable directement par les collectivités. Un livrable qu'élus et cadres dirigeants exposés à la problématique des QPV, garderont précieusement à portée de main. Qui plus est parce qu'un guide – pour qui sait l'utiliser – est un véritable appui, et en ces temps de tensions, chaque repère compte. ♦



« Pour renforcer la résilience des quartiers prioritaires de la ville »,
un livrable en accès depuis le 18 novembre 2025 sur francevilledurable.fr



L'hôtel Hyatt Regency Taghazout va accueillir des équipes de football participant à la CAN.

Taghazout, vitrine d'un Maroc en mutation

À quelques mois de la Coupe d'Afrique des Nations, que le Maroc accueillera pour la première fois de son histoire du 21 décembre 2025 au 18 janvier 2026, le royaume accélère sa stratégie touristique et territoriale. À Taghazout, station balnéaire au nord d'Agadir, le Hyatt Regency incarne cette nouvelle dynamique. Son directeur, Charles Balladur, décrypte les enjeux de ce positionnement.

Propos recueillis par Sébastien Fournier

Les villes marocaines figurent parmi les destinations les plus attractives du continent africain. Comment expliquez-vous ce succès ?

Le Maroc bénéficie d'une attractivité très forte, en particulier auprès des touristes français. Nous sommes à moins de trois heures de vol de la France, avec un véritable dépaysement, une culture riche et un climat extrêmement clément. C'est d'ailleurs ce qui explique que la haute saison, aussi bien à Marrakech qu'à Agadir, s'étende principalement d'octobre à avril, même si Agadir conserve une fréquentation soutenue durant l'été.

Au-delà du climat, il y a une montée en gamme progressive de l'offre touristique, tant sur le plan hôtelier que sur celui des infrastructures, ce qui renforce durable-

ment l'image du Maroc comme destination internationale de premier plan.

La Coupe d'Afrique des Nations (CAN) se déroulera pour la première fois au Maroc. Comment un tel événement contribue-t-il à renforcer l'attractivité du territoire ?

La CAN est un événement sportif de tout premier plan à l'échelle internationale. Pour le Maroc, c'est une opportunité stratégique exceptionnelle de démontrer sa capacité à accueillir et organiser de grands rendez-vous mondiaux. Ce type d'événement pousse naturellement le pays à accélérer le développement de ses infrastructures. Il y a une dynamique très forte qui se met en place, bien au-delà du seul événement sportif. On parle ici d'un véritable levier de transformation territoriale.

Quel rôle joue un établissement comme le Hyatt Regency Taghazout dans cette dynamique ?

Les grands groupes hôteliers internationaux apportent une garantie de qualité et une réputation qui rassurent les organisateurs d'événements majeurs. Lorsqu'une institution comme la Confédération Africaine de Football sélectionne ses sites, le niveau de l'offre hôtelière est déterminant. À Taghazout, nous disposons de plusieurs établissements haut de gamme. Cette concentration d'hôtels 5 étoiles permet d'accueillir des équipes de football dans des conditions optimales. Pour la CAN, quatre équipes séjourneront à Taghazout Bay: le Cameroun au Hyatt Regency, l'Égypte au Fairmont, le Mozambique au Hilton et le Gabon au Hyatt Place. Chacune disposera de ses installations et terrains d'entraînement. C'est une première à cette échelle pour Taghazout.

Quel impact représente la CAN pour votre établissement et pour le territoire ?

Il y a évidemment un impact économique direct, avec un taux d'occupation élevé, mais surtout un impact en termes de notoriété. Tous les projecteurs seront braqués sur les villes qui accueillent les équipes. Pour Taghazout, cela va renforcer sa reconnaissance comme destination touristique et sportive, tout en s'ajoutant à notre clientèle fidèle, notamment européenne, qui fréquente la région pendant les fêtes de fin d'année.

Comment voyez-vous évoluer le tourisme marocain dans les prochaines années ?

Le Maroc est un marché extrêmement prometteur. Il y a un attachement historique des Français à cette destination, mais aujourd'hui, on observe surtout une montée en gamme très nette. Le niveau de qualité atteint désormais celui de grandes capitales internationales. Le Maroc devient une destination de luxe reconnue, tout en conservant son authenticité. C'est cette combinaison qui, à mon sens, explique sa trajectoire ascendante. ♦

L'ÉVÉNEMENT SIMI 2025



© SIMI

SIMI 2025 : l'immobilier se réinvente entre innovation, résilience et investissements durables

Du 9 au 11 décembre 2025, le SIMI donne rendez-vous à l'ensemble de la filière immobilière à Paris Expo Porte de Versailles. Pour sa 23^e édition, le Salon, référence historique de l'investissement immobilier en France, change d'échelle : nouveau hall, nouvelle scénographie, nouvelle dynamique. L'ambition est claire : rassembler, connecter et accélérer les projets qui transformeront l'immobilier et les territoires.

Par Samuel Bendeks

Dans un contexte où la filière conjugue sobriété, performance énergétique et attractivité financière, le SIMI assume pleinement son rôle de plateforme d'affaires et d'innovation. Cette année, il quitte la Porte Maillot de Paris pour s'installer au palais des expositions de la Porte de Versailles. Un changement d'espace mais aussi de programmation. En effet, l'édition 2025 élargit sa nomenclature autour de dix grandes expertises : digitalisation et IA, performance énergétique, data centers, construction

bas carbone, pilotage ESG, exploitation immobilière, aménagement intérieur... Autant de domaines désormais structurants pour l'avenir du secteur.

Le SIMI confirme également sa couverture globale de l'immobilier, des logements aux bureaux, en passant par la logistique, les sites industriels, les équipements publics ou encore les infrastructures numériques. L'événement se positionne plus que jamais comme un catalyseur d'opportunités d'investissement, au croisement des be-

soins des territoires et des stratégies des acteurs privés.

Une édition riche en contenus

Les débats s'annoncent particulièrement denses. Les conférences traiteront des grands enjeux actuels comme la décarbonation, le financement responsable, la résilience climatique, la transformation du foncier, ou encore les nouveaux actifs logistiques ou industriels. Une salle événementielle immersive, pensée comme une arène centrale, accueillera des prises de parole à fort impact et des retours d'expérience inspirants.

Le salon investit également un nouveau hall, conçu comme une « ville dans la ville » : espaces de *networking* connectés, zones de *coworking*, salles de réunion privatisables, restaurant central... Une architecture pensée pour fluidifier les échanges, multiplier les rencontres qualifiées et transformer chaque rendez-vous en opportunité concrète.

Une journée dédiée à l'innovation et à l'IA

Grande nouveauté 2025 : le *Future City Lab*, une journée entière consacrée à l'innovation et à l'intelligence artificielle dans l'immobilier. Soutenue par un comité stratégique réunissant décideurs et experts du numérique, cette initiative décryptera les technologies qui redessinent la fabrique urbaine et les usages immobiliers.

Les traditionnels Prix SIMI, *Grand Prix, Habitat & Logement, Mécénat & Solidarités*, viendront distinguer les projets les plus innovants, les plus vertueux et les plus utiles à la ville durable. Ces distinctions, très attendues, incarnent depuis plus de vingt ans l'avant-garde d'un secteur en pleine mutation.

Avec près de 24 000 visiteurs, 420 exposants et des taux de satisfaction records, le SIMI confirme son statut d'événement incontournable pour tous les acteurs de l'immobilier et de l'aménagement. ♦



Euroméditerranée : un marché résilient face au défi de l'offre neuve

Alors que le marché tertiaire national traverse une phase d'attentisme, la métropole Aix-Marseille-Provence et son quartier d'affaires Euroméditerranée voient également la demande placée stagner. Ils affichent cependant une singularité remarquable : un taux de vacance à moins de 5 %. La pénurie d'immeubles neufs devient aujourd'hui le principal frein au développement. Corinne Orsoni éclaire les tendances et les leviers de la stratégie de développement économique d'Euroméditerranée.



© DR

ENTRETIEN AVEC...
Corinne Orsoni,
Directrice du développement économique d'Euroméditerranée

Le marché tertiaire national semble bloqué.

Comment analysez-vous 2025 ?
À l'échelle nationale, l'activité est faible : les entreprises reportent leurs décisions. Ce n'est pas un signe de mauvaise santé, mais d'attente. Marseille, qui a toujours été moins sensible aux chocs conjoncturels, subit également cet attentisme et s'attend exceptionnellement à une année blanche en termes de demande placée mais également en termes de production de nouvelles surfaces.

Les investisseurs suivent beaucoup les signaux internationaux.

Quel impact localement ?
Les mouvements observés à New York ou Londres influencent les décisions partout, y compris sur des marchés où le bureau se porte très bien. Marseille affiche depuis dix ans un taux de vacance inférieur à 5 %. Malgré ces fondamentaux solides, les inquiétudes internationales sur l'avenir du bureau freinent le financement des projets.

L'insuffisance d'offre neuve est un enjeu ?

Oui. Seulement 2 % des surfaces disponibles à Euroméditerranée sont constitués d'immeubles neufs, répondant aux attentes, qui représentent habituellement plus de 50 % de la demande placée. Les projets sont prêts, des permis obtenus, mais il manque les investisseurs pour lancer les opérations.

Euroméditerranée n'a pourtant jamais surproduit.

Effectivement. Notre production a toujours été maîtrisée, ce qui nous évite aujourd'hui les problématiques de reconversion des bureaux en logements.



© Camille Moréac

Vue panoramique d'Euroméditerranée à Marseille, avec le Vieux-Port, le Fort Saint-Jean, le Mucem et le quartier central d'affaires en arrière-plan.

Mais cette gestion prudente nous place désormais face à un autre défi : produire davantage, dans un contexte financier plus exigeant.

Quels sont les atouts majeurs d'Euroméditerranée pour un investisseur ?

D'abord, la qualité d'un quartier pensé dès l'origine pour les attentes d'aujourd'hui : bureaux, logements, commerces, culture, transports... une mixité rare et recherchée. Ensuite, un écosystème économique dynamique, où entreprises, fournisseurs et clients se rencontrent facilement. Le parc immobilier, majoritairement récent, répond aux standards environnementaux et de confort. Enfin,

l'atout décisif : un taux d'occupation important, avec des loyers stables et suffisamment élevés pour assurer la rentabilité dans un contexte de coûts de construction élevés.

Quelles sont les priorités de la stratégie de développement économique ?

Deux axes : produire les bonnes surfaces, aux bons endroits, soit 20 000 à 25 000 m² de bureaux neufs par an, principalement sur le littoral et autour du pôle multimodal Capitaine Gèze ; et accueillir les activités adaptées au territoire, notamment le numérique, l'image (ICC), les services et le tertiaire innovant.

Bureaux en régions : un marché encore fragile mais plus sélectif



Lyon reste en tête avec 135 000 m² placés malgré une baisse de 17 %.

Selon la dernière analyse de BNP Paribas Real Estate, le marché des bureaux en régions se replie mais sans s'effondrer. Si les volumes placés reculent et que la demande se resserre, les métropoles régionales montrent une capacité de résistance notable.

Par Sébastien Fournier

Selon la dernière analyse de BNP Paribas Real Estate, le marché des bureaux en régions accuse une légère baisse au 3^e trimestre 2025. Avec 628 000 m² placés dans les sept principales métropoles régionales, l'activité recule de 5 % sur un an et de 21 % par rapport à la moyenne décennale. Un atterrissage en

douceur qui traduit, comme en Île-de-France, un attentisme encore palpable des entreprises.

Pour autant, un mouvement de fond s'affirme : les acteurs se montrent plus sélectifs, privilégiant la qualité, la localisation et la performance environnementale des immeubles. «Ce retour aux fondamentaux témoigne d'un marché qui commence à se régénérer après deux années d'ajustement», analyse Jean-Laurent de La Prade, directeur général adjoint de BNP Paribas Real Estate Advisory France, en charge des Régions.

Des métropoles à plusieurs vitesses

Lyon reste en tête avec 135 000 m² placés malgré une baisse de 17 %, Lille se maintient (123 000 m², +4 %), Bordeaux progresse encore (91 000 m², +2 %) et Toulouse affiche une forte hausse (90 000 m², +19 %). À l'inverse, Aix/Marseille (-19 %),

Montpellier (-17 %) et Nantes (-17 %) connaissent un ralentissement plus net.

Les grandes transactions de l'année confirment l'appétit pour les sites les mieux positionnés : Sopra Steria (24 300 m²) et Toulouse Métropole (16 400 m²) à Toulouse, Carsat (12 000 m²) ou IRCEM (10 700 m²) à Lille, ou encore SMABTP (4 500 m²) à Bordeaux. Le segment des petites surfaces, traditionnel moteur du marché régional, est en retrait (-13 %), reflet d'un climat économique et politique encore incertain.

Lyon reste en tête avec 135 000 m² placés malgré une baisse de 17 %, Lille se maintient (123 000 m², +4 %), Bordeaux progresse encore (91 000 m², +2 %) et Toulouse affiche une forte hausse (90 000 m², +19 %)

Une offre en hausse mais maîtrisée

Dans les sept métropoles, l'offre à un an progresse à 2,27 millions de m² (+10 %), portée majoritairement par l'immobilier de seconde main (73 %). Les taux de vacance restent globalement contenus (6,5 % en moyenne), même si certaines métropoles se tendent davantage : 8,1 % à Lyon, 6,7 % à Bordeaux et Nantes, et 4,6 % à Toulouse. Du côté des valeurs locatives, les loyers «prime» demeurent stables, entre 240 €/m²/an à Nantes et 380 €/m²/an à Lyon.

L'investissement en immobilier d'entreprise atteint 4,4 milliards d'euros sur neuf mois, en baisse de 16 %. Les bureaux pèsent désormais 16 % des volumes, alors que la logistique domine (39 %). La fin d'année pourrait toutefois marquer une inflexion : «Malgré la baisse des volumes [...], les nombreux dossiers en cours de finalisation laissent entrevoir une dynamique enfin positive», souligne Jean-Laurent de La Prade. ♦



Être à l'écoute des territoires et des utilisateurs

Face au ralentissement du marché immobilier, Spirit Entreprises confirme sa stabilité et sa vision à long terme. Sa Directrice Générale, Ghislaine Seguin, revient sur les ressorts d'une résilience fondée sur la proximité, l'adaptabilité et une écoute fine des besoins des territoires et des entreprises.



ENTRETIEN AVEC...
Ghislaine Seguin,
Directrice Générale
de Spirit Entreprises

Comment se porte le marché de l'immobilier d'entreprise ?

La conjoncture est complexe pour tous les segments d'actifs. L'immobilier d'activité, notre cœur de métier, montre une meilleure résistance, mais il n'échappe pas au ralentissement économique, ni à l'instabilité géopolitique. Les dirigeants d'entreprise prennent plus de temps avant d'investir. En revanche, les projets qui aboutissent

aujourd'hui sont nettement plus qualifiés : les sollicitations sont moins nombreuses, mais proviennent d'entreprises ayant déjà sécurisé leur capacité d'investissement, rendant chaque contact plus pertinent et mieux préparé.

Quel bilan tirez-vous de l'année 2025 ?

Nous avons livré plus de 75 000 m² et commercialisé près de 40 000 m².

C'est un bon niveau d'activité dans un contexte contraint. Notre force, c'est la vente directe aux utilisateurs, qui représente environ 80 % de nos opérations. Cette proximité avec les entreprises nous a permis de maintenir un rythme soutenu.

Quels sont les faits marquants de l'année ?

Nous avons lancé les travaux de plusieurs opérations en clé-en-main : près de Rennes pour Green Power Technologie, à Croissy pour la société Bacanha, et à Louvres pour le groupe ESI. Nous avons également livré nos deux premiers parcs d'activités à Aix et Marseille, tous deux entièrement commercialisés. Ces avancées confirment la solidité de notre stratégie d'implantation régionale.

Comment vous adaptez-vous à un marché plus contraint ?

L'enjeu majeur, c'est la capacité d'adaptation. Nous réajustons en permanence nos projets pour répondre au plus près des besoins du marché : redécoupage des bâtiments, optimisation des surfaces, prise en compte des exigences spécifiques des utilisateurs. Notre approche consiste à façonner le produit autour de l'entreprise, et non l'inverse. Cette

réactivité et cette écoute constituent aujourd'hui nos atouts les plus déterminants.

Quelles sont vos priorités pour 2026 ?

Consolider nos positions en Île-de-France, poursuivre notre développement en région, notamment à Nantes et Lyon, et renforcer notre présence en zone urbaine. L'activité en étage dans les zones contraintes constitue une alternative que nous étudions de plus en plus. Enfin, nos opérations emblématiques, comme celles de Villebon-sur-Yvette ou Louvres, continueront de structurer notre activité et d'illustrer la complémentarité entre parcs d'activités et clés en main.

Comment voyez-vous évoluer le rôle des promoteurs ?

Notre approche partenariale nous permet d'être le trait d'union entre les territoires et les entreprises. Nous partons déjà des besoins réels de nos clients pour concevoir leur projet, et cette logique doit être poussée plus loin en identifiant les territoires les plus appropriés pour les utilisateurs que nous accompagnons. Soyons toujours plus à l'écoute du terrain pour des développements cohérents et durables.



Clé en main Green Power Technologie, Etelles (35), MN Architectures.



Parc d'activités Spirit GreenTech, Villebon-sur-Yvette (91), Ory Architecture.

Sobriété immobilière : l'État accélère sa mutation



Pour la première fois, l'État s'engage dans une réduction massive de ses surfaces tertiaires.

À l'heure où le SIMI 2025 met en lumière les transformations profondes du marché tertiaire, une autre révolution, plus silencieuse mais tout aussi structurante, est en cours : celle du patrimoine immobilier de l'État. Dans une étude présentée début novembre, le cabinet JLL décrypte une mutation d'une ampleur inédite, qui pourrait redessiner durablement les équilibres du marché.

Par Sébastien Fournier

Pour la première fois, l'État s'engage dans une réduction massive de ses surfaces tertiaires : de 22,9 à 17,3 millions de m² d'ici 2033, soit 25 % du parc de bureaux. Une stratégie dictée par la sobriété budgétaire, la transition écologique et l'objectif national de -30 % d'émissions de gaz à effet de serre. La Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) et l'agence AGILE pilotent cette transfor-

mation, qui permettrait près de 12,5 M€ d'économies annuelles grâce à la rationalisation et à la performance énergétique. « L'immobilier public traverse une mutation sans précédent », analyse Virginie Charrier directrice Workplace Strategy du cabinet conseil en immobilier JLL, à l'origine de l'étude sur le patrimoine de l'État. « C'est un modèle entièrement repensé entre contrainte budgétaire, performance énergétique et qualité de vie au travail. »

Un nouveau standard de travail : 16 m² par agent

Au cœur de cette évolution, la circulaire de 2023 impose un nouveau standard

d'occupation fixé à 16 m² par agent, contre 20 à 25 m² précédemment. Cette densification s'accompagne d'une refonte des modes d'organisation : espaces ouverts, modularité, postes non attitrés, zones collaboratives, télétravail généralisé. Pour Carine Lannoy-Marie, directrice du développement du cabinet JLL, « ce mouvement dépasse largement la question budgétaire : il redéfinit le rapport à l'espace dans l'administration ». La digitalisation des processus, qui réduit drastiquement les besoins d'archivage, participe également à la libération de surfaces.

Un acteur clé du marché tertiaire français

L'étude JLL rappelle le poids déterminant du secteur public dans le marché bureaux : 1,6 million de m² de transactions depuis 2018, soit 220 000 m² par an et 9 % des surfaces commercialisées au niveau national. L'Île-de-France concentre la moitié des opérations et 59 % de la valeur nette comptable du parc de bureaux de l'État.

Autre signal fort : 67 % des surfaces prises par les acteurs publics sont neuves ou régénérées, confirmant un mouvement structurant vers la qualité environnementale et la sobriété énergétique. Autant d'indicateurs qui seront au cœur des discussions au SIMI, où les opérateurs mesurent déjà l'impact des contraintes environnementales sur les équilibres du marché, la reconversion des bureaux et l'émergence de nouveaux modèles. ♦

La stratégie de sobriété immobilière décidée par l'État s'inscrit dans un mouvement largement européen :

- Royaume-Uni** : -40 % du portefeuille public d'ici 2025
- Pays-Bas** : -30 % des surfaces de bureaux d'ici 2030
- Suède** : -25 % des surfaces d'ici 2030

Si les objectifs convergent, la France conserve ses spécificités nationales : un parc public vaste et le ratio m²/habitant le plus élevé d'Europe. Une situation qui rend la mutation actuelle d'autant plus structurante pour le marché tertiaire.

BECHU & ASSOCIÉS

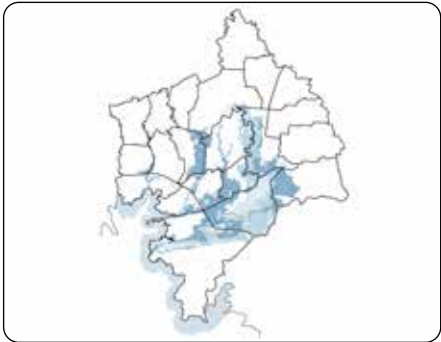
De la vision aux actes

Notre singularité

L'héritage au service de l'innovation

Notre agence d'architecture et d'urbanisme est familiale et internationale. Notre équipe pluridisciplinaire réunit architecture, urbanisme, patrimoine/réhabilitation, design intérieur et paysage. Nous conjugons créativité et expertise technique, développons des démarches sobres, bio-inspirées, tout en nous appuyant sur des collaborations institutionnelles et des partenaires scientifiques pour accroître la qualité d'usage et de performance de nos réalisations.

Zoom sur trois projets qui montrent comment notre agence passe de la vision aux actes : éthique du soin, culture du dialogue et transformation des contraintes en ressources.



Le Lamentin

L'eau comme matière à projet

En Martinique, ce projet d'urbanisme résilient, mené avec The Climate Company, fait de l'eau un levier de composition urbaine. Cartographie fine des aléas, sols renaturés, noues et bassins d'infiltration, maillage végétal qui crée des couloirs de fraîcheur : l'espace public se réinvente pour un confort accru et une sécurité durable. Porté par une coalition d'acteurs (collectivités, partenaires scientifiques et industriels), le dispositif produit des résultats mesurables et partageables ; au quotidien, la ville gagne en résilience et en habitabilité.



La CIGV

Respecter le passé, activer les liens

À Dijon, la Cité internationale de la gastronomie et du vin transforme un site patrimonial en quartier de vie. Sans fétichiser le passé, l'intervention privilégie le réemploi, la réversibilité et une programmation ouverte – culture, commerces, formation, hôtellerie – pour faire du patrimoine un support d'hospitalité urbaine. Le lieu retisse les liens sociaux, stimule l'économie locale et ravive la fierté d'appartenance.



Inspire

Participation réelle, espaces plus justes

À Puteaux, INSPIRE est le premier bâtiment en structure bois de La Défense. Il requalifie un ensemble tertiaire en pièce urbaine ouverte : bureaux évolutifs, rez de chaussée actif et toiture jardin en cinquième façade. Pensé pour répondre aux nouveaux usages, le projet s'est enrichi au travers d'un dialogue constructif avec les enfants de l'école voisine qui ont pu à la fois se familiariser avec les enjeux de la ville durable, mais aussi donner leur point de vue quant au projet qui se dessinait. Une co-conception intergénérationnelle pour des espaces plus justes et désirables



Architecture and urban planning



© Selma Samanta Rched Abugauch

Chaque trimestre, *Objectif Métropoles de France* part à la conquête du monde pour dénicher des artistes dont le travail s'inscrit à la lisière de l'art et de la représentation de l'espace.

« *Abrazo de oso* », diptyque de 3x4m., huile sur toile, 2022.

Selma Samanta Rched Abugauch : l'inquiétante tendresse animale

Entre douceur et trouble, Selma Samanta Rched Abugauch convoque un bestiaire onirique où l'enfance, le désir et la peur s'entrelacent. À travers des figures animales chargées de symboles, l'artiste argentine explore les zones enfouies de l'inconscient et interroge la frontière entre le familier et l'inquiétant, le sacré et le profane. Une œuvre puissante, intime et sensorielle, où la poésie se teinte d'étrangeté.

Par Antonio Ramos Sánchez

Selma Samanta Rched Abugauch est née en 1987 à Córdoba, en Argentine, et lorsqu'elle était enfant, elle peignait avec son grand-père, notamment des reproductions de tableaux classiques. Après le déjeuner, son grand-père sculptait dans les épluchures d'orange les personnages qu'il inventait pour les histoires qu'il lui racontait avant la sieste. Chaque jour, un nouveau conte. Et le soir, avant de dormir, il lui montrait des catalogues de peinture. «Je rêvais que j'étais à l'intérieur des tableaux qu'il me décrivait. Le lendemain matin, je lui racontais mon rêve et nous le dessinions ensemble dans un journal intime», confie Selma, qui n'a plus touché un pinceau pendant les vingt-cinq années qui ont suivi la disparition prématurée de son grand-père.

Ses œuvres débordent d'animaux utilisés comme symboles psychiques, émotionnels et culturels qui condensent des sens multiples. Chaque animal, chien, ours, cygne ou lapin, fonctionne comme une métaphore du monde intérieur, une manière de personnifier des émotions humaines intenses et souvent contradictoires. Ce sont des bêtes de l'inconscient, qui apparaissent dans des scènes proches du rêve, de la mémoire ou de l'enfance. Ils sont comme des projections du désir, de la culpabilité, de la tendresse ou de la peur. Ils ne sont pas réalistes ni naturalistes, mais psychiques : ils réinventent l'animalité, particulièrement sous un regard féminin.

Revenir au naturel

Le travail de l'artiste argentine renoue avec l'enfance et avec des formes de répression déguisées en animaux de contes, comme un retour du refoulé. Ce sont des figures de l'inconscient collectif qui, libérées de toute morale, prennent l'allure d'anti-fables, ou de fables affranchies, où le profane devient sacré.

«Mon matériau préféré, ce sont les rêves... ou plutôt les cauchemars. C'est de là que tout vient», affirme Selma, qui confesse son amour de l'huile et des pinceaux en soie naturelle. «Chaque fois que j'ai une idée, j'écris et, quand je peux, je fais des photos des animaux qui la composent. Le repérage est essentiel. Cela me permet d'observer, de toucher, de sentir avant de finaliser une idée. Ce sont des séances longues, parfois je retourne sur place avant de commencer à peindre. Avec les animaux, j'aime interagir : ils m'aident à revenir au naturel, à comprendre notre propre nature.»

La fréquentation des espaces d'art contemporain lui a ouvert d'autres horizons, au-delà de sa formation classique liée au réalisme historique. Elle a commencé à se nourrir d'autres sources : philosophie, cinéma et photographie. Comme l'écrit le commissaire d'exposition Rodrigo Alonso : «À première vue, ses œuvres évoquent la peinture de chasse victorienne, avec leurs animaux domes-

tiques ou ruraux en vedette. Mais la ressemblance est superficielle : il n'y a rien de prosaïque dans ces scènes où des hordes indomptées se meuvent et se contorsionnent dans des formes exagérées.»

Institutions artistiques, société et métropole

Bien que ses œuvres aient été exposées dans des galeries et musées en Argentine et à l'étranger, Selma a aussi vécu et travaillé au Mexique, un Mexique surréaliste qui l'inspire, plein d'authenticité et d'originalité, stimulant sans cesse l'inconscient. Mais derrière cette effervescence, elle pointe aussi les limites du cadre urbain contemporain pour les artistes, qu'elle considère comme des êtres hypersensibles, rarement en harmonie avec la rigidité des grandes métropoles et leurs lourdeurs administratives. Elle estime aussi qu'un modèle plus humain aiderait beaucoup de personnes à être plus efficaces et fonctionnelles dans la société. «Pour moi, le financement public de la culture ne devrait jamais être un sujet de débat dans aucun pays. Ce n'est pas une dépense, c'est un investissement.»

Selon elle, lorsque la situation socio-économique d'une ville se fragilise, l'art devient plus difficile à penser et à faire exister. Elle considère que, malgré les politiques publiques, l'art reste trop souvent un domaine exclusif. Une démocratisation réelle est nécessaire, impliquant toute la société et non un entre-soi élitiste qui tend à se replier sur lui-même.

Projets à venir

«Mon projet préféré, c'est toujours le prochain», proclame l'artiste, qui se compare au lapin d'Alice au pays des merveilles, toujours en train de courir contre le temps. «2026 sera mon année du chat», annonce Selma avec enthousiasme. «J'étudie tout ce qui concerne ces animaux : leur comportement, leur symbolique dans différentes cultures.» Son prochain cycle ne se limitera pas aux chats, toutefois : il intégrera aussi nourriture, boissons, botanique et art du parfum, tous liés au plaisir terrestre. En pa-



© Selma Samanta Rched Abugauch

« *Todas las perras van al cielo* », 2x3 mètres, huile sur toile, 2022.

rallèle de la peinture, elle s'aventure dans d'autres pratiques artistiques liées au domestique : «Je m'intéresse à la tapisserie, à la broderie, aux peluches façon Build-A-Bear, et au modelage en argile. J'écris aussi des fables, et au lieu de m'inspirer de fables existantes pour peindre, je pars maintenant des miennes.»

Selma ne dévoile pas beaucoup de détails sur ses futures actions, mais elle assure qu'elle continuera d'explorer. «Je veux continuer à expérimenter et à me mettre au défi. L'art est un processus de découverte constant, et je suis impatiente de voir où ce nouveau chapitre me mènera.» ♦

Quand l'industrie retrouve sa place en ville

USIN Lyon Parilly, site totem du renouveau de l'industrie urbaine en métropole lyonnaise poursuit son développement, avec le démarrage des travaux de construction du bâtiment 1, dont la livraison est prévue à l'automne 2026. D'une surface de 2 600 m², il sera composé de 4 lots modulables (3 espaces d'activité de 500 à 700 m² et un lot de 560 m² destiné à des bureaux ou laboratoires) conçus pour s'adapter aux besoins industriels. À terme, avec le lot 1, USIN Lyon Parilly disposera ainsi au total de 42 600 m² de surfaces locatives, réparties entre les 8 bâtiments historiques du site, entièrement réhabilités, et les 3 bâtiments neufs. ♦

© DR



EDENN, quand Nanterre tutoie l'Éden

Au cœur de la ZAC Seine Arche, à Nanterre, Edenn affirme une nouvelle manière de penser le tertiaire. Conçu pour Icade par Brenac & Gonzalez & Associés, cet immeuble mixte de 30 400 m² associe bureaux, coworking, commerces, brasserie et espace de fitness dans une approche ouverte et évolutive du travail. Implanté à la croisée des grands flux métropolitains – entre la gare EOLE et le RER A –, le bâtiment s'ancre dans le mouvement de la ville. Son socle actif, entièrement vitré, prolonge la vie urbaine à l'intérieur : les espaces du rez-de-chaussée et du R+1 accueillent des programmes accessibles au public, participant à l'animation du quartier. ♦

Figure emblématique de l'immobilier public et personnalité atypique, André Yché a forgé son expérience depuis le cockpit d'un avion militaire pour la parachever à la direction de CDC Habitat. La consécration d'une vie passée dans les antichambres du pouvoir.



© DR

Les prochaines élections municipales, à l'orée d'un Nouveau Monde

De la rhétorique d'Alcibiade aux algorithmes d'aujourd'hui, la manipulation de l'opinion a changé d'échelle. Dans cette tribune, André Yché analyse la mue silencieuse du politique à l'aube des municipales de 2026 : celle où la conquête du pouvoir ne passe plus par la seule éloquence mais par la maîtrise des données, et où la machine pourrait bientôt connaître le résultat avant même que les urnes ne soient ouvertes.

“ Le concept d'« opinion publique » ne date pas d'hier : les Athéniens eux-mêmes attachaient une grande importance aux inclinations populaires que manipulaient les sophistes en vue de la conquête du pouvoir, en se faisant rémunérer grassement. C'est ainsi que le successeur de Périclès, trop sage

et trop raide, parvint à s'imposer par sa démagogie et son aventurisme : Alcibiade, dont les habitudes légères et les opinions versatiles préfiguraient pourtant l'abîme dans lequel il précipiterait l'ancienne puissance hégémonique de la Ligue de Délos, défaite et ruinée... Et dans la Rome républicaine, la *fama publica* – renommée, aujourd'hui – était cultivée à travers leurs « triomphes militaires » par tous les impétrants au pouvoir suprême. Ainsi, Auguste parvint-il à s'attirer l'adhésion des foules, grâce à ses habiles démarches vers le Principat.

« Presque toujours, en politique, le résultat est contraire à la prévision. »

François René de Chateaubriand

Nous voici bien loin des prochaines élections municipales ? Voire... L'« opinion publique » au sens contemporain du terme a pris naissance, en France, au milieu du XVII^e siècle, dans les turbulences de la Fronde et s'est accrue avec la diffusion de l'imprimerie au profit de la société des « salons philosophiques », rapidement conquise par l'Esprit des Lumières :

ainsi se manifestait l'ambition des « gens de lettres », Montesquieu, Voltaire, d'inscrire le gouvernement du Prince sous le règne de la Raison, avec un succès mitigé qui incitera Adam Smith à considérer le champ politique comme le lieu de la folie des hommes, par contraste avec celui de l'économie, tout entière régie par les lois de la Raison.

« La politique est l'art d'obtenir de l'argent des riches et des suffrages des pauvres sous prétexte de les protéger les uns des autres. » Jules Michelet

Cette ambition de connaître objectivement et précisément l'état de l'opinion franchit une étape importante en 1936 avec l'élection présidentielle aux États-Unis lorsque, contre la pratique des « votes de paille » en vigueur chez tous les éditorialistes de la presse quotidienne, qui consistait à demander aux lecteurs de manifester volontairement leurs préférences, sans souci d'échantillonnage et de représentativité, George Gallup élaborait le premier sondage scien-



© Shutterstock

tifique qui prédit la victoire de Roosevelt, à l'encontre des pronostics « informés ». Les démocraties venaient d'entrer dans l'ère de la modélisation de l'opinion, avec la constitution en France, deux ans plus tard, de l'Institut Français d'Opinion Publique (IFOP). Et depuis lors, les pratiques sondagières ont envahi toute la société, en tous domaines.

Le recours à l'intelligence artificielle

Quels enseignements retirer de ces rappels historiques pour les élections municipales de 2026 ? Celles-ci feront nécessairement figure de test préliminaire avant les élections présidentielle et probablement législatives de 2027, dans un paysage politique fortement perturbé par le désordre parlementaire actuel – dont quelques esprits malins insinuent qu'il tend à inspirer le recours à l'intelligence artificielle (IA) – de telle sorte que les considérations idéologiques se combineront aux enjeux purement locaux pour brouiller les cartes.

S'agissant des premières, c'est le positionnement politique des candidats qui sera déterminant et il appartiendra à chacun d'entre eux d'assumer ses responsabilités. Quant aux enjeux locaux, la difficulté consistera à les objectiver en les rendant appréhendables par les électeurs, sauf à retomber inévitablement

dans les méandres de la manipulation élevée au rang artistique par les sophistes grecs et les tribuns romains. D'ici quelques années, nul doute que l'IA « générative » aura permis le développement de modèles LLM (*Large Language Model*) où seront compilées et exploitées les multiples données socio-économiques et politiques susceptibles d'alimenter une campagne victorieuse ; à la limite, le processus électoral lui-même, en-dehors de sa finalité de légitimation formelle de délégation démocratique du pouvoir, perdra toute utilité puisque le résultat sera potentiellement connu d'avance : à ceci près que demeurera le « facteur humain », favorable pour certains, défavorable pour d'autres, amplifié par les effets de la proximité.

Deep learning

Il n'en demeure pas moins que dans l'équilibre entre intérêts locaux et convictions idéologiques, une stratégie de campagne pertinente suppose la connaissance, la compréhension et la combinaison nécessairement complexe de facteurs multiples. Avant la production d'une offre intégrant la technologie du *deep learning* qui risque fort de lamener les pratiques électorales traditionnelles, au même titre d'ailleurs que les modalités courantes de la gouvernance publique, il convient de noter que le pay-

sage des prestataires de conseil anticipe ces changements prochains, avec l'émergence de *start up* capables d'offrir une compilation de données susceptibles d'étayer une campagne de proximité. L'exemple en est fourni par la société « Terre de données » qui propose, sur tout le territoire national, un assemblage « sur-mesure » de données socio-démographiques et politiques d'origine officielle et certifiée, accessibles en open data, à l'échelle de la commune et de tout niveau jugé pertinent jusqu'à celui du bureau de vote, pour des tarifs modiques : 500€ pour une collectivité comptant jusqu'à 9 000 habitants, 900€ jusqu'à 18 000 habitants, à négocier au-delà.

Cette mise en perspective des évolutions historiques (taux de participation, performances passées des candidats, mutations sociales, arrivée de nouveaux résidents...) constitue à la fois une étape intermédiaire et une opportunité d'appréhension de la métamorphose de l'action publique à tous les niveaux de la vie locale, bien au-delà des rendez-vous électoraux eux-mêmes (consultation sur les grands projets, référendums d'initiative populaire...). Ainsi se dessine la relève d'un modèle de représentation démocratique et d'attribution de mandats dont la conception actuelle paraît en bout de course. ♦



L'agilité comme moteur d'innovation

Veolia | Nuclear Solutions s'impose aujourd'hui comme un acteur singulier du secteur nucléaire. Héritière à la fois du savoir-faire industriel de Veolia et d'un socle technologique acquis aux États-Unis, l'entreprise combine pragmatisme, innovation incrémentale et culture « test & learn » pour répondre aux attentes d'un secteur en pleine recomposition. Dans cet entretien, sa CEO, Christine Lucas-Lamouroux, détaille les solutions développées par l'expertise nucléaire de Veolia, ses projets phares et le rôle clé qu'elle entend jouer dans le nouveau nucléaire.



ENTRETIEN AVEC...

Christine Lucas-Lamouroux
CEO de l'activité nucléaire de Veolia

© VEOLIA

Quel rôle joue aujourd'hui Veolia dans le paysage nucléaire ?

L'expertise nucléaire de Veolia est née de deux origines qui façonnent toujours son identité : la culture d'opérateur industriel de Veolia, notamment dans le traitement des déchets et des effluents ; et l'acquisition, en 2016, d'une société américaine porteuse d'un portefeuille important de brevets en téléopération, traitement d'effluents et déchets notamment avec un

procédé de vitrification simple mais éprouvé appelé « Geomelt ». Notre mission est d'apporter à nos clients à la fois des services et des solutions technologiques, pour la gestion des effluents, le conditionnement des déchets, la téléopération ou la décontamination, non seulement pour la gestion des passifs du nucléaire et démantèlement, mais aussi pour les installations en exploitation et le nouveau nucléaire comme les petits réacteurs modulaires (SMRs) ou les réacteurs de fusion (ITER).

Quels sont les exemples de solutions que vous déployez ?

Nous avons souvent fait face à des cas complexes pour lesquelles le caractère atypique, urgent ou nouveau a permis à Veolia de proposer ses technologies. Notre démarche consiste à intégrer les contraintes du nucléaire sans renoncer à l'agilité héritée de Veolia : le pragmatisme industriel et l'expérience du terrain. Dans le cadre de l'exploration du réacteur 2 endommagé à

Fukushima nous développons un téléopérateur de dernière génération via notre filiale britannique. Pilotable jusqu'à 8 km, d'une précision équivalente à la main humaine, il ouvre des perspectives majeures pour la maintenance en zone nucléaire. Testé intensivement par notre partenaire Japonais, il considère qu'il pourrait faire partie des technologies de téléopérations à déployer dans le renouvellement des installations nucléaires. Ils sont déjà à la recherche des outils de

« téléopération de demain ». Autre réalisation majeure : un vaste projet de traitement d'effluents pour EDF, démarré d'une feuille blanche tout en rassemblant le REX de projets passés, d'expériences de l'entreprise avec une petite dose d'innovation. L'objectif est de pouvoir déployer en trois mois une installation capable de traiter les effluents du bâtiment réacteur et d'abattre un facteur 1 000 le niveau de radioactivité, en cas d'accident de type perte de refroidissement,



SKID UMTEC (traitement d'effluents).



Cartouche UMTEC (traitement d'effluents).



Découpe au sein de l'ICPE d'Épohémont.

le scénario qui a mené à Fukushima. Nous avons utilisé notre expérience de traitement d'effluent à Fukushima, développé et breveté des colonnes de traitement dédiées, travaillé très tôt avec la supply chain française pour envisager dès la conception la fabrication et sommes en phase de montage et de tests. C'est une solution réelle, construite, pas une promesse. Nous développons également notre procédé de vitrification GeoMelt, déjà éprouvé industriellement et très prometteur pour les déchets à vie longue (de type radifères) : le verre offre une durabilité exceptionnelle et une forte protection biologique. Côté services, nous opérons une installation classée pour la protection de l'environnement récemment acquise à Daher à Épohémont dans l'Aube, au sein de laquelle nous faisons des opérations de traitement et de conditionnement de déchets pour l'ensemble des acteurs de la filière. De même, en tant qu'opérateur

industriel nous opérons des installations et procédés pour le compte de nos clients ANDRA, CEA. Quel que soit notre positionnement sur la chaîne de valeur que nous couvrons, qu'il s'agisse de solutions technologiques ou de services, notre spécificité se focalise sur les effluents et les déchets, reprise, traitement ou conditionnement.

Le développement des EPR et des SMR influence-t-il vos activités ?

Pour l'EPR, très peu : le design est figé, difficile d'y introduire de nouvelles briques procédés. En revanche, le nouveau nucléaire, nouveaux concepts de petits réacteurs modulaires ou réacteurs de fusion constitue un levier de développement et déploiement de nos solutions. Ces acteurs cherchent à optimiser leurs procédés, réduire les coûts, intégrer de nouvelles briques technologiques. Nous avons déjà engagé des interactions avec plusieurs porteurs de projets, sur la téléopération, la gestion des

effluents tels que la purification du cœur, le traitement des effluents secondaires... Notre approche agnostique nous permet de nous adapter à tout type de réacteur, nous concentrons nos activités sur la réflexion de solution de génie chimique et la fourniture de briques et modules adaptés. Mais je préfère parler de « copy and adapt » plutôt que de sur-mesure : nous assemblons des briques technologiques déjà éprouvées, de manière pragmatique et parfois innovante. Cela est rassurant pour le secteur qui doit utiliser des technologies éprouvées tout en permettant de véritables avancées.

Votre approche semble différente...

Oui, parce que nous venons d'un groupe industriel mondial très diversifié, pas du nucléaire. Nous avons cette capacité à adapter, prototyper, tester, apprendre. C'est ce qui nous a permis en 2011, après Fukushima, de « nucléariser » en quelques semaines un procédé

Veolia Actiflo existant et l'adapter au traitement des effluents radioactifs : un design modulaire léger, montable rapidement. Avec le changement climatique, la raréfaction de la ressource en eau, le sujet des effluents et de la gestion de l'eau seront au cœur des enjeux y compris dans le secteur nucléaire.

Quelle culture d'entreprise souhaitez-vous insuffler ?

Une culture entrepreneuriale, proactive, qui laisse la liberté de proposer. La diversité des parcours est aussi essentielle : beaucoup de nos experts viennent de l'eau ou du déchet dangereux, et cette diversité d'expériences est une vraie force. Sur le volet environnemental, nous nous attachons dans le développement de nos solutions à privilégier systématiquement les options les plus soutenables : recherche d'absorbants minéraux plutôt qu'organique, réflexion sur la fin de vie, bilan matière, traitement à la source, analyse du cycle de vie...

Clémence Bechu, directrice
du développement et de l'innovation
au sein de l'agence d'architecture
Bechu & Associés



© Nathalie Oundjian

« Le climat change... on s'adapte! »

Dis-moi ce que tu bois je te dirai qui tu es

Dans sa chronique, Clémence Bechu propose son point de vue mais aussi de nouveaux modes de faire la ville pour s'adapter au changement climatique. Ici, il est question de la ressource en eau au cœur de nos écosystèmes.

“ L'eau, cette ressource universelle mais inégalement répartie est un bien commun essentiel, présent partout... et pourtant si souvent invisible. Elle fait partie de notre quotidien, sans que nous y prêtions attention. Comme un oxymore silencieux de nos vies modernes... Partout dans le monde, elle cristallise aujourd'hui trois grandes tensions globales : l'eau qui manque, de plus en plus souvent ; l'eau qui déborde, de plus en plus violemment ; l'eau polluée, qui empoisonne silencieusement. Malgré son caractère vital, et donc central pour toute société, l'eau reste la grande absente des réflexions stratégiques sur le changement climatique. Elle échappe trop souvent aux priorités stratégiques, alors qu'elle conditionne pourtant tous les autres équilibres : climat, biodiversité, santé, agriculture, énergie...

Un retard français

En 100 ans, la consommation mondiale d'eau a été multipliée par 6, alors que la population n'a été multipliée que par 4. Selon l'ONU, la demande mondiale augmentera encore de 50 % d'ici à 2030. Et en 2050, une personne sur quatre vivra dans un pays affecté par des pénuries chroniques.

L'eau douce ne représente que 0,5 % de l'eau disponible sur Terre. Omniprésente, elle est pourtant souvent disponible au mauvais endroit, au mauvais moment, et de mauvaise qualité. En 2024, seul neuf pays concentrent 60 % des réserves mondiales.

En parallèle, les conflits d'usage s'intensifient : entre agriculture, tourisme, industrie, besoins urbains, les arbitrages deviennent douloureux. La France n'est pas épargnée : 20 % de l'eau potable y est perdue dans les fuites de réseaux.

Et pourtant, moins de 1 % des eaux usées y sont réutilisées. Quand Israël dépasse les 85 %, l'Allemagne atteint 25 %, l'Espagne 9 %... La France ferme la marche. Un paradoxe criant pour notre pays pourtant pionnier de la ville durable sur nombre d'aspects. Mais les lignes bougent. Avec le règlement européen (UE) 2020/741 entré en vigueur en 2023 et précisé par le règlement délégué (UE) 2024/1765, qui fixe des exigences minimales pour le recyclage des eaux usées,

la France dispose enfin d'un cadre clair pour accélérer. C'est l'opportunité pour les territoires de montrer l'exemple, de faire émerger des projets pilotes ambitieux et d'inscrire l'eau recyclée dans les boucles locales d'aménagement.

Révéléateur d'inégalités sociales autant que climatiques, l'eau devient parfois un frein pour le développement de nos territoires. L'actualité a montré ces dernières années à plusieurs reprises le refus de permis de construire au sein de territoires manquant de ressources en eau suffisantes. En 2023, dans le Var, le Pays de Fayence a suspendu l'urbanisation pendant 4 ans. Un tournant : l'eau devient un critère de faisabilité urbaine.

Quand les usages révèlent nos paradoxes

On ne boit pas seulement de l'eau : on y projette un imaginaire de pureté, de santé, de statut social. Eau du robinet, filtrée, embouteillée, micro-filtrée, brute... Chaque choix reflète une position culturelle, une croyance ou une valeur. Une étude de Culligan menée à Paris l'a montré : l'eau est au cœur d'un système de représentations.

On recycle parfois l'eau du sèche-linge, on achète des brumisateurs pour le visage, on transporte des bouteilles sur 300 km pour les poser sur sa table. Et pourtant, il faut trois litres d'eau et un

quart de litre de pétrole pour produire un seul litre d'eau en bouteille plastique... Et pendant ce temps, une personne sur trois dans le monde n'a pas d'accès direct à une eau potable. Au Kenya, à Nairobi, dans les *slums*, le mètre cube d'eau peut coûter 5 dollars, soit un tiers d'un salaire mensuel.

La ville, grande oubliée de la transition hydrique

La ville durable a souvent fait de la végétalisation ou de la mobilité douce ses priorités. Mais l'eau reste peu pensée comme infrastructure ou acteur du projet. Dans nos métiers d'architectes et d'urbanistes, l'eau est restée trop longtemps un flux fonctionnel. Elle traverse les bâtiments sans s'y inscrire, sans inspirer. Or, cela doit changer. Car l'eau devient un facteur bloquant : sans ressource, plus de permis. Sans stockage, plus de résilience. Sans réseau, plus de ville.

Les bonnes pratiques ne manquent pas pour autant. À Hendaye, un collège a équipé ses sanitaires de toilettes sèches et d'urinoirs nouvelle génération, économisant 500 000 litres d'eau par an, et garantissant une capacité d'accueil des collégiens en cas de coupe d'eau de plus en plus régulières en été. En Mongolie, à Oulan-Bator, dans le futur quartier d'Hunnu, l'agence Bechu & Associés a poussé très

loin la valorisation de l'eau *in situ* : récupération des eaux grises, infiltration locale, humidification passive. Car dans un climat extrême et sans réseau stable, chaque goutte compte. Et ailleurs, des solutions anciennes refont surface : dans le désert d'Atacama, au Chili, les filets à nuages captent la brume *camanchaca* depuis des siècles. Une technique ancestrale redécouverte pour faire revenir la vie dans des déserts.

Vers une gouvernance culturelle de l'eau

Repenser notre rapport à l'eau, c'est repolitiser une ressource longtemps considérée comme acquise. C'est mettre fin à l'invisibilité pour entrer dans une nouvelle ère : celle de la capacité écologique. C'est aussi penser « éducation ». Sensibiliser les plus jeunes au cycle de l'eau, à ses usages et à son caractère si précieux. Une amie qui a grandi en Égypte me relatait il y a peu la manière dont le souci de l'eau faisait partie de son quotidien. On ne faisait jamais couler l'eau sans y penser. On se demandait constamment : est-ce qu'elle est potable ? Peut-on la boire ? Peut-on la consommer ? Me citant cette phrase que ses parents répétaient : « Attention, tu vas vider toute l'eau du Nil ! ». À l'heure où nos territoires se réchauffent, il est utile d'observer com-

ment ces enjeux sont abordés ailleurs, là où il fait chaud depuis longtemps. Boire devient alors un acte politique. Et concevoir un bâtiment, un quartier, une ville... c'est désormais composer avec l'eau : la respecter, la retenir, la valoriser. Pourtant, alors que l'accès à l'eau est reconnu depuis 2010 comme un droit humain universel par les Nations Unies, il n'existe toujours aucune instance internationale dédiée exclusivement à sa gouvernance. L'eau reste abordée de façon transversale dans les COP climat ou biodiversité, sans être traitée comme un sujet en soi. Mais quoi de plus vital, de plus transversal, de plus urgent ? Et si l'on allait plus loin ? À l'heure où des Conférences des Parties sont organisées pour le climat et la biodiversité, pourquoi ne pas imaginer une COP dédiée à l'eau ? Elle mérite une reconnaissance pleine et entière. Parce qu'elle est le fil invisible de tous les équilibres, et l'élément vital de toute adaptation... mais aussi le miroir des contradictions des nations.

Alors, à défaut de baromètre climatique ou d'indicateur carbone, ne pourrait-on pas regarder autrement ? Plus simplement ? Parce qu'au fond, ce que nous faisons de l'eau, dit aussi ce que nous faisons du monde et ce que nous sommes prêts à devenir. ♦



© Adobe Stock



OBJECTIF

Guyane

Dans la collection Hors-séries territoires, le magazine *Objectif Guyane* dresse un état des lieux de cette collectivité d'outre-mer en plein développement. Situation démographique, ambitions économiques et écologiques, avenir institutionnel...

Un hors-série complet qui présente les forces d'un territoire en devenir.

OBJECTIF **GRAND PARIS**

DOSSIER SPÉCIAL

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Une puissance d'avenir

ENTRETIEN

Patrick Ollier,
président de la Métropole
du Grand Paris



« La construction d'un
destin commun pour
7,2 millions d'habitants »

« Inventons la Métropole
du Grand Paris »,
Près de 10 ans
d'innovation urbaine

La redynamisation
des centres-villes

L'Axe Seine :
la logistique au cœur
de la transition
territoriale

La Métropole du Grand Paris, laboratoire du rééquilibrage territorial

Créée en 2016, la Métropole du Grand Paris (MGP) s'est imposée en moins de dix ans comme un acteur structurant de la transformation urbaine francilienne. Forte de ses 130 communes et de ses 7 millions d'habitants, elle orchestre aujourd'hui des politiques inédites à l'échelle métropolitaine, avec une ambition claire : réduire les fractures territoriales et construire un développement plus équilibré et plus durable.

Présidée par Patrick Ollier, la Métropole agit là où les enjeux dépassent les limites communales. Elle s'affirme notamment à travers des initiatives emblématiques comme Inventons la Métropole du Grand Paris, devenu le plus grand concours d'architecture et d'urbanisme d'Europe, révélateur d'une nouvelle manière de concevoir la ville.

Mais son rôle ne se limite pas aux projets spectaculaires. Elle s'incarne aussi dans la coopération territoriale, des opérations de rééquilibrage de grande ampleur, la redynamisation des centres-villes, le soutien aux communes les plus fragilisées, ou encore sa participation active à la dynamique de l'Axe Seine, levier stratégique pour renforcer l'attractivité et la compétitivité du territoire.

Entre vision métropolitaine et ancrage local, la MGP dessine progressivement une autre géographie de la capitale : plus cohérente, plus lisible, plus juste. Un chantier de longue haleine, qui redéfinit en profondeur les contours du Grand Paris.



7,2M
d'habitants



8598
habitants/km²



**1^{er} Pôle recherche
développement d'Europe**



25 % du PIB national



1^{er} Parc de bureaux
d'affaires d'Europe



25^e métropole mondiale



1^{er} Pôle emploi d'Europe



ENTRETIEN AVEC PATRICK OLLIER, PRÉSIDENT DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



« La construction d’un destin commun pour 7,2 millions d’habitants »

Dix ans après la création de la Métropole du Grand Paris, son président, Patrick Ollier, revient sur les avancées concrètes du rééquilibrage territorial, la montée en puissance d’une gouvernance partagée et les outils structurants qui redessinent la géographie métropolitaine. Fonds d’investissement, grands projets urbains, Axe Seine... le président de la Métropole défend une vision fondée sur la solidarité et la coopération entre collectivités.

Propos recueillis par Samuel Bendeks

Le rééquilibrage du territoire est le fil rouge de votre action. Dix ans après la création de la Métropole, quels sont les progrès les plus tangibles en matière de réduction des inégalités territoriales ?

La Métropole du Grand Paris agit structurellement en faveur du

rééquilibrage territorial et de la solidarité, c’est l’essence même de son modèle ! Elle œuvre au plus près des besoins de ses communes. La gouvernance partagée est bien plus qu’une méthode, c’est l’une des conditions de réussite ! Elle a permis à la Métropole de s’engager dans ces

deux priorités avec 2/3 des investissements en faveur de l’est et du nord de la Métropole et 1/3 en faveur de l’ouest. Grâce au Fonds d’Investissement Métropolitain (FIM), nous veillons à aider les communes qui en ont le plus besoin ; ainsi la Métropole a investi 303 millions d’euros dans 1 466 projets au bénéfice de 127 communes et territoires.

« Grâce au Fonds d’Investissement Métropolitain, nous veillons à aider les communes qui en ont le plus besoin ; ainsi la Métropole a investi 303 millions d’euros dans 1 466 projets au bénéfice de 127 communes et territoires. »

Si vous deviez dresser le bilan politique de ces dix années d’existence, quel moment fondateur retenir-vous ? Et quelle transformation majeure avez-vous impulsée ?

La Métropole, c’est la construction d’un destin commun pour 7,2 millions d’habitants ! C’est d’abord l’histoire d’une immense aventure collective. En 2016, nous étions 20 à nous lancer, aujourd’hui la Métropole rassemble 130 maires, 130 communes, et 7,2 millions d’habitants. À l’origine, très peu d’élus avaient l’habitude de travailler ensemble. Il a donc fallu construire un cadre, fédérer les énergies, créer de la lisibilité. C’est tout le sens de l’appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », qui a été lancé dès les premiers mois, une de nos premières et plus grandes réussites ! 72 % des 91 lauréats progressent. Près de 10 milliards d’investissements privés,

« À l’origine, très peu d’élus avaient l’habitude de travailler ensemble. Il a donc fallu construire un cadre, fédérer les énergies, créer de la lisibilité. »

25 000 emplois à la clé : c’est un levier formidable de transformation urbaine ! Je me réjouis de voir ces nouveaux bâtiments sortir de terre pour transformer des sites au service du territoire, de la vie économique et surtout des habitants. La Métropole s’est appuyée sur des documents fondamentaux : deux piliers. Le Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM), d’abord, que nous avons pu faire adopter à la quasi-unanimité en 2018 grâce à un intense travail de concertation avec les conseils municipaux. Puis le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), adopté en juillet 2023 à 96,3 % des suffrages exprimés, et dont l’élaboration a pris quatre ans. Ce fut un combat, avec parfois des oppositions techniques ou politiques très fortes. Mais nous y sommes parvenus. Ce SCoT, affirme notre ambition et illustre notre destin commun. Il est un outil central pour l’aménagement, la planification, la biodiversité, ou encore la pleine terre. Il donne du sens à notre action !

Vous avez pris en 2025 la présidence de l’Entente Axe Seine. Pourquoi ce corridor est-il stratégique pour le Grand Paris, et comment articulez-vous cette ambition avec le développement métropolitain ? L’Axe Seine est stratégique parce qu’il relie directement la Métropole à son port maritime, au Havre, et qu’il structure l’un des plus grands corridors économiques, logistiques et industriels de France. C’est aussi

un espace indispensable pour la transition écologique : sur cet axe se jouent la décarbonation des mobilités, le développement des énergies renouvelables, la gestion de l’eau, l’agriculture périurbaine... Depuis que j’ai pris la présidence de l’Entente, j’ai voulu que cette ambition soit pleinement partagée. L’Axe Seine ne peut pas dépendre seulement des « quatre » membres historiques : Il fallait intégrer l’ensemble des 16 intercommunalités riveraines, sur les deux rives, de Paris à la mer. C’est chose faite, tout le monde est désormais autour de la table. Nous avançons ainsi sur des chantiers très concrets avec des groupes de travail dédié : la logistique fluviale, les énergies renouvelables, la Gemapi, l’agriculture... Et pour garantir un réel équilibre territorial, j’ai créé deux vice-présidences dédiées aux EPCI non fondateurs. Cette nouvelle gouvernance nous permet d’en faire un véritable levier de développement partagé !

Certains estiment que la Métropole manque d’envergure, tandis que ses actions transforment pourtant profondément le territoire. Comment expliquez-vous ce décalage de perception ? Quel regard portez-vous sur l’avenir institutionnel de la Métropole ? Lorsque j’étais parlementaire, je me suis opposé avec force aux lois MAPTAM et NOTRe qui ont très imparfaitement posé le cadre de notre organisation territoriale actuelle. Pour être plus efficace, la Métropole a besoin de clarification et de plus de cohérence lui permettant de satisfaire les formidables espoirs qu’elle fait naître ! Au vu de la montée en charge des compétences et des actions de la

Métropole du Grand Paris, je suis convaincu qu’il faut renforcer notre Métropole telle qu’elle est ! Oui à un « acte 2 » de la Métropole du Grand Paris qui se fonde sur la réalité à laquelle la gouvernance d’une telle entité est confrontée. Ce renforcement doit s’organiser dans la complémentarité et la subsidiarité avec les autres collectivités, Région ou Départements.

« Inventons la Métropole du Grand Paris, c’est près de 10 milliards d’investissements privés, 25 000 emplois à la clé ; un levier formidable de transformation urbaine ! »

La Métropole du Grand Paris doit pouvoir rivaliser avec les autres métropoles de rang mondial. Aussi, je plaide aussi pour un renforcement du budget de la Métropole avec des ressources pérennes et dynamiques. Je tiens à le rappeler, depuis 2016, nous avons reversé 1,7 milliards d’euros aux communes. C’est un effort majeur ! Dans le contexte actuel, le nécessaire dialogue avec les élus renforce la légitimité d’une instance métropolitaine qui est l’émanation directe des maires. C’est aussi ce modèle qui permet d’inventer des solutions concrètes, adaptées, et de les déployer sur un périmètre pertinent en travaillant d’une manière constructive et complémentaire avec les autres collectivités pour dépasser l’effet de seuil métropolitain ! C’est dans cette dynamique que la Métropole du Grand Paris souhaite s’inscrire pour l’avenir des 7,2 millions de Métropolitains ! ♦



Investment
Managers

PART OF
BNP PARIBAS
GROUP

Sefri
Cime
ACTIVITÉS & SERVICES

Le Pont d'Issy-les-Moulineaux : quand un quartier renaît au bord de la Seine

À Issy-les-Moulineaux, le quartier du Pont d'Issy incarne une nouvelle génération de projets urbains : innovants, connectés et profondément tournés vers le bien-vivre. Porté par AXA IM Alts, ce programme d'envergure transforme une ancienne enclave tertiaire en un quartier ouvert, mixte et durable, réconciliant la ville avec la Seine. Entre exigence architecturale, performance environnementale et qualité d'usage, le Pont d'Issy révèle une vision contemporaine de la fabrique urbaine, où l'intensité des usages dialogue avec la douceur des espaces de vie.



© Jarek Chulski

une conception contemporaine de la fabrique urbaine : celle qui reconnecte la ville à ses berges, qui ouvre les usages, qui mêle les fonctions et qui rend l'espace à ses habitants. Sur 1,5 hectare, le quartier du Pont d'Issy déploie aujourd'hui 78 000 m² construits, associant logements, bureaux, commerces, crèche et vastes espaces publics végétalisés inspirés des jardins humides de la Seine.

Ici, chaque choix raconte une intention : perméabilité du site, passerelle publique reliant les transports en commun, cheminements paysagers, services de proximité, ouverture sur le fleuve... Le Pont d'Issy n'est pas un simple programme immobilier, mais un morceau de ville pensé pour être vécu et habité.

Lancé dès 2007, le projet a traversé les cycles économiques,

les mutations du marché et plusieurs phases de révision, sans jamais renoncer à son ambition initiale. Avec cinq immeubles, imaginés par Françoise Raynaud et Sefri Cime, et portés par une même volonté d'allier qualité architecturale et mixité des fonctions, le quartier s'est façonné dans la durée, trouvant dans ce temps long une force décisive, née du dialogue et de la co-construction.

AXA IM Alts, investisseur et développeur du quartier, illustre à travers cette réalisation sa capacité à porter des projets urbains complexes tout en créant une valeur durable, partagée entre les acteurs publics, les usagers et le territoire. Une démonstration éclatante de ce que peut produire l'alliance entre puissance publique et expertise privée lorsque la vision est claire et l'engagement sincère.

Le projet bio-climatique s'insère en symbiose avec l'écosystème environnant.

Il aura fallu du temps, de la vision et une constance rare pour métamorphoser une enclave tertiaire vieillissante en un quartier ouvert, vivant et profondément ancré dans son territoire. Avec le programme du Pont d'Issy, AXA IM Alts signe l'une des opérations de régénération urbaine les plus

emblématiques d'Île-de-France, au croisement de l'innovation architecturale, de la performance environnementale et du mieux-vivre.

Pensé dès l'origine en étroite collaboration avec la Ville d'Issy-les-Moulineaux, ce projet incarne

© Nicolas Grosmond



Keiko redéfinit non seulement l'entrée de la ville d'Issy les Moulineaux mais aussi l'entrée de Paris en longeant La Seine.

Le pont d'Issy-les-Moulineaux en chiffres

Surface totale : 78 000 m²
Bureaux : 57 000 m² dont Keiko – 27 000 m²
et Aquarel – 33 000 m²
Logements : 190
Commerces : 1 200 m²
Crèche : 60 berceaux
Espaces publics végétalisés : 5 000 m²
Architecte : Françoise Raynaud
Loci Anima Architectures
Aménageur : SPL Seine Ouest Aménagement
Investisseur et Développeur : AXA IM Alts
Maître d'ouvrage délégué : Sefri-Cime



ENTRETIEN AVEC...
Germain Aunidas,
Directeur du développement
chez AXA IM Alts

© AXA IM Alts

« Nous avons inventé un quartier ouvert, mixte et durable, qui reconnecte Issy à la Seine »
En quoi le quartier du Pont d'Issy est-il un projet urbain majeur ?
C'est un développement à l'échelle urbaine dont nous sommes particulièrement fiers. Nous avons transformé une parcelle enclavée en un quartier ouvert, perméable, accessible à tous, avec un vrai parti pris de mixité : logements, commerces, bureaux, crèche. Nous avons travaillé en étroite concertation avec la ville pour poser des fondamentaux clairs : la qualité d'usage, la relation au ciel,

à la lumière, à la nature. C'est un projet durable, communiquant avec son environnement, qui participe à redéfinir l'entrée d'Issy-les-Moulineaux et à reconnecter la ville avec les berges de Seine et l'île Saint-Germain.

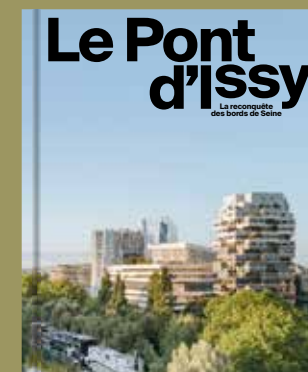
En quoi ce projet transforme-t-il le territoire ?

Il s'inscrit dans une dynamique plus large de reconquête des berges de Seine. Le Pont d'Issy a permis, à son échelle, de matérialiser cette ambition en aménageant des percées urbaines, des espaces publics, des cheminements paysagers et en finançant des équipements structurants. C'est une opération réalisée entre le public et le privé, qui contribue à retisser un lien fort entre la ville, le fleuve et ses habitants.

Le Pont d'Issy illustre-t-il la ville de demain ?

Absolument. Nous sommes dans une logique de reconstruire la ville sur la ville, en réinventant les usages autour des nœuds de transport, en augmentant l'intensité et la mixité. Ce quartier a su attirer

immédiatement ses occupants : les logements comme les bureaux ont été vendus ou loués avant même leur livraison. Cela démontre que lorsque l'on crée un cadre de vie de qualité, l'adhésion suit naturellement.



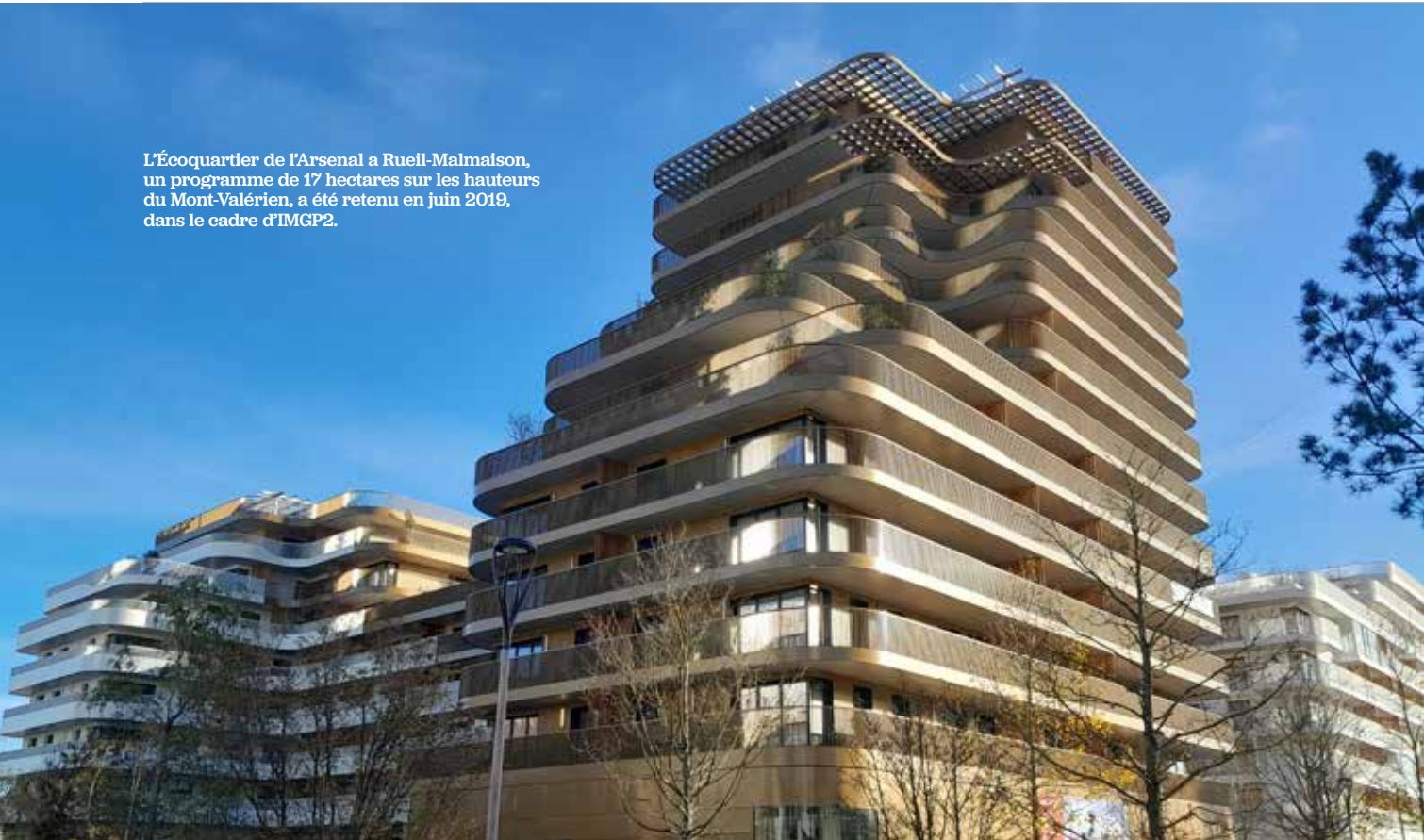
Le Pont d'Issy. La reconquête des bords de Seine La naissance de Keiko

Éditions Archibooks

La requalification du quartier du pont d'Issy a été un projet au long cours qui a mobilisé de nombreuses énergies et compétences. Deux ouvrages sont les témoins d'une démarche originale axée sur la recherche d'une échelle propre à chacun des éléments constitutifs du programme dans un rapport à l'environnement raisonné où la densité urbaine et la nature se respectent mutuellement. Les ouvrages sont disponibles en librairie et sur les plateformes en ligne.



L'Écoquartier de l'Arsenal à Rueil-Malmaison, un programme de 17 hectares sur les hauteurs du Mont-Valérien, a été retenu en juin 2019, dans le cadre d'IMGP2.



© MGP

« Inventons la Métropole du Grand Paris » : près de dix ans de transformation urbaine !

En seulement trois éditions, le concours « Inventons la Métropole du Grand Paris » métamorphose le territoire. Des sites complexes, trop coûteux à réhabiliter pour des communes seules, sont entièrement repensés. Le résultat est éloquent : l'innovation donne le ton, des projets emblématiques voient le jour, près de 10 milliards d'euros sont mobilisés par les acteurs privés. Au total, pas moins de 109 zones interstitielles vont être remises en mouvement.

Par Aurélie Taupin

Jacques-Alain Benisti, Vice-Président délégué à « Inventons la Métropole du Grand Paris » et aux grandes opérations métropolitaines, le rappelle d'entrée de jeu : « Ce concours vise à faire la ville sur la ville tout en réparant les fractures du territoire ».

Pour comprendre pourquoi et comment « Inventons la Métropole du Grand Paris » (IMGP) a permis à la Métropole d'aider des maires, tout en affirmant son rôle sur des projets d'ampleur participant à l'attractivité de son territoire, il nous faut revenir près de 10 ans en arrière, quand la Métropole du Grand Paris a vu le jour en janvier 2016.

Les prémices de ce qui est aujourd'hui devenu le premier concours d'architecture et d'urbanisme d'Europe et le troisième du monde, sont en effet historiquement liées à la création de la Métropole du Grand Paris (MGP). L'idée d'un programme dédié au développement économique du territoire émerge dès le mois de

février 2016 à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, par Patrick Ollier aux côtés de l'un de ses membres, Dominique Restino, devenu depuis président de l'institution.

Patrick Ollier, Président de la Métropole, s'empare de la proposition et confie à Jacques Alain Benisti la mise en place d'un appel à projet d'une ampleur inédite reposant sur une ambition : mettre l'architecture et l'urbanisme au service du rééquilibrage territorial.

« Ce concours vise à transformer la ville tout en réparant les fractures du territoire ».

Jacques-Alain Bénisti, Vice-président délégué Inventons la métropole du Grand Paris et grandes opérations métropolitaines.

Le façonnage d'un outil de développement

Le Vice-président voit immédiatement l'effet de levier que peut représenter un tel dispositif. Avec le président, ils définissent les enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Puis ils dégagent plusieurs thématiques afin de permettre aux équipes qui candidatent de se positionner : transition écologique, inclusion sociale, résilience notamment. Le principe est clair : penser la ville durable et solidaire, à l'échelle de la Métropole. Il s'agit autant d'encourager des réflexions autour de l'amélioration de la qualité de vie, que de valoriser des potentiels locaux.

Le Vice-Président se souvient : « Avec Patrick Ollier, nous voulions que la Métropole soit un facilitateur de projets. On a donc lancé le concours en octobre 2016 en s'adressant aux maires, afin qu'ils viennent nous voir avec leurs équipes ». Cependant, cette première approche s'élargit rapidement : un appel est lancé



© MGP

auprès des architectes qui travaillent sur de grands projets, puis encore un auprès des opérateurs – promoteurs, bureaux d'études, start up et autres – en difficulté sur certains programmes.

En quelques mois, la MGP reçoit 420 candidatures, et le 18 octobre 2017, après deux phases de sélection, 54 projets sont lauréats. La première édition « Inventons la Métropole du Grand Paris » (IMGP1) est un succès : 27 villes concernées, 55 sites retenus, 7,2 milliards d'euros d'investissements privés et, concrètement, 2,6 millions de mètres carrés de surface de plancher doivent voir le jour sur 220 hectares de terrain.

IMGP1 à travers un exemple concret

Parmi les lauréats figure un projet à Villiers-sur-Marne. Jacques-Alain Benisti, par ailleurs maire de la ville, se souvient des difficultés qui se présentaient : « Imaginez un terrain de 17 hectares appartenant à l'État. Pendant des décennies, il a servi de déchèterie à ciel ouvert. Les entreprises de BTP venaient y déverser .../...

Les chiffres clés

1 destin hors norme

« Inventons la Métropole du Grand Paris » (IMGP) est devenu le plus grand concours d'architecture et d'urbanisme d'Europe.

3 éditions d'exception

- 2016-17, 54 projets lauréats, soit 55 sites sur 27 villes.
- 2018-19, 23 projets lauréats, soit 27 sites sur 21 villes.
- 2022-24, 14 projets lauréats, soit 27 sites sur 23 villes.

7 hectares de poumons verts, et même davantage...

Les parcs, jardins et autres promenades végétalisées représentent 73 700 m².

10 ans en février 2026

IMGP a été lancée en février 2016. Elle fête ses 10 ans cet hiver !

leurs gravats. Amiante, hydrocarbure, mazout... La terre a été tellement profondément contaminée qu'il fallait tout dépolluer. Un chantier titanesque de plus de 70M€, impensable à porter pour une municipalité de 30000 habitants.»

Une ambition : mettre l'architecture et l'urbanisme au service du rééquilibrage territorial.

Or le site présente un fort potentiel pour développer de nouveaux aménagements. Situé à 20 minutes de la capitale, il est de connexion aisée avec des infrastructures clés du territoire comme l'aéroport Charles de Gaulle. L'argument convainc le jury du concours. Grâce à l'appui de la Métropole et la mobilisation de partenaires publics et privés, le projet prend forme. 8 ans plus tard, il sort de terre :

5 tours de 17 étages pour 9000 m² de bureaux, 1000 logements, et des commerces. Puis, au centre, un jardin métropolitain sur une terre entièrement renouvelée. La fierté s'entend dans la voix de l' élu, visiblement ému de présenter l'aboutissement de ce projet.

Une réussite en amène une autre

Fort du succès de la première édition d'IMGP, une seconde est lancée en 2018. Elle s'inscrit dans la même dynamique : un appel à projet ouvert à des équipes mixtes – architectes, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, start up, chercheurs, associations, voire PME – autour de projets urbains répartis sur l'ensemble du territoire, incarnant l'identité métropolitaine et misant sur le renouveau et l'innovation. Résultat : 224 équipes concourent, avec une moyenne de 8 candidatures par site, et au final, 27 sont sélectionnées au titre de lauréats IMGP 2.

« Inventons la Métropole du Grand Paris » confirme son rayonnement et à travers lui, celui de la Métropole. Plus encore, la MGP s'impose dans une démarche partenariale aussi bien avec les communes qui la composent qu'avec les acteurs de la fabrique de la ville.

Dans la continuité de la dynamique engagée, une troisième édition du concours est planifiée. Mais les crises successives – pandémie, inflation, guerre en Ukraine avec comme corollaire l'augmentation du coût des matériaux – viennent bousculer le calendrier. Malgré les reports, la Métropole tient bon et lance IMGP 3 en 2022.

La Métropole du Grand Paris, une expertise prouvée

« Il s'agissait d'une édition particulière, pointe Jacques Alain Bénisti. La focale était mise sur la question de la réversibilité pour les villes confrontées à une vacance de bureaux. Ainsi, les architectes se sont concentrés sur la transformation de ces espaces. » De plus, au fil des deux premières éditions, la MGP s'est dotée d'équipes d'experts. Elle dispose désormais de professionnels capables d'accompagner ces transformations tout en les rendant attractifs. Cette ingénierie séduit les élus. Des lieux laissés longtemps en sommeil deviennent alors de nouveaux sites, identifiés comme porteurs de potentiel. Cet appel d'air produit ses effets : le concours voit une nouvelle fois de très beaux projets émerger. Au final, 14 sont distingués.

Ce concours est exceptionnel de par son ampleur. Chaque chantier transforme en profondeur le territoire. Non seulement, les communes concernées en sortent valorisées, mais les fractures métropolitaines sont réduites. De surcroît, la Métropole du Grand Paris s'affirme comme un acteur central de l'aménagement métropolitain : elle démontre sa capacité à accompagner des opérations urbaines et architecturales complexes et porteuses d'avenir. ♦

10 ans en février 2026 et 15 projets déjà livrés

- Les Tartres Nord à Stains-Saint-Denis (93)
- Le centre-ville Fénelon à Vaujours (93)
- Le Pont de Bondy à Noisy-le-Sec (93)
- Le quartier de la Noue Caillet à Bondy (93)
- Le site de l'Armée Leclerc à Morangis (91)
- Les Terrains Yves du Manoir à Vaucresson (92)
- L'écoquartier de l'Arsenal à Rueil-Malmaison (92)
- La rue du Soleil dans le 20^e arrondissement de Paris
- La Porte Brancion à la jonction de Paris et de Vanves (92)
- La Route de Roissy à Tremblay-en France (93)
- Le Faubourg métropolitain à Thiais-Orly (94)
- Le secteur Paul Bourget dans le 13^e arrondissement de Paris
- Le secteur de la Gare à Clichy-sous-Bois / Montfermeil (93)
- Les Terrains Bizet à Villejuif (94)
- Le Projet de Renouvellement Urbain du centre-Ville à Bondy (93)



52 projets en cours de développement

91 projets lauréats

109 sites concernés

17 000 logements créés

Le Syctom, un acteur public majeur de la gestion des déchets ménagers



Un service public performant, y compris du point de vue environnemental, de qualité et au meilleur coût, pour 5,7 millions d'habitant·es réparti·es sur 81 communes d'Île-de-France, regroupées au sein de 11 territoires adhérents.

Un outil industriel au plus près des lieux de production de déchets :

- 3 centres de valorisation énergétique,
- 4 centres de tri des emballages et papiers,
- 2 centres de transfert,
- 1 futur site de méthanisation.

2,2 millions de tonnes de déchets ménagers sont traitées par an et **valorisées sous forme de matières ou d'énergie.**

18M€ investis en prévention et sensibilisation pour réduire le volume de déchets résiduels.

sycotom-paris.fr

in @ @ f @ @ @lesycotom



l'agence
métropolitaine
des déchets
ménagers

IMGP 3

Tremblay-en-France, la reconquête réussie d'une friche oubliée



Un bâtiment des Ateliers de Tremblay, le 30 septembre dernier, jour de l'inauguration.

D'une superficie modeste de 2 000 m², la parcelle avait été acquise par la Société du Grand Paris en 2015, dans la perspective de la construction de la future ligne 17 du Grand Paris Express. Mais lorsque le tracé a été modifié, le site, déjà en friche, est retombé dans l'oubli.

François Asensi, le maire de Tremblay-en-France, perçoit pourtant le potentiel économique de ce terrain et l'intègre aux documents d'urbanisme de la commune. « Notre souhait était de développer une offre de locaux de petite taille afin de répondre à une demande croissante », explique-t-il. La Métropole du Grand Paris

saisit l'opportunité et l'encourage à présenter le projet lors de son concours d'architecture et d'urbanisme.

La suite s'écrit alors à un rythme inédit. Le projet « Les Ateliers » est identifié comme un levier de développement économique, social et environnemental pour le territoire et devient lauréat d'IMGP 3. « Le promoteur a proposé un ensemble de quatre lots d'activités d'environ 250 m² chacun », précise François Asensi. Sous la conduite de l'architecte Paul Mayla, les études de programmation sont lancées, le permis de construire est délivré en juin 2024, et les lots sont commercialisés sur plan six mois plus tard.

Situé à Tremblay-en-France, à l'entrée nord-ouest du quartier du Vieux Pays, le site des Ateliers de Tremblay déjoue tous les pronostics. Longtemps laissé à l'abandon, il s'impose aujourd'hui comme un exemple de reconversion réussie. Lauréat de la 3^e édition du concours Inventons la Métropole du Grand Paris en 2023, le projet s'est rapidement structuré et, après une réalisation menée à un rythme remarquable, ses quatre lots ont fait l'objet d'acquisitions valorisantes.

Par Aurélie Taupin

Un pari gagnant

Les Ateliers de Tremblay sont inaugurés le 30 septembre 2025 et, dans la foulée, les sociétés acquéreuses prennent possession de leurs locaux : une entreprise d'électricité, une société de plomberie, un distributeur de produits capillaires et un paysagiste. Le maire, élu pour la première fois en 1991 et profondément attaché à sa commune, salue cette réussite : « La Métropole du Grand Paris et les services de la Ville ont travaillé en étroite collaboration tout au long de la procédure, si bien que 26 mois seulement après la décision du jury, le projet était livré. Cette programmation a su rencontrer sa cible. »

Inauguré le 30 septembre dernier, le site se distingue également par ses ambitions environnementales. Une charpente en bois de 90 m³ a été installée, complétée par des panneaux photovoltaïques destinés à l'autoconsommation énergétique. Un site exemplaire, créateur d'emplois et vecteur de dynamisme économique, que le président du directoire de la Société des Grands Projets, Jean-François Monteils, se félicite d'avoir accompagné. ♦



Sous l'impulsion de la Métropole, une ancienne friche des berges de la Seine à Argenteuil devient l'une des plus belles réussites du concours IMGP.

IMGP 2

Urban Valley, du passé industriel à l'avenir durable

À Argenteuil, le groupement lauréat du concours IMGP 2 a relevé le défi de reconvertir une friche industrielle en un pôle économique exemplaire : Urban Valley. Porté par le groupe Atland, ce projet conjugue innovation, durabilité et attractivité.

Par Aurélie Taupin

Pendant plus de quatre décennies, le site était connu comme celui de Yoplait. Sur trois hectares situés en bord de Seine, le géant de l'industrie laitière y avait son usine de reconditionnement. En 2015, la marque externalise son activité. Le bâtiment ferme ses portes et le site devient une friche, tel un vestige du passé. Quelques années plus tard, une équipe conduite

par le groupe Atland se structure autour d'un projet : « Argenteuil – PAE Berges de Seine ». L'idée : reconvertir la friche en un quartier durable. Présenté à la 2^e édition du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris » en 2018, le projet est sélectionné aux côtés de 22 autres.

Ainsi, six ans plus tard, l'ancienne friche, qui était imperméabilisée à 95 %, devient

le Pôle d'Activités Économique (PAE) Urban Valley.

Une ambition environnementale

Le premier élément qui frappe l'esprit est le jardin central, soit près de 4 500 m² rendus à la nature. Puis viennent les deux bâtiments à usage mixte : deux larges constructions pensées en collaboration avec Olivier Palatre Architectes. Ici, les façades allient briquettes et bardages métalliques pour rappeler l'histoire industrielle du lieu. En outre, plus de 2 000 m² de panneaux photovoltaïques ont été installés en toiture, représentant une puissance de 500 kWc, justifiant la certification environnementale BREEAM Very Good.

Le premier bâtiment a déjà trouvé preneur : Potel & Chabot, le célèbre traiteur de luxe du groupe Accor. Ainsi, non seulement le site accueillera confortablement 100 collaborateurs avec près de 1 000 m² de bureaux et 6 500 m² d'activités industrielles, mais de surcroît, sa valeur environnementale entre en résonance avec les engagements du Groupe pour le développement durable.

Un produit de haute qualité

Reste le deuxième bâtiment. Composé de trois lots à usages mixtes de 2 500 m² et plus chacun, il vise les activités de la petite industrie et offre environ 25 % de bureaux. Sa qualité de conception lui vaut d'être référencé par trois spécialistes de l'immobilier pour une disponibilité au premier trimestre 2026. Comme le souligne Christophe Durand, le référent chez l'agence d'immobilier d'entreprise JLL, « les hauteurs de plafonds sont plaisantes et les prestations léchées ».

Le maire d'Argenteuil, Georges Mothron, est le premier à le reconnaître : Urban Valley « est le symbole d'un territoire qui se réinvente ». Georges Rocchietta, le président d'Atland, le confirme et souligne en particulier la forte dimension environnementale « en matière de renaturation comme de production d'énergie verte ». ♦



Funkia et Hosta, deux résidences modèles de la construction bois.

IMGP 3

Au-dessus du périphérique, un modèle d'avenir

À la frontière de Paris et Vanves, un projet lauréat de la première édition du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris » transforme le paysage urbain : deux résidences pour jeunes actifs et étudiants, construites au-dessus du périphérique et à sa porte, symbolisent un nouvel art d'habiter la métropole.

Par Aurélie Taupin

Porte de Brancion, à la jonction de Paris et de Vanves, deux résidences sont en service depuis l'été 2025, l'une pour jeunes actifs, l'autre pour étudiants. Nommées respectivement Hosta et Funkia, elles allient innovation, prouesse architecturale, confort de vie pour les résidents, inclusivité et bas carbone. Une réalisation qui incarne pleinement l'esprit d'« Inventons la Métropole du Grand Paris », le plus grand concours d'architecture et d'urbanisme d'Europe, dont le projet a été lauréat dès la première édition en 2017.

Ici, le choix de la construction bois a été décisive. Sans lui, en effet, construire en hauteur, en surélévation du tablier du boulevard périphérique, aurait relevé de l'impossible. Oui, mais voilà : le leader

français de la transformation urbaine bas carbone, le groupe Altarea, s'est tourné vers l'agence Hardel Le Bihan Architectes qui a mobilisé la marque bois de Cogedim, Woodeum.

Résultat : un bâtiment de 8 étages se dresse à présent au-dessus de la ceinture de Paris. Là où la construction traditionnelle n'aurait permis que 4 niveaux, le bois a divisé par 3 le poids de la construction, rendant possible, grâce à un savoir-faire technique innovant, d'inscrire le projet dans une démarche de densification sobre et vertueuse de l'espace urbain, sans artificialiser de nouveaux sols.

Prouesse architecturale

La résidence Hosta n'en a pas oublié pour autant le confort de ses habitants,

de jeunes travailleurs qui occupent désormais ses 114 logements. Pensée pour favoriser la vie collective avec un salon commun offrant une vue unique sur le périphérique, elle offre de surcroît une façade à double peau vitrée. Cette barrière, à la fois thermique et acoustique, garantit un DPE A à chaque logement. La qualité de l'air intérieur a par ailleurs été dûment prise en compte, et une réponse adaptée a été apportée.

Même exigence, à quelques pas de là, pour la résidence Funkia, qui redéfinit les standards des résidences étudiantes. Comptant 6 niveaux en structure bois, à l'exception du rez-de-chaussée, elle s'articule autour de deux jardins, une salle de sport, une salle de méditation, une salle de gaming et une salle de travail, outre la salle commune qui favorise la convivialité du lieu.

« Grâce à IMGP, la Porte Brancion se transforme en un véritable lieu de vie et d'urbanité au bénéfice des habitants que ce soit en matière de logements, d'accès à l'emploi, de formation ou de loisir », se félicite Patrick Ollier, président de la Métropole. Un enthousiasme partagé par Julien Pemezec, le directeur général délégué de Cogedim qui précise aussi que la construction bas carbone s'inscrit désormais comme « une réponse tangible aux grands défis contemporains ».

Jusque dans le choix de leur nom, Hosta et Funkia, deux plantes rustiques, symbolisent la durabilité et la résilience de ce nouveau modèle urbain. ♦

BIEN PLUS QUE DES IMMEUBLES, CRÉONS ENSEMBLE DES LIEUX DE DESTINATION

BNP Paribas Real Estate transforme les quartiers en espaces de vie dynamiques et inclusifs pour mieux accueillir à la fois les professionnels et les résidents. Des logements aux bureaux, en passant par les résidences services, les commerces et les espaces verts... un hub d'expériences s'ouvre sur la ville et ses habitants.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

Crédits photo / Illustrateur : HIVE&CO



ABONNEZ-VOUS
au premier magazine
d'information sur les
métropoles françaises

49€

SEULEMENT POUR 1 AN
Frais de port et de livraison offerts



La Métropole en grand : rééquilibrer, réparer, relier

Face aux fractures territoriales, aux déséquilibres structurels, et aux urgences écologiques, la Métropole du Grand Paris affirme une dynamique. Elle engage une série de transformations profondes pour retisser la ville, reconnecter les quartiers et redonner sens aux continuités urbaines. À travers ses Opérations d'Intérêt Métropolitain et ses Projets Partenariaux d'Aménagement, c'est une autre manière de penser la fabrique métropolitaine qui se dessine : plus exigeante, plus concertée, résolument tournée vers l'habitant.

Par Sébastien Fournier

Au-delà des projets emblématiques issus du concours « Inven-tons la Métropole du Grand Paris », la Métropole déploie une stratégie d'aménagement d'envergure, pensée comme un véritable levier de rééquilibrage territorial. Elle est engagée dans sept Opérations d'Intérêt Métropolitain, dont quatre ZAC majeures : les Docks de Saint-Ouen, Noisy-Pôle Gare, la ZAC Plaine Saulnier à Saint-Denis autour du Centre Aquatique Olympique, ainsi que celle de La Molette au Blanc-Mesnil, approuvée en juillet 2025. Autant de projets qui traduisent une volonté de transformation concrète, mesurable, incarnée.

Elle s'engage aussi dans sept Projets Partenariaux d'Aménagement (PPA), révélateurs d'une volonté claire : accompagner la transformation de secteurs longtemps contraints, enclavés ou sous-valorisés, afin de leur donner une attractivité durable et une place pleine dans la dynamique métropolitaine. Parmi ces PPA, quatre secteurs font actuellement l'objet d'études d'opportunité en vue de

potentielles futures Opérations d'Intérêt Métropolitain (OIM) : le Mont d'Est à Noisy-le-Grand, Marne-Est à Bry-sur-Marne, Villiers-sur-Marne et Champigny ainsi qu'Argenteuil Porte Saint-Germain. Ces territoires, marqués par de fortes contraintes foncières ou par une urbanité fragmentée, amorcent un nouveau cycle de réflexion urbaine, mêlant recomposition des usages, requalification des espaces publics et création de nouvelles polarités économiques.

Cette dynamique s'est trouvée renforcée à l'occasion des Jeux Olympiques et Paralympiques, qui ont permis d'accélérer des investissements structurants et équilibrés sur l'ensemble du territoire métropolitain : six nouvelles passerelles sont prévues pour reconnecter des quartiers fracturés, sept piscines dont deux bassins de réemploi ont été construites ou rénovées, et bénéficieront durablement aux habitants, tandis que le Centre Aquatique Olympique et sa passerelle piétonne, enjambant l'autoroute A1, incarnent une nouvelle couture urbaine entre deux quartiers. ♦

Le Centre Aquatique Olympique
construit pour les Jeux Olympiques
de Paris 2024 à Saint-Denis.



© Ville de Villeneuve-le-Roi

Au centre, Didier Gonzales, maire de Villeneuve-le-Roi, et Patrick Ollier, Président de la Métropole du Grand Paris, examinent le plan des projets prévus pour le site de Nungesser, la toute dernière partie de l'OIM. Rendue possible grâce à un accord passé avec le Paris Football Club, cet ajout permettra notamment la valorisation des friches aéroportuaires.

Villeneuve-le-Roi, témoin du rééquilibrage territorial

À Villeneuve-le-Roi, la Métropole du Grand Paris engage avec la ville une Opération d'Intérêt Métropolitain, actuellement en phase d'études pré-opérationnelles. Elle concerne trois secteurs : Val d'Ablon, Le Foll 1 et Le Foll 2. Un projet ambitieux qui se dessine sur des espaces soumis à de fortes contraintes.

Par Aurélie Taupin

Villeneuve-le-Roi est petite commune résidentielle de 20 000 habitants nichée au sud du Val-de-Marne. Elle se distingue de ses voisines immédiates, Orly au nord et Villeneuve-Saint-Georges à l'est, par un tissu majoritairement pavillonnaire, bien que son territoire comprenne également une zone industrielle.

Avec ses 72 hectares, le seul quartier du Val d'Ablon donne la mesure du projet

engagé. Ce quartier calme qui jouxte la zone industrielle, abrite environ 10 % de la ville, essentiellement des familles aux revenus modérés. Cependant, ce secteur est soumis à de fortes contraintes : tout d'abord un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI), ensuite un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à la proximité de l'aéroport d'Orly, et enfin, un trafic routier dense. Dans ce contexte, penser un renouvellement urbain s'avère complexe. Il en est de même pour l'ave-

nue Le Foll où d'anciens immeubles ou bâtiments industriels nécessitent une approche globale pour envisager une requalification globale du secteur.

L'Opération d'Intérêt Métropolitain que la Ville de Villeneuve-le-Roi a signé avec la Métropole du Grand Paris est donc un projet de grande ampleur, cumulant plusieurs défis à relever.

L'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) que la Ville de Villeneuve-le-Roi a signé avec la Métropole du Grand Paris (MGP) est donc un projet de grande ampleur, cumulant plusieurs défis à relever.

Enjeux environnementaux

Le maire LR de la commune, Didier Gonzales, le résume d'un trait : « Apporter de la cohérence au territoire ». Il s'agit notamment de repenser la ville sur elle-même, de chercher un meilleur équilibre entre emploi et habitat, et de poursuivre la végétalisation de l'espace urbain. Un objectif déjà amorcé par la commune, lauréate en 2019 de la première édition de Nature 2050, un programme MGP - CDC Biodiversité, pour son projet Le Village aux 4 000 arbres. Une initiative emblématique qui témoigne d'une sensibilité particulière aux enjeux environnementaux et qui s'inscrit en cohérence avec la dynamique de transformation durable impulsée par la Métropole.

À travers cette OIM, la MGP affirme ainsi sa capacité à accompagner des communes confrontées à des mutations complexes, en apportant une ingénierie, une vision, et des moyens à l'échelle métropolitaine. Car redonner de la lisibilité et de la cohérence à ces secteurs, c'est aussi contribuer au rééquilibrage de l'ensemble du territoire et lui redonner confiance dans son potentiel de développement. ♦



Cœur battant de Rueil-Malmaison, la Place de l'Église avec sa fontaine et ses commerces, accueille un marché bio le dimanche matin.

© MGP

Quand les centres-villes reprennent vie

Face au recul des commerces et des ateliers qui font le cœur vivant des centres-villes, la Métropole du Grand Paris a engagé une action de fond depuis 2017. Investissements de plusieurs centaines de millions d'euros, création de nouveaux outils, développement de dispositifs novateurs : les moyens sont à la hauteur des enjeux.

Par Aurélie Taupin

Avec l'augmentation croissantes des locaux commerciaux vacants conjuguée à la disparition progressive des ateliers d'artisans, les centres urbains s'étiolent. Cette désertification n'est pas un phénomène isolé. Elle s'observe en effet à l'échelle de toute l'Europe et bien au-delà. Les causes sont multiples et complexes : évolution des modes de vie, essor du e-commerce, développement des centres commerciaux en périphérie des villes, notamment.

La Métropole du Grand Paris (MGP) a très tôt fait de cette problématique une priorité. Dans la foulée de sa création, elle a engagé une réflexion de fond en lançant de nombreuses concertations. Un référent a été nommé en son sein et une série de mesures innovantes a été lancée. .../...

« Au début, les élus étaient dans l’expectative. Puis, certains ont commencé à soumettre des projets, la Métropole les a accompagnés et le bouche-à-oreille a fait le reste ! ».

Marie-Christine Segui, conseillère métropolitaine déléguée aux Centres-Villes Vivants.

Un conseiller métropolitain dédié

Marie-Christine Segui, conseillère métropolitaine, s’est ainsi vue chargée du très sensible dossier des Centres-Villes Vivants. Elle revient sur la montée en puissance de la Métropole : « Au début, les élus étaient dans l’expectative. C’est normal. Puis, certains ont commencé à soumettre des projets, la Métropole les a accompagnés et le bouche-à-oreille a fait le reste ! Aujourd’hui, 108 communes ont intégré le programme Centres-Villes Vivants (CVV). C’est énorme ! »

Un budget de 30M€ dont 20M dédiés aux centres-villes en très grande fragilité.

Le programme qu’elle supervise sous l’impulsion du président Patrick Ollier est construit avec l’ensemble des acteurs économiques et institutionnels du territoire. Il témoigne d’une large adhésion : sur les 130 communes composant la Métropole une très large majorité bénéficie de l’accompagnement métropolitain. Les chiffres 2024 l’illustrent : Pour les CVV, la MGP alloue un budget de 30M€ dont 20M dédiés aux centres-villes en très grande fragilité. De plus, elle propose jusqu’à 70% de co-financement, mais aussi, parmi d’autres mesures, elle permet un accompagnement appuyé pour les communes de moins de 30000 habitants.

La lutte contre la vacance commerciale

Il n’est pas seulement question de subventions. En quelques années seulement, la Métropole et ses partenaires se sont attachés à créer de véritables outils structurants. Premier levier majeur, la Foncière des Centres-Villes Vivants (voir notre article page 54). Créée en 2023, elle est le fruit d’un partenariat entre la MGP, la Banque des Territoires, la Chambre de Métiers et de l’Artisanat (CMA) de Paris – Île-de-France, la Chambre de Commerce et d’Industrie (CCI) de Paris – Île-de-France, la Société d’Économie Mixte d’Aménagement et de Gestion du Marché d’Intérêt National de Rungis (SEMMARIS) et enfin, le Crédit Agricole d’Île-de-France. Il s’agit d’un guichet dont l’objectif est la redynamisation commerciale des cœurs villes à travers un plan d’investissement sans précédent : 150M€ sur 10 ans.

De plus, en 2025, la MGP et la CCI Paris – Île-de-France ont renforcé leur engagement pour lancer un dispositif tourné autant vers les villes que vers les porteurs de projet : « Installe ton commerce en Métropole ». La secrétaire générale de la commission Commerce de la CCI Paris – Île-de-France, Céline Delacroix, revient sur cette volonté conjointe : « Il s’agit d’offrir un accompagnement complet : questions juridiques, règles d’hygiènes, développement durable, mais aussi pour les Villes, expertises urbanistiques pour appréhender une zone cohérente d’installation au regard d’un secteur d’activité donné. »

Après seulement six mois d’activités, l’institution recherche déjà 41 porteurs de projets pour des locaux commerciaux

préemptés par des communes du territoire ou en voie de l’être, répondant à des besoins déjà identifiés. La diversité des profils des candidats est vaste : du fleuriste au réparateur de vélo, en passant par des professionnels du linge de maison, de la décoration, du bricolage, des bijoux ou des métiers de bouche. Une opération de redynamisation « qui ne peut pas ne pas fonctionner », comme s’en réjouit Céline Delacroix.

Une opération de redynamisation « qui ne peut pas ne pas fonctionner ».

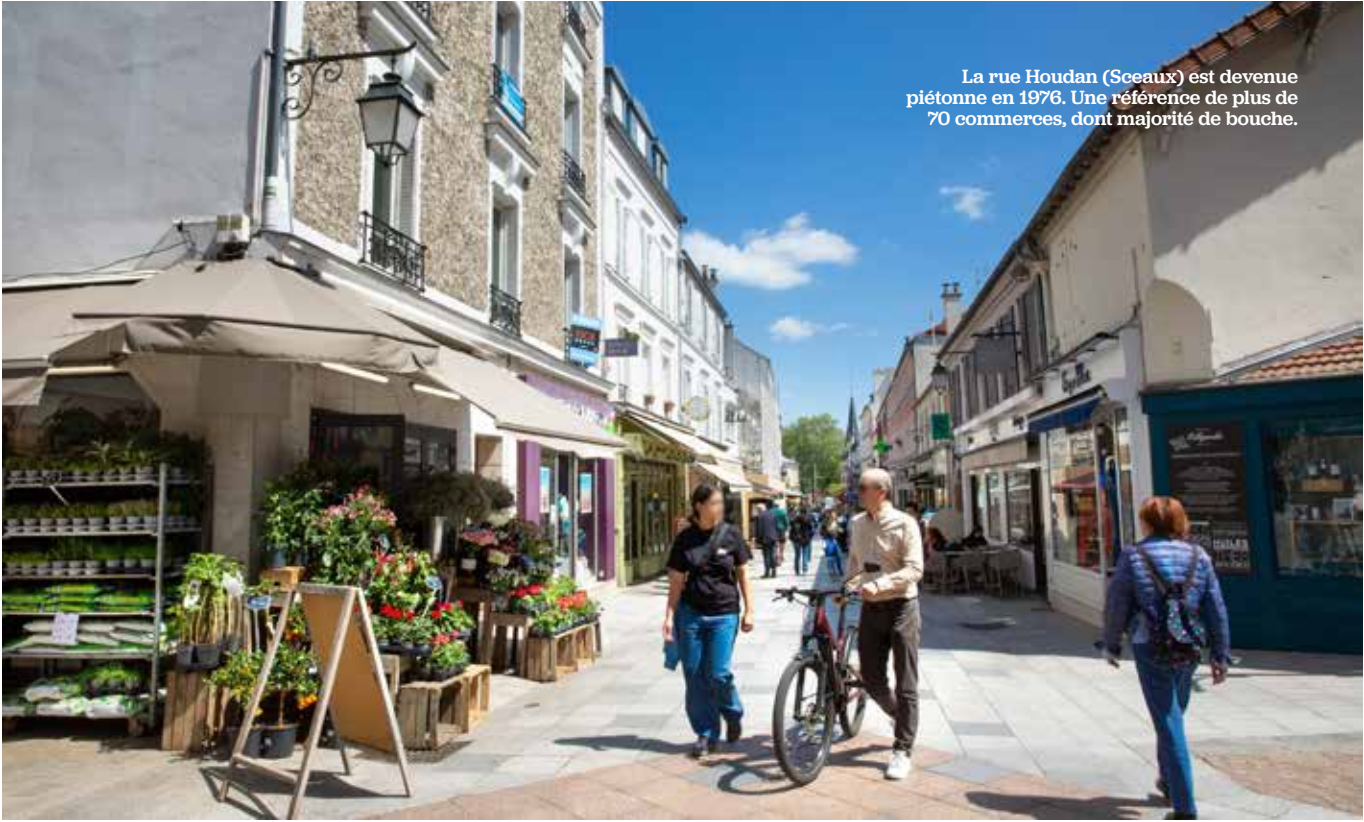
Céline Delacroix, secrétaire générale de la Commission Commerce de la CCI Paris-Île-de-France.

La mutualisation des bonnes pratiques

Dans le même esprit, et toujours en vue de favoriser la réimplantation de commerces ou d’artisans, la MGP a créé un Fonds d’Intervention Métropolitain pour soutenir les Actions locales en faveur du Commerce, des Services et de l’attractivité : le FIMACS. Son champ d’application s’attache aux projets d’attractivité territoriale en faveur de l’économie de proximité. Il consiste ainsi à la mise en place de programmes d’action adaptés aux enjeux de redynamisation des centres-villes et des polarités de quartiers, et s’adresse à trois entités publiques : les communes, les communes en association avec les Établissements Publics Territoriaux (EPT) et par dérogation, les Entreprises Publiques Locales.

Une force économique invisible

En 2024, dans la Métropole du Grand Paris, l’artisanat représente 204 000 entreprises pour 24,5 milliards d’euros de chiffres d’affaires, sans compter les commerçants dont les chiffres sont plus difficiles à établir, notamment du fait des activités mixtes.



© MGP

Aussi, pour encourager le partage d’expérience, la MGP et l’association Centre-Ville en Mouvement ont créé en 2021 une déclinaison Métropolitaine des Assises du Centre-Ville (voir notre article page 58). Un moment de débats et d’échanges, à l’instar des Assises Nationales et Européennes (créées respectivement en 2006 et 2018).

Enfin, en 2018, le réseau métropolitain des Managers de centre-ville a vu le jour pour mutualiser les bonnes pratiques et favoriser l’intelligence collective. Leur rôle vise à faciliter les liens entre commerçants et artisans, d’un côté, et services de la ville, de l’autre. Avec aujourd’hui, 110 managers pour 130 communes, l’intérêt de les mettre en réseau s’impose comme un levier essentiel de structuration.

La force des réseaux

La Métropole du Grand Paris coordonne par ailleurs le Réseau Cities@Heart, à di-

mension européenne. Porté par le programme Urbact et les fonds FEDER de l’Union Européenne, ce Réseau s’inscrit aussi dans une démarche de revitalisation urbaine durable, dont le soutien au commerce local et la construction d’une identité forte des centres-villes. Avec 10 villes membres, au sein de 10 pays européens, Cities@Heart représente une dynamique très complémentaire.

Si les mesures métropolitaines sont nombreuses certains acteurs regrettent un désengagement de l’État. Francis Bussière, président de la CMA Paris – Île-de-France, souligne la baisse des financements publics accordés à ces chambres consulaires. Il regrette par ailleurs la disparition des 8 CMA départementales d’Île-de-France qui ont été regroupées au niveau régional. Une rationalisation qui est loin d’être anecdotique à l’heure où le commerce se meurt et, avec lui, le centre-ville.

Francis Bussière est tous les jours confronté au terrain : « Ici, c’est le boulanger auquel on achetait les croissants frais le dimanche matin, qui prend sa retraite sans être remplacé. Là, c’est le menuisier qui était en fond de cour mais qui a dû partir, ses voisins se plaignant du bruit. Puis c’est la coiffeuse qui a fermé les portes de son salon, le prix du loyer s’étant envolé [...] ».

Ces situations ne sont pas marginales, elles traduisent une réalité globale : vieillissement des dirigeants, pression locative, concurrence accrue, manque de reconnaissance des savoir-faire... Quant aux métiers d’art, le président de la CMA Paris – Île-de-France, les compare aux mineurs de fonds : « ils sont invisibles et leurs conditions de travail sont souvent difficiles dans leur atelier mais ils nous apportent – qui chapelier, encadreur, peintre sur porcelaine, [...] la liste complète compte 198 métiers – les pépites qui font le soleil de nos vies. » ♦



© Thierry Guillaume

Une boulangerie au levain remplace un ancien bar à Vincennes, dans le quartier des Rigolots, à la frontière de Fontenay-sous-Bois.

La Foncière des Centres-Villes Vivants, un outil au service des maires

Le développement du e-commerce et l'évolution des modes de vie ont progressivement entraîné, en France et plus largement, en Europe, la disparition du commerce de proximité et avec lui, la désertification des centres-villes. Face à ce constat, une action publique s'impose. À la Métropole du Grand Paris, le choix s'est porté sur le lancement d'une foncière.

Par Aurélie Taupin

Une foncière est un outil ancien. En France, le secteur privé l'utilise pour la gestion d'actifs dans l'immobilier depuis les années 1960. Les plus connues sont les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), mais d'autres modèles existent, à commencer par les Sociétés Civiles en Placement Immobilier (SCPI), une forme hybride qui relèvent des Organismes de Placements Collectifs (OPC).

Le développement de foncières dans le secteur public est, en revanche, relativement récent, a fortiori en ce qui concerne les locaux commerciaux. Aussi, lorsque la Métropole du Grand Paris (MGP) inaugure la Foncière des Centres-Villes Vivants en octobre 2023, elle s'inscrit dans un mouvement initié par certaines villes depuis une vingtaine d'années. Sa directrice générale, Marine Onfray, préfère donc être très claire dès le départ : « la mission de la Foncière ne

consiste pas à subventionner mais à investir ». Une opportunité pour le territoire que plus de 70 maires ont déjà saisie. En deux ans, 13 locaux ont déjà été acquis et 37 autres sont en voie de l'être.

Une vision de long terme

Concrètement, une foncière agit comme un investisseur et répond d'une vision de long terme. En ce qui concerne la Foncière des Centres-Villes Vivants, son objectif est d'« acquérir un local commercial pour y mener un projet de revitalisation », comme l'explique Marine Onfray. Deux cas de figures sont alors à distinguer : soit la Foncière réalise des négociations directes auprès des vendeurs, soit elle intervient en relais des maires, en usant directement de leur droit de préemption urbain.

Le temps est donc une donnée très variable selon les dossiers. Quand ils impliquent une négociation, les délais peuvent s'étirer. Ainsi, sur 50 dossiers

Réforme de l'urbanisme commercial

Patrick Ollier, alors en qualité de président de la commission des Affaires économiques, de l'Environnement et du Territoire, de l'Assemblée Nationale, a déposé et défendu une proposition de loi relative à la réforme de l'urbanisme commercial, qui complète le droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux, introduit par la loi du 2 août 2005 en faveur des PME.

La proposition de loi Ollier a donc permis aux maires d'acquérir ce droit de préemption (enteriné par décret, en 2007), mais également de voir leur délai étendu de 2 à 3 ans en vertu de la loi du 18 juin 2014, pour identifier un repreneur.

d'investissement validés à ce jour par le conseil d'administration de la Foncière, plus de 35 projets d'acquisition sont encore en discussion. Marine Onfray apporte un éclairage sur ces chiffres : « La première année, la Foncière a opéré 3 acquisitions. Quant à 2025, 10 sont d'ores et déjà signées et 25 autres devraient l'être d'ici au 31 décembre ».

Le cas classique :

le dossier de préemption

Pour les quelques 70 édiles qui se sont déjà tournés vers la Foncière, le schéma demeure identique. Chronologiquement, un maire fait face à la perte d'un commerçant ou d'un artisan de son centre-ville du fait d'une cessation d'activité. Faute de repreneur, le local est promis à une vacance ou à un possible nivellement par le bas avec, par exemple, l'installation d'une activité de service susceptible d'occulter la vitrine. En conséquence, l'âme du centre-ville s'en trouve menacée, d'autant que la municipalité ne dispose que de deux mois pour faire valoir son droit de préemption urbain. Un délai court pour mettre en œuvre un projet et son financement surtout si la ville n'a pas budgété une telle opération...

Un travail main dans la main avec les villes

C'est alors que le maire peut faire intervenir la Foncière. Celle-ci est non seulement en mesure d'apporter les fonds nécessaires en investissement, mais également, de trouver le candidat

idéal pour une reprise. Une agilité qu'elle prouve dès ses premières semaines de vie à Villeneuve-La-Garenne. Ici, une grande enseigne américaine de la restauration rapide était propriétaire d'un local de 300m² situé au cœur du centre-ville. Une alternative se dégageait : risquer que les murs ne soient repris par plusieurs petits fast-foods, ou reprendre la main et permettre à un projet fort de sens pour les habitants de voir le jour. Déjà porteur d'une réelle ambition de renouveau pour son cœur de ville, il retient évidemment la deuxième option et sollicite la Foncière des Centres-Villes Vivants. Celle-ci rachète les murs, puis travaille avec la ville à l'implantation d'une pharmacie, parapharmacie et services médicaux associés. Après 950 000 € d'investissement, l'officine est inaugurée en septembre 2025.

Parmi les autres succès de l'automne 2025 : l'ouverture d'une boulangerie au levain à Vincennes ainsi que d'une poissonnerie spécialisée en fruits de mer à Villeneuve-le-Roi, pour des montants investis de respectivement 220 000 € et 260 000 €. Néanmoins, faut-il le rappeler, tous les projets ne demandent pas nécessairement des budgets aussi conséquents. Certains reposent sur des investissements plus modestes, telle la reprise d'une boutique de prêt-à-porter à Bourg-la-Reine en juin 2025. Du reste, avec le cas d'une saisine, la Foncière démontre qu'à l'occasion, son champ de compétence peut être aussi élargi.



© Erwan Le Vexier

L'exception : la saisine municipale

En effet, la problématique est différente à Courbevoie. Il s'agit cette fois de protéger des commerçants, en l'occurrence un véritable îlot de 10 commerces, situé en face de la gare de Bécon-les-Bruyères et détenu jusque-là par un seul et même propriétaire. « La Foncière est intervenue sur saisine de la ville », précise sa directrice générale, très consciente de l'enjeu que représente la maîtrise d'un patrimoine vivant constitué par des commerces de qualité. En investissant 2,5 M€ pour 600m², l'outil de la MGP a ainsi pu garantir que, dans le futur, « les commerçants vont continuer de bénéficier de bonnes conditions d'exploitation ». Les risques d'un changement de propriétaire avec, à la clé, une politique de gestion potentiellement plus dynamique, ont donc été anticipés.

Cependant, préemption ou saisine, le choix d'investir répond toujours du même souci pour la Foncière : garantir ou reconstruire un itinéraire marchand de qualité en vue d'accompagner un projet global de redynamisation d'un centre-ville. Il en va de l'intérêt général, parce qu'avoir un commerce en bas de chez soi concourt à maintenir le vivre ensemble, suscite du plaisir, mais aussi permet de développer l'attractivité du territoire. ♦

La Foncière des Centres-Villes Vivants

- 4 commerces déjà ouverts depuis son lancement.
- Un capital social de lancement de 25 M€ et 4 M€ d'investis au 8 novembre 2025.
- Des actionnaires engagés sur un plan d'affaires qui s'étend sur une dizaine d'années pour porter la capitalisation à hauteur de 70 M€.
- La démultiplication d'une capacité d'intervention via la mobilisation d'emprunts bancaires, avec une levée déjà prévue de 2 M€.



© NousAutresatelier

Les troisièmes Assises Européennes du Centre-Ville

« Le bilan de cette nouvelle édition est extrêmement positif », lance d'emblée Pierre Creuzet, le directeur de l'association d'élus et de

parlementaires Centre-Ville en Mouvement, organisateur de l'évènement avec la Métropole du Grand Paris. Ces assises se sont tenues les 6 et 7 novembre 2025 au premier étage de la Tour Eiffel, puis à la Maison de la Chimie à Paris. Placées sous le haut patronage de la Présidence de la République, elles ont par ailleurs servi de cadre à l'annonce de neuf mesures gouvernementales en faveur du commerce de proximité, dont le soutien aux foncières de redynamisation commerciale et le financement des managers de commerce. Autant d'avancées qui étaient demandées de longue date par l'Association.

Autre point important, la dimension résolument européenne de la Rencontre. En témoignent la richesse des regards croisés de ces deux journées sur des sujets aussi essentiels que les modes de gouvernance du commerce et du centre-ville, les stratégies innovantes en matière de logistique urbaine et de transports durables en cœur de ville et encore, l'invention de la ville comme attractive, inclusive et conviviale [...] De plus, le président de la Métropole du Grand Paris, Patrick Ollier, et le président de Centre-Ville en Mouvement,

Philippe Laurent, ont rappelé l'importance de la coopération européenne pour la redynamisation des centres-villes.

L'avenir du commerce de proximité

« Le centre-ville est un tout, glisse Pierre Creuzet. Une alchimie entre l'attractivité du territoire, la mobilité, la piétonisation des rues, des accès faciles encore, puis des axes et des places où des arbres et des fontaines apportent de la fraîcheur en été, sans oublier les habitants, la vie du quartier en tant que telle. » Et le directeur de mentionner leurs deux fiertés : la

Ils étaient près de 500 acteurs urbains venus de toute l'Europe à participer aux troisièmes Assises Européennes du Centre-Ville les 6 et 7 novembre à Paris. Une édition qui confirme l'urgence d'agir et l'importance de partager ses expériences autour d'une même ambition : réinventer le cœur battant des territoires.

Par Aurélie Taupin

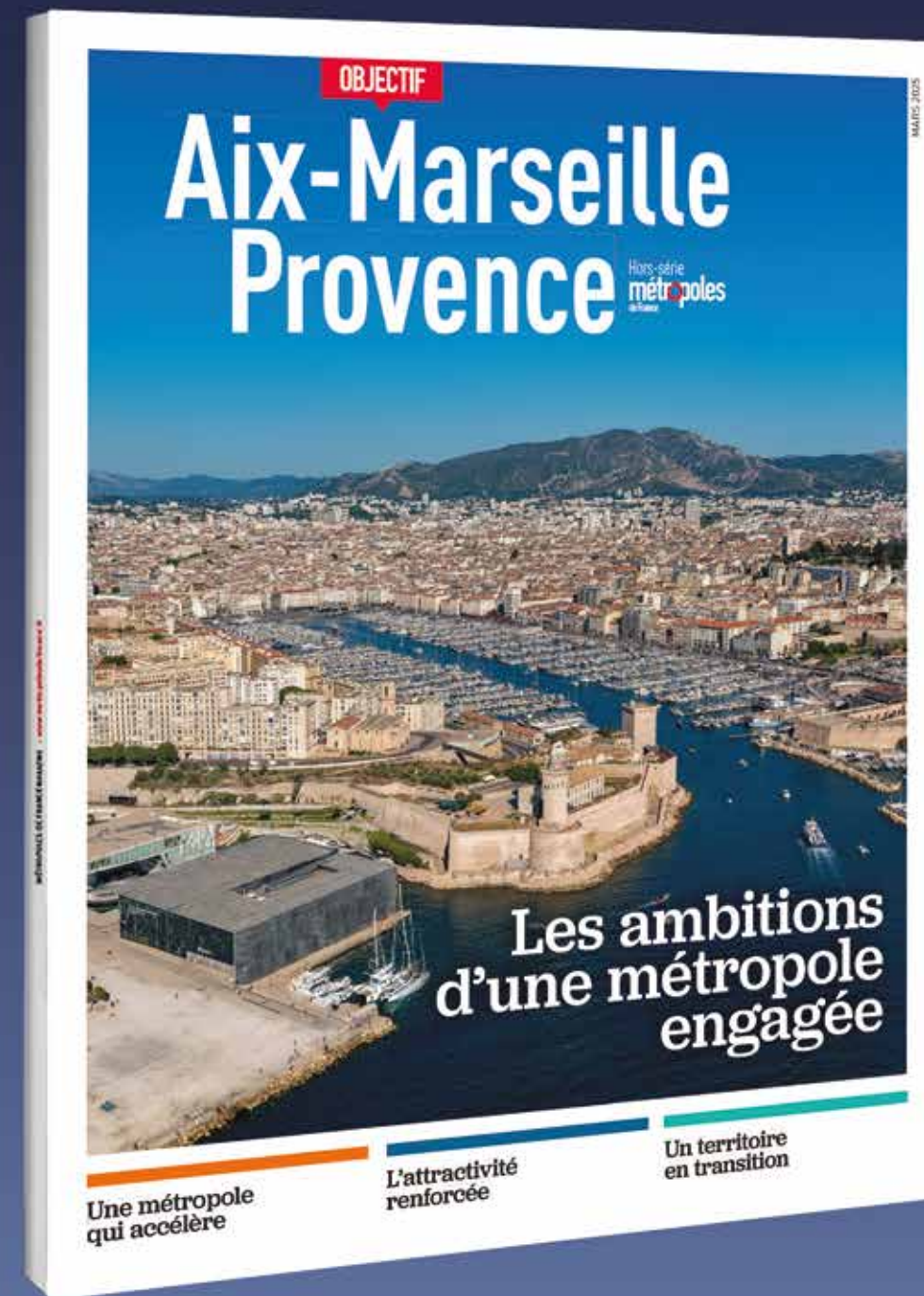
création – avec la Métropole du Grand Paris – du réseau URBACT Cities@Heart en juin 2023 afin de renforcer les centres-villes autour de cinq leviers, et la création de l'Observatoire Européen des Centres-Villes au Parlement européen en février 2024. Des outils dont les premiers bilans ont pu être dévoilés à cette occasion. Quant au rapport de la Mission Nationale sur l'avenir du commerce de proximité dans les centres-villes et les quartiers prioritaires de la politique de la ville remis le 5 novembre au gouvernement, Frédérique Macarez, maire de saint-Quentin et co-rapporteuse, a en exposé les principales recommandations. Une édition féconde, qui confirme la conviction de Philippe Laurent : « il est indispensable de partager les bonnes pratiques pour nos centres-villes. » ♦

Les chiffres 2025* du Baromètre des attentes des habitants de la Métropole du Grand Paris

- 87 % des habitants estiment qu'il serait utile que des élus européens, confrontés aux mêmes défis, se réunissent pour partager leurs expériences et imaginer le centre-ville de demain.
- 78 % sont attachés à leur centre-ville.
- 70 % estiment que la revitalisation du centre-ville doit faire partie des priorités dans le cadre des élections municipales 2026.
- 66 % souhaitent davantage d'espaces piétons dans leur centre-ville. Quant au top 3 des priorités, la dynamisation des centres-villes arrive après les questions de sécurité, mais avant celles du cadre de vie et de l'environnement. Une donnée qui invite à réfléchir.

* Sondage réalisé par l'institut CSA pour la MGP et Centre-Ville en Mouvement.

OBJECTIF
métropoles
de France magazine



OBJECTIF

Aix-Marseille Provence

Industries, mobilités, transitions, rayonnement international... Plongez au cœur d'un territoire en pleine mutation. Dans ce hors-série exceptionnel, Objectif Métropoles de France explore les défis et les ambitions de la plus grande métropole de France. Une lecture indispensable pour comprendre l'avenir d'un territoire stratégique, à l'heure des grandes transformations.

À découvrir dans la collection « Territoires ».

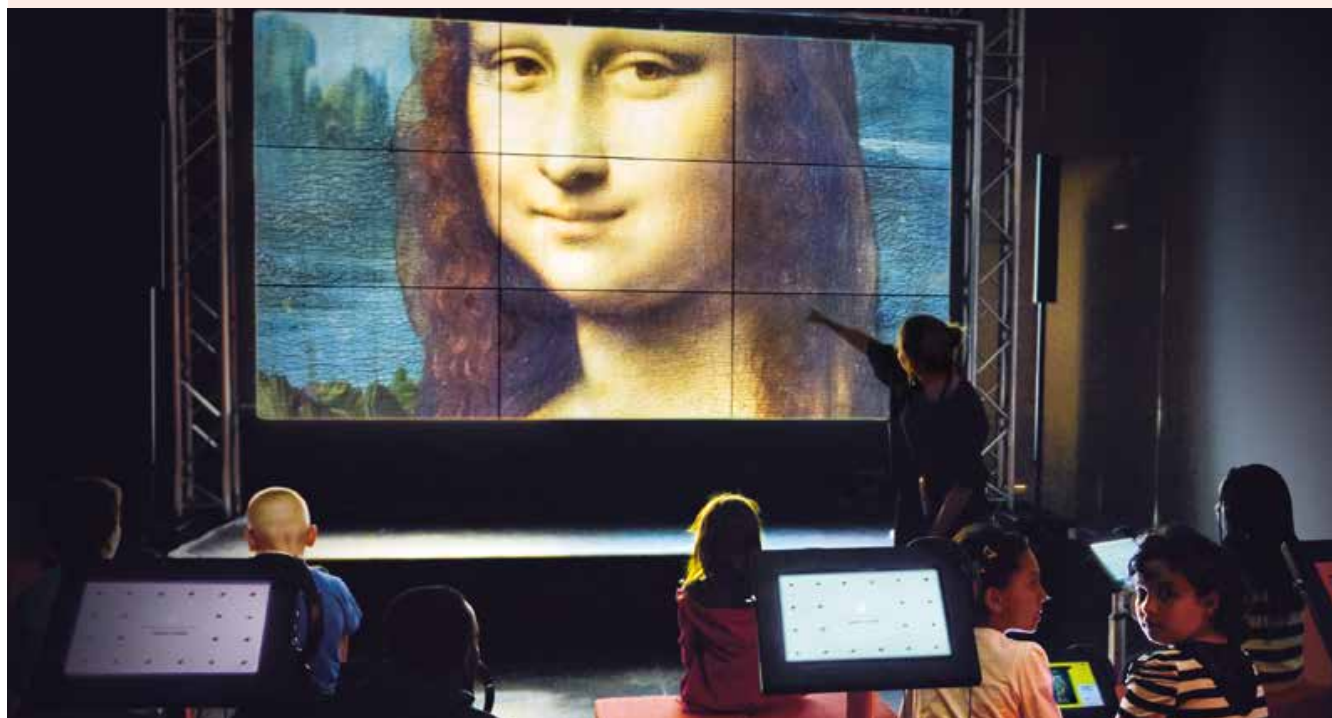
LES MICRO-FOLIES MÉTROPOLITAINES, LA CULTURE À PORTÉE DE MAIN

La Métropole du Grand Paris accompagne en partenariat avec La Villette et la DRAC Île-de-France le déploiement des Micro-Folies métropolitaines.

Qu'est-ce qu'une Micro-Folie ?

Ce sont des équipements culturels de proximité, souples et modulables, qui offrent aux habitants une programmation culturelle riche : accès au **Musée numérique** qui présente plus de **5 000 œuvres numérisées** issues de plus de 400 établissements culturels et des activités complémentaires comme un **FabLab**, un espace de **réalité virtuelle** ou un **Café Folie** (café, bibliothèque ou ludothèque).

**48 Micro-Folies métropolitaines
déjà implantées : cap sur les 100 !**



BIENTÔT UNE MICRO-FOLIE DANS VOTRE COMMUNE ?

L'accompagnement proposé par la Métropole du Grand Paris comprend :

- un **suivi technique et culturel** réalisé conjointement avec La Villette, afin de co-construire chaque projet et de l'adapter aux réalités locales ;
- l'animation d'un **réseau des Micro-Folies Métropolitaines**, qui favorise le dialogue et la construction de programmations partagées ;
- la promotion et le rayonnement des Micro-Folies Métropolitaines ;
- un soutien financier (jusqu'à 50 % du coût global du projet) via le Fonds d'Investissement Métropolitain (dossier additionnel non comptabilisé lors d'une session du FIM)

LES ÉTAPES À SUIVRE

1 Définir et concevoir le projet de Micro-Folie

- Identifier le lieu d'implantation le plus adapté à l'accueil de la Micro-Folie, en fonction des publics cibles et du périmètre concerné.
- Choisir les modules à intégrer en cohérence avec les thématiques retenues et les besoins identifiés.

2 Engager un travail collaboratif avec La Villette afin de préciser :

- le lieu retenu
- les modules sélectionnés
- le calendrier
- l'organisation et la composition de l'équipe dédiée et les modalités de formation des médiateurs

3 Mobiliser les financements avec la Métropole du Grand Paris

Solliciter le soutien de la Métropole qui soutient le déploiement des Micro-Folies en couvrant aussi bien l'achat de matériel que l'aménagement de l'espace

LES MICRO-FOLIES DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS



POUR TOUTES QUESTIONS SUR VOS PROJETS, CONTACTEZ-NOUS

micro-folie@metropolegrandparis.fr ou 01 88 61 99 48



Au cœur du PAEM,
la réhabilitation
du site des anciens
laboratoires Éclair.

© Association L'Abominable

Épinay-sur-Seine, nouvelle pièce maîtresse du Grand Paris

Située au nord de Paris, par-delà les communes d'Argenteuil et de Saint-Denis dont elle est limitrophe, la ville d'Épinay-sur-Seine (50 000 habitants) affronte des réalités sociales et économiques complexes. C'est justement elle qui a été retenue pour devenir le premier Pôle d'Attractivité d'Envergure Métropolitaine de la Métropole du Grand Paris en novembre 2024. Une reconnaissance autant qu'une promesse d'un nouveau développement.

Par Aurélie Taupin

La Métropole du Grand Paris (MPG) est marquée par des inégalités territoriales. Des fragilités que son président, Patrick Ollier, veut résorber. Il souhaite ainsi favoriser un rééquilibrage pour les 130 communes du territoire. Dans ce cadre, la MGP a lancé

fin 2024 une première expérimentation sur 3 ans à Épinay-sur-Seine : la création d'un premier Pôle d'Attractivité d'Envergure Métropolitaine (PAEM). L'idée est de transformer tout un quartier, des berges de la Seine au centre-ville, avec au cœur, les anciens Laboratoires Éclair.

Le choix est fort de sens tant la dynamique engagée sur la commune y est profonde : rénovation urbaine, réaménagement des berges de Seine, redynamisation du centre-ville... Le maire, Hervé Chevreau, en poste depuis 2001, en donne la clé : « l'urbanisme a été ma priorité quand j'ai été élu ». Ce cap a permis à des quartiers entiers de changer de visage, à commencer par Orgemont, l'un des plus importants avec 15 000 habitants.

Voir le potentiel là où il se trouve

Ici, la Métropole a choisi d'accompagner la reconversion de l'ancien site des Laboratoires Éclair, aujourd'hui en friche. Les moyens investis sont conséquents : une subvention d'un million d'euros est apportée par le Fonds d'Investissement Métropolitain pour concourir à la réhabilitation des bâtiments (voir l'encadré). Et l'ambition est de taille puisque la Métropole destine le territoire à servir de démonstrateur de l'ensemble de ses politiques publiques.

Il s'agit non seulement de revaloriser le patrimoine bâti mais aussi, comme rappelle le maire, d'offrir au territoire un « environnement dynamique et attractif intégrant des initiatives durables et culturelles ».

Urbanisme, développement économique, culture, mobilités douces... La MGP affiche sa volonté de rendre ce « quartier exemplaire dans la transition durable de la ville ». Elle conçoit ainsi le PAEM tel un tout nouveau dispositif de développement permettant au territoire de se structurer en « ensemblier » tout en préservant la biodiversité. L'objectif est clair : redynamiser.

Première pierre à l'édifice : un musée numérique. Inclus au sein de la Micro-Folie, il a été inauguré au 35 rue de Paris en septembre dernier. Épinay-sur-Seine se dote ainsi d'un fonds de 5 000 chefs-d'œuvre numérisés et d'un Fab-Lab, en coordination avec La Villette et la DRAC Île-de-France, et avec le soutien de la Métropole. Une petite merveille, accessible gratuitement à tous, à partir de 12 ans.

Un centre-ville qui innove

Dans cette commune touchée, elle aussi, par les mutations profondes du commerce, la redynamisation du centre-ville est un point essentiel du dispositif. La pugnacité du maire est ici à relever. La Ville a initié une approche novatrice, en offrant à de nouveaux acteurs la possibilité de développer leurs activités. Ainsi, elle a créé la boutique école et la boutique essai, « Boutique en scène ». Stéphane Ouradou, responsable de cette dernière, en résume le principe : « On s'adresse à des micro-entrepreneurs qui souhaitent pouvoir tester la vente de produits artisanaux (bijoux, créations textiles, biscuits ou autre), voire proposer un service. Boutique en scène leur offre cette possibilité pendant trois mois, renouvelables une fois. » Avec un espace 60 mètres carrés, l'adresse s'est rapidement affirmée comme un lieu alternatif, entre boutique et petit café cosy. Ici, « on pousse la porte pour un accueil chaleureux et dénicher des produits de l'économie sociale et solidaire », confirme Stéphane Ouradou, avant d'estimer à « une trentaine » le nombre de projets qui ont été accompagnés depuis l'ouverture en mars 2022.



© Association L'Abominable

La renaissance d'un site emblématique du cinéma

En 2015, le site mythique des studios et laboratoires Éclair ferme ses portes à Épinay. Sur quatre hectares la firme du cinéma français, implantée ici depuis 1907, y employait 600 salariés au plus fort de son activité.

En 2018, la ville y voit l'opportunité d'en faire un phare culturel. Elle rachète le site et dans la foulée, lance un appel à manifestation d'intérêt. Deux structures y répondent. La première est Soukmaschine, la seconde L'Abominable.

Avec un collectif artistique hybride, Soukmaschine propose une mise en animation d'une partie des lieux. Un succès. L'association signe un contrat de trois ans et par son intermédiaire, 140 partenaires en lien avec la culture louent des espaces.

Le colosse reste à venir

L'Abominable, une association dédiée à la pratique du cinéma argentique, a besoin d'espace pour son projet, Le Navire Argo. Emmanuel Falguières, cinéaste et membre de L'Abominable, le justifie : « un laboratoire partagé qui existe depuis 30 ans, plus une salle de projection argentique nécessitent un vrai lieu. »

Épinay le comprend et propose un bail emphytéotique de 35 ans. De plus, la Ville remet hors d'air et hors d'eau 1 500 m² de plateaux industriels vétustes. De son côté, L'Abominable collecte 3,3 millions d'euros de subvention pour transformer le site. La date d'ouverture au public est fixée pour fin 2026, avec un rayonnement qui dépasse largement les limites du territoire.

Autant d'actions cohérentes et structurantes. La Métropole du Grand Paris ne

s'y est pas trompée en choisissant Épinay pour inaugurer le dispositif Pôle d'Attractivité d'Envergure Métropolitaine. Pour Patrick Ollier, cette expérimentation dans cette ville des bords de Seine doit faire école, en inspirant d'autres territoires engagés dans la revitalisation de leurs quartiers et de leurs centres-villes. ♦



© Ville de Chennevières-sur-Marne

« La qualité des pistes cyclables dépend beaucoup de la qualité des sites », reconnaît Jean-Pierre Barnaud, maire de Chennevières-sur-Marne. Dans sa commune, une route abandonnée a ainsi permis de réaliser un couloir cyclable et un corridor piéton de belle tenue, pour une sécurité optimum.

Une politique en faveur des mobilités douces

Lancé en juillet 2021, le Plan Vélo Métropolitain, un programme sur 10 ans, est déjà réalisé à 53 %. Il représente 10 axes pour 260 km d'aménagement cyclables. Une transformation progressive qui profite déjà à 86 communes métropolitaines. Une montée en puissance des mobilités douces.

Par Aurélie Taupin

Imaginé en 2020 par la Métropole du Grand Paris (MGP) en partenariat avec l'APUR, l'institut Paris Région et le Collectif Vélo Île-de-France, le Plan Vélo Métropolitain (PVM) s'est inscrit dès son lancement dans le cadre du Plan Climat Air Énergie Métropolitain défini par la MGP en vue d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

Face à de tels enjeux, il ne s'agit pas de proposer des bouts de pistes supplémentaires à l'offre existante, mais bien d'organiser la jonction de tous les plans vélos coexistant sur le territoire du Grand Paris.

Un levier de transformation urbaine

Par ailleurs, loin de ne concerner que les cyclistes occasionnels, le PVM s'inscrit

dans une vision globale des mobilités et du cadre de vie, pensé comme un véritable levier de transformation urbaine. La Métropole du Grand Paris y consacre ainsi 10 % de son budget, illustrant l'ambition portée par ce plan.

Lancé à l'été 2021, il a déjà été réalisé à plus de 50 %. Le vice-président de la Métropole du Grand Paris délégué aux Mobilités et Circulations douces, Jean-Pierre Barnaud, rappelle les exigences concrètes du projet : « La sécurité est au centre de nos priorités lorsqu'une piste est créée, tout comme la continuité des itinéraires. Cependant, l'espace métropolitain est très varié et la topographie urbaine peut s'avérer complexe à appréhender ». De plus, l'implication de l'ensemble des acteurs concernés est une condition à la réussite des projets.

Une approche de proximité

Face à ces situations qui demandent à être traitées au cas par cas, la Métropole peut compter sur la participation du Collectif Vélo Île-de-France : une structure qui fédère 42 associations d'usagers de la



© MGP

La rue de Paris à Charenton-le-Pont, avec ses pistes cyclables et ses stations Vélib'.

bicyclette, réparties dans 160 communes de la région francilienne représentant quelque 8 000 adhérents. « Nous avons entre 15 et 20 comités d'axes par an. Disposer d'un interlocuteur de qualité est essentiel, c'est la garantie d'un dialogue de terrain et d'une approche de proximité », souligne encore Jean-Pierre Barnaud, en saluant le travail réalisé avec le collectif. Celui-ci est force de proposition : « nous défrichons des itinéraires, puis nous faisons remonter les retours des usagers », comme le souligne son président, Louis Belenfant. Un travail d'échanges qui est orchestré côté Métropole par Jacques Baudrier, Conseiller métropolitain délégué au Déploiement des pistes cyclables. Un interlocuteur apprécié pour son sens de l'écoute qui permet de vraies avancées sur le terrain. Le président du Collectif cite à titre d'exemple la piste sur l'avenue Gabriel Péri à Montreuil (93) et encore, celle de la rue de Paris à Charenton-le-Pont (94) : deux aménagements dont la cohérence et la structuration auraient été plus difficiles à atteindre sans l'implication métropolitaine et l'ensemble des acteurs concernés.

Le résultat en éloquent : en 2025, le Plan Vélo Métropolitain, c'est 260 km d'aménagement cyclable alors qu'on en comptait 195 en 2021. De plus, deux axes supplémentaires ont été créés sur cette même période, et le nombre de communes bénéficiaires est passé de 65 à 86. Aussi, au printemps et à l'été, deux nouveaux financements ont été actés : la Ligne 3 de Paray-Vieille-Poste à Saint-Denis qui sera prolongée au sud jusqu'à Juvisy-sur-Orge d'un côté, et Viry-Châtillon, de l'autre, et, la Ligne 10, un défi technique de 21 km allant de Paris-Opéra à Tremblay-en-France.

Une dynamique territoriale profonde

Indépendamment même du PVM, la dynamique opérée pour rendre cohérent le réseau cyclable du territoire est profonde, d'autant qu'elle a été initiée en 2016, dès la création de la MGP. Ainsi, en 10 ans d'existence, elle a permis à 200 projets de mobilité décarbonée de voir le jour dans 90 communes, via un engagement de 138 M€. Un montant qui provient notamment du fonds d'investissement Métropolitain et des budgets en faveur des équipes

structurantes. Preuve en est de la détermination de la collectivité à encourager les mobilités douces. À ce titre, elle a décidé, dès 2016, d'étendre le service public parisien de vélos en libre-service Vélib' présidé par Sylvain Raifaud, à l'échelle métropolitaine. Créé en 2007, il est l'un des premiers services de vélos partagés dans le monde. En juillet 2025, on comptait 531 000 abonnés annuels, et plus de 343 000 usagers occasionnels dans le mois. La Métropole a investi 7 M€ pour déployer 1 507 stations dans 65 communes.

Si toutes les communes du territoire ne sont pas dotées d'un élu vélo, la Métropole vient en appui. Elle a en effet enrichi son action en fournissant son expertise aux collectivités de moins de 30 000 habitants qui n'ont pas d'élus Vélo. Un accompagnement qui dépasse le simple soutien financier et traduit une volonté claire de diffuser une culture vélo à l'échelle métropolitaine, en garantissant un meilleur équilibre territorial et un accès plus homogène aux mobilités douces. ♦

L'Axe Seine : la logistique au cœur de la transition territoriale

Entre Le Havre et Paris, l'Axe Seine s'impose comme un corridor économique et logistique majeur. Sur ce territoire, ce sont des milliers d'entreprises et près de 300 000 emplois liés directement ou indirectement à la logistique. À l'heure où la transition écologique et la recherche de souveraineté industrielle s'imposent, la vallée de la Seine devient un terrain d'expérimentation clé pour une logistique plus durable et mieux intégrée.

Par Sébastien Fournier

La Seine relie le premier port maritime français à l'une des principales régions économiques d'Europe. C'est la colonne vertébrale d'un système qui irrigue le Grand Paris, la Normandie et un vaste *hinterland* européen. Mais ce corridor n'est pas suffisamment bien exploité : aujourd'hui, l'écrasante majorité des flux de marchandises s'effectue encore par la route, avec un trafic routier très important qui pèse sur la congestion et la qualité de l'air.

Dans ce contexte, l'Axe Seine concentre à la fois les fragilités et les solutions : fragilités, parce qu'il cristallise les tensions foncières et environnementales ; solutions, parce qu'il est l'un des rares territoires français à disposer d'une combinaison de modes, mer, fleuve, rail, route, susceptible de favoriser le report modal.

Une alliance territoriale inédite

Pour organiser cette transformation, une gouvernance originale a été mise en place : l'Entente Axe Seine. Elle réunit les élus des collectivités concernées, dont Patrick Ollier, président de la Métropole du Grand Paris, Anne Hidalgo, maire de la ville de Paris, Nicolas Mayer Rossignol, président de la Métropole Rouen Normandie et Édouard Philippe, président de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Depuis son élection, début 2025, à la présidence de l'Entente Axe Seine, Patrick Ollier a multiplié chantiers et méthodes, avec une idée fixe : faire travailler ensemble les 16 intercommunalités de Paris au Havre. Il a notamment créé deux nouvelles vice-présidences afin de respecter l'équilibre territorial.

La vallée de la Seine est un territoire profondément industriel : automobile,

chimie, énergie, agroalimentaire... Mais la désindustrialisation, la fermeture de certains sites et la transformation des chaînes de valeur ont laissé derrière elles des friches et un tissu économique.

L'enjeu aujourd'hui n'est pas de revenir au modèle d'hier, mais d'ancrer une nouvelle vague industrielle dans ces territoires, sans accentuer les pressions existantes. La contrainte de sobriété foncière (ZAN), les exigences clima-



Au cœur de l'Entente Axe Seine, la métropole de Rouen participe avec les autres collectivités membres à la transformation de la vallée de la Seine.



tiques et les attentes des habitants imposent de densifier, requalifier, mutualiser plutôt que d'étendre sans fin. Les zones logistiques et industrielles doivent être mieux insérées dans leur environnement, connectées au fleuve et au rail, et pensées dans la durée.

HAROPA PORT et VNF, moteurs d'une logistique décarbonée

Au cœur de cette dynamique, HAROPA PORT et Voies navigables de France (VNF) jouent un rôle structurant. HAROPA PORT, qui fédère les ports du Havre, de Rouen et de Paris, n'est plus seulement un opérateur portuaire : c'est un aménageur public qui investit dans la modernisation des terminaux, la création de plateformes multimodales, l'accueil d'industries bas carbone et le développement de services logistiques intégrés. Sa stratégie vise à renforcer la part du fluvial et du ferroviaire, à valoriser le foncier bord à voie d'eau et à accompagner les entreprises dans leurs transitions énergétique et logistique.

VNF, de son côté, déploie deux programmes structurants : le PARM, Plan d'Aide au Report Modal, qui soutient l'usage de la voie d'eau pour le transport de marchandises. Et le PAMI, Plan d'Aides à la Modernisation et à l'Innovation de la flotte, qui vise à fiabiliser les ouvrages, sécuriser les itinéraires stratégiques et adapter le réseau aux effets du changement climatique.

En conjuguant leurs efforts, HAROPA PORT et VNF contribuent à faire de la Seine une alternative crédible au tout-routier, en mettant la logistique fluviale au service de la transition écologique.

Vers une logistique plus intégrée et responsable

Ce qui se joue sur l'Axe Seine dépasse largement la seule question du transport. C'est une nouvelle façon d'articuler industrie, logistique, environnement et aménagement du territoire. En misant sur le report modal, la modernisation des infrastructures fluviales, la requalification des friches et le soutien aux filières stratégiques, les acteurs de l'Entente Axe Seine dessinent les contours d'un modèle où la logistique devient un levier de transformation, et non un simple outil. Jean-Michel Genestier, conseiller métropolitain en charge de la logistique, notamment sur l'Axe Seine, pilote un groupe de travail sur ce sujet.

L'Axe Seine est à la fois un laboratoire et un révélateur. Laboratoire, parce qu'il permet d'expérimenter des solutions concrètes de décarbonation, de coopération interterritoriale et de réindustrialisation maîtrisée. Révélateur, parce qu'il montre à quel point une stratégie logistique conditionne l'équilibre territorial.

Dans un pays où la plupart des flux sont captés par la route, la réussite de l'Axe Seine est un signal fort : concilier performance économique, transition écologique et cohésion des territoires. Une manière aussi de rappeler que l'avenir de la France se construira autant sur ses fleuves et ses ports que dans ses métropoles. ♦



© Shutterstock

Quatre filières stratégiques en recomposition

Loin d'être un simple axe de transit, l'Axe Seine est un territoire productif où plusieurs filières structurantes se réinventent.

1. Automobile

La filière automobile, fortement implantée le long du corridor, est engagée dans une mutation profonde : électrification des véhicules, nouveaux composants, batteries, reconfiguration des sites. La logistique devient un enjeu clé pour organiser l'approvisionnement et l'exportation, avec une opportunité forte de massifier les flux par le fleuve et le rail, et de connecter les usines aux ports maritimes et intérieurs.

2. Chimie

Historiquement présente autour de Rouen, de Port-Jérôme et du Havre, la chimie de la vallée de la Seine se transforme vers des procédés plus sobres, des biocarburants et des matériaux biosourcés. Le fluvial permet de transporter matières premières et produits finis en limitant les nuisances et en réduisant les émissions, tout en sécurisant les flux sur le long terme.

3. Déchets et recyclage

La gestion des déchets et des matériaux de réemploi est un enjeu majeur dans une région dense et en constante transformation urbaine. Le fleuve est un vecteur précieux pour organiser le transport massif de déchets, déblais, gravats et matériaux recyclés, en particulier depuis l'Île-de-France vers les sites de traitement de la Seine. Là encore, la logistique fluviale permet de réduire significativement le trafic routier et l'empreinte carbone.

4. Agroalimentaire

Enfin, la filière agroalimentaire s'appuie fortement sur l'Axe Seine : flux céréaliers, produits sous température dirigée, approvisionnement des marchés franciliens. Les ports intérieurs et les plateformes logistiques du corridor assurent le lien entre bassins de production normands et franciliens, sites de transformation et zones de consommation. ♦



Les ports : pivots d'une logistique métropolitaine décarbonée

Alors que le Grand Paris fait face à une pression foncière inédite et à l'impératif de décarboner ses mobilités, la logistique doit se réinventer. Pour répondre à la demande croissante de marchandises tout en préservant les terres naturelles et agricoles, HAROPA PORT, la Métropole du Grand Paris, et 80 autres partenaires, ont signé un pacte pour une logistique métropolitaine visant une logistique performante, décarbonée et intégrée aux territoires. Dans ce modèle, la densification des espaces portuaires, déjà artificialisés et stratégiquement situés, apparaît comme une nécessité pour réduire les kilomètres parcourus, limiter la congestion routière et massifier les flux grâce au fluvial et au rail.



© Haropa Port, Laurent Guichardon

ENTRETIEN AVEC...
Antoine Berbain,
Directeur général délégué
HAROPA PORT

Pourquoi la densification portuaire est-elle devenue indispensable ?

Parce que nous n'avons plus le choix. L'Île-de-France manque de foncier disponible et pourtant les besoins logistiques augmentent. Continuer à étendre les zones d'activité consommerait des terres naturelles ou agricoles et renforcerait la dépendance au camion. Densifier les ports, déjà artificialisés et idéalement situés, permet au contraire de rapprocher les marchandises de leurs destinations, de réduire les distances parcourues

et de bâtir une logistique plus sobre. Utiliser mieux, plutôt qu'utiliser plus. Les ports s'imposent alors comme les seuls espaces capables d'accueillir de véritables hubs multimodaux, connectés au fluvial, au ferroviaire et à la route.

En quoi les ports sont-ils un levier pour la décarbonation du territoire ?

Parce qu'ils permettent la massification. En Île-de-France, l'utilisation du fret fluvial, 5 fois moins émetteur à la tonne transportée que la route, permet déjà d'éviter chaque année un million de camions. Mais son potentiel est bien supérieur. Pour l'exploiter, il faut des infrastructures adaptées et proches des zones de consommation : c'est ici que les ports tirent leur épingle du jeu. Densifier ces sites, c'est offrir aux entreprises de véritables alternatives au tout-routier. C'est aussi limiter la congestion, améliorer la qualité de l'air et organiser une logistique urbaine performante.



Green Dock, c'est 90 000 m² répartis sur quatre niveaux. Un entrepôt vertical pour limiter l'emprise au sol, un ponton fluvial pour massifier les flux, une logistique urbaine zéro émission et 27 000 m² de panneaux photovoltaïques.

© Goodman

Chaque mètre carré optimisé sur un port est un mètre carré agricole ou naturel préservé ailleurs. La densification n'est donc pas une option : elle est la condition pour concilier croissance économique et transition écologique.

Pourquoi Green Dock est-il un projet structurant pour le Grand Paris ?

Parce qu'il montre concrètement ce que doit être la logistique de demain : verticale, multimodale, sobre et proche des consommateurs. Green Dock valorise un site existant,

amplifie l'usage du fluvial et propose une distribution urbaine zéro émission. Ce type de projet permet de réduire les flux routiers longue distance et de renforcer la dynamique de l'axe Seine : plus d'activité à Gennevilliers, c'est plus de flux massifiés vers Rouen et Le Havre, donc une filière portuaire plus performante. Green Dock prouve qu'on peut densifier sans dégrader, intensifier sans artificialiser et moderniser sans renoncer à l'ambition écologique. C'est exactement la trajectoire que nous défendons.



3. Ville de Paris : transport par voie d'eau de matériaux pour ses chantiers de voirie

Depuis son Centre de Maintenance et d'Approvisionnement (CMA) situé à Bonneuil-sur-Marne, la ville de Paris permet de fournir les chantiers municipaux en dalles, pavés, éléments en granit et pierre par exemple. Ce type d'approvisionnement montre que le fluvial peut trouver sa place au cœur même de la métropole.

4. Métropole du Grand Paris : les déblais de chantiers par voie d'eau

À l'occasion du chantier du Centre Aquatique Olympique, la Métropole du Grand Paris a choisi le transport fluvial pour évacuer les terres polluées. Résultat : 38 000 tonnes de déblais ont été acheminées par la Seine depuis le port de Gennevilliers, limitant le recours aux poids lourds et les nuisances associées. Un exemple emblématique, appelé à se reproduire sur d'autres grands chantiers. ♦

Quatre initiatives inspirantes et répliquables

La transformation de la logistique sur la Seine ne se joue pas seulement dans les plans et les études : elle s'incarne déjà dans des projets concrets portés par les membres de l'Entente. Quatre initiatives, en particulier, illustrent cette nouvelle manière de penser le fleuve.

1. Grand Paris Seine & Oise : l'écologie industrielle par le fleuve

Sur un territoire où la présence industrielle est forte, l'agglomération GPS&O a engagé une démarche d'écologie industrielle et territoriale (EIT) qui s'appuie sur le fluvial. L'idée : identifier les synergies possibles entre entreprises, mutualiser certains flux et rendre économiquement viable le recours à la voie d'eau. Cette approche, fondée sur la coopération entre acteurs publics et privés, est aisément répliquable dans d'autres vallées industrielles.

2. Caux Seine Agglo : la trimodalité à Port-Jérôme

Autour du site de Port-Jérôme, Caux Seine Agglo développe un modèle de trimodalité articulant fleuve, rail et route. En lien étroit avec HAROPA PORT, la collectivité valorise le foncier bord à voie d'eau, organise des connexions directes entre sites industriels et installations portuaires, et inscrit cette action dans une stratégie énergétique ambitieuse. Une démonstration de ce que peut être une logistique territoriale décarbonée.

C'chiffres clés Axe Seine



INVESTIR, CONNECTER ET TRANSFORMER L'IMMOBILIER ENSEMBLE

Le SIMI est l'événement de référence de l'investissement immobilier en France pour l'ensemble de l'écosystème sur tous les actifs et pour tous les territoires. Plus qu'un salon, c'est le rendez-vous annuel de networking du marché pour identifier les opportunités et valoriser l'expertise des acteurs face aux **grands enjeux de l'immobilier** : climat, environnement, financement et sociétal.

Le rendez-vous des décideurs de l'immobilier de France

- **Territoires**, Institutions et Collectivités
- **Aménagement** urbain et développement territorial
- **Promotion** Immobilière et Commercialisation
- **Investissement** et Financement Immobilier
- **Construction**, Rénovation et Travaux Publics

- **Architecture**, Conseil et Ingénierie
- **Aménagement** Intérieur et Design
- **Environnement**, Énergie et Résilience
- **Digitalisation** Immobilière et Proptech
- **Exploitation** Immobilière, Facility Management et ESG





Portrait d'une ville en reconstruction

Derrière l'image d'une ville longtemps résumée à son arsenal et à son extrême ouest géographique, Brest raconte en réalité une tout autre histoire : celle d'une métropole qui, en soixante-dix ans, a profondément transformé son économie, son urbanisme et sa manière de coopérer avec son territoire. De la Reconstruction aux débats contemporains sur la « taille critique », *Objectif Métropoles de France* publie les bonnes feuilles de l'ouvrage « Une Métropole en partage », sorti récemment aux Éditions Autrement, dans la collection « Les cahiers POPSU ». Il retrace les étapes de la métamorphose, entre ambitions fondatrices, crises successives, renouveau scientifique et interrogation sur le modèle métropolitain breton. Un récit dense, vivant, qui éclaire les ressorts d'une résilience unique en France.

© Adobe Stock

Taille critique et critique de la taille : de l’ambition à l’accomplissement métropolitain

À Brest, la métamorphose urbaine ne s’est pas jouée en un seul acte. Des ambitions d’après-guerre à la reconnaissance métropolitaine des années 2010, la ville et son agglomération ont traversé cycles de croissance, crises profondes, reconstructions et réinventions. Cette longue histoire, faite de volontarisme politique, d’allers-retours entre centralité et périphéries, et d’équilibres territoriaux parfois fragiles, raconte comment un territoire du « bout du monde » a bâti sa place dans le concert des métropoles françaises. Un récit où l’enjeu n’a jamais été seulement la taille, mais la capacité à se structurer, à se relier, et à défendre une identité maritime et collective. Extraits.

L’ambition métropolitaine (1950-1970)

Des années 1950 à 1970, tandis que la population brestoise croît très rapidement (+22,3 % entre 1954 et 1962 ; +35,4 % entre 1954 et 1972), laissant entrevoir un contingent de 300 000 habitants à l’horizon 1980, le projet métropolitain se conçoit tout d’abord sous l’angle économique. Il s’agit d’asseoir le développement du secteur industriel civil et du tertiaire, dans un contexte où se dessinent des redéploiements stratégiques de la Marine nationale. La question du

logement prend également une importance nouvelle, alors que se finit la Reconstruction.

Politiquement, l’influence de Georges Lombard (1925 – 2010), député du Finistère en 1958 puis maire de Brest de 1959 à 1973, est à souligner. Ce dernier défend alors l’idée selon laquelle Brest doit se construire avec la volonté de devenir la capitale de la Bretagne occidentale. Cette ambition le conduit, dès 1967, à œuvrer à l’élaboration de la Communauté Urbaine de Brest, qui sera fondée officiellement en 1974.

Accueillir l’université, diversifier l’emploi et séduire par l’habitat

L’ouverture, en 1959, d’un collège scientifique universitaire, puis littéraire en 1960, préfigure l’obtention d’une université à part entière, incluant la médecine, en 1969. La création de l’université de Bretagne-Occidentale (UBO), comprenant plusieurs Instituts Universitaires de Technologie (IUT), une école d’ingénieurs et des antennes délocalisées à Quimper, offre à Brest une occasion d’être admise dans un arrière-pays dont

elle avait longtemps été exclue symboliquement, du fait de son statut d’enclave militaire française au sein d’un pays bretonnant et à dominante agricole. Cette création permet aussi à Brest de fixer un personnel d’enseignants-chercheurs sur le territoire local et de former des étudiants, qu’il s’agit aussi de retenir par une offre d’emplois diversifiée. Dans ce domaine, le complexe portuaire civil, autour notamment de la réparation navale, et des zones industrielles comme Kergaradec, Kergonan ou Kersteria, se développent. La Confédération générale de télégraphie sans fil (CSF) qui s’y im-

Dans les années 60, le maire de Brest défend alors l’idée selon laquelle Brest doit devenir la capitale de la Bretagne occidentale. Cette ambition le conduit à œuvrer à l’élaboration de la Communauté Urbaine de Brest, qui sera fondée officiellement en 1974.

plante en 1963 permet d’accueillir, à terme, plusieurs milliers de personnes, dont une forte proportion d’ingénieurs.

Le déploiement de l’aéroport de Guipavas en 1961 fait partie du panel d’infrastructures destinées à « faire sentir à chaque industriel que Brest était prête à être son partenaire ». La question de la croissance de la ville se pose déjà : il convient de la contrôler « pour que jamais Brest ne devienne inhumaine, parce que sans mesure ». La réalisation de la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) de Bellevue, alias Brest II, illustre



Vue aérienne de la ville de Brest.

© Adobe Stock

Les années 1980 voient croître le chômage et la paupérisation de nombreuses familles ouvrières à Brest comme dans le reste de la France. Les pertes d’emplois sont sévères dans la Marine nationale, la réparation navale et le bâtiment (le chômage passe de 5 à 12 % entre 1975 et 1987).

L’amélioration du cadre urbain est résolument au programme de la municipalité, qui a compris que l’extension spatiale de la ville – exigence des années d’après-guerre – doit laisser place à l’embellissement de celle-ci.

cette volonté de l’élú de maîtriser le développement urbain, tout en œuvrant sans relâche, au niveau national, pour faire valoir et consolider les atouts de Brest. La ville possède, à ce moment-là, des logements reconstruits inoccupés, ce qui ne joue pas en faveur de l’obtention de ce type de programme.

C’est parce qu’il est convaincu par la pertinence du projet dans sa globalité et par le combat engagé par Brest que le directeur de la construction, Roger Macé (1919-2011), en visite le 16 juillet 1959, donne son feu vert pour l’étude de l’opération. Plusieurs facteurs attestent de la réussite globale de celle-ci, soixante ans après sa création : une bonne connexion au reste de la ville, une répartition parfaitement équilibrée entre locataires du parc privé et social, et propriétaires occupants ; une offre importante de commerces, de services



(scolaires, médicaux, sociaux, sportifs) et d’emplois tertiaires, notamment grâce à la présence de plusieurs composantes de l’UBO ; une place avantageuse accordée à la nature (parc des Rives de Penfeld, vallons boisés entre les secteurs qui composent le quartier) et à l’art public (une trentaine d’œuvres d’art et deux églises).

Conçue comme « une ville dans la ville », Brest II visait bien à attirer une population de civils dans une ville à l’image essentiellement militaire, mais aussi des ruraux, à l’aide d’un « urbanisme de séduction ». Sa population atteint aujourd’hui environ 17 000 habitants, au lieu des 30 000 prévus à l’origine. L’abandon de la troisième tranche de la ZUP en 1977 explique en partie ce différentiel. La population de Bellevue, tout comme celle de Brest, commence à décroître au milieu des années 1970.

La cohésion territoriale par l’intercommunalité

La commune, qui avait atteint 167 000 habitants en 1975 (contre 110 700 en 1954) perd 10 000 habitants jusqu’en 1982. En cause, l’attrait pour la maison individuelle, conforté par la mise à disposition d’un foncier bon marché par les communes périphériques et la facilité automobile sans cesse accrue. Lucide sur cette tendance perceptible dès le début des années 1970, Georges Lombard décide tout d’abord de renoncer au projet de deuxième ZUP qui avait été envisagé en 1966 dans le secteur de la Cavale-Blanche, au profit d’une Zone d’Aménagement Concerté (ZAC) du même nom, inaugurée en 1975 et composée aujourd’hui aux deux tiers de pavillons.

Il quitte ensuite son mandat de maire pour devenir président de la Commu-



Les « Lacs » de la rue de Siam à Brest, une œuvre d’art monumentale de l’artiste Marta Pan, conçue entre 1986 et 1988.

La commune, qui avait atteint 167 000 habitants en 1975 (contre 110 700 en 1954) perd 10 000 habitants jusqu’en 1982.

En cause, l’attrait pour la maison individuelle, conforté par la mise à disposition d’un foncier bon marché par les communes périphériques et la facilité automobile sans cesse accrue.

nauté Urbaine de Brest (CUB) le 1^{er} janvier 1974. La création de celle-ci découle d’un constat : les ménages installés dans les communes limitrophes vivent le ter-

ritoire comme unifié et homogène, travaillant et profitant des services de la ville-centre. Il ne doit donc exister qu’une seule politique de développement, et non huit. Les compétences d’urbanisme, mais aussi de logement, d’économie, de transport, d’espaces verts, d’environnement, et même de gestion du personnel, sont au fur et à mesure déléguées par les communes membres à la CUB, faisant de cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) le plus « intégré » de France.

Les évolutions démographiques ont donné raison à l’élú fondateur : la croissance observée à l’échelle de la CUB (+15 % de 1962 à 2020, soit 211 156 personnes en 2020) est liée à l’urbanisation des sept communes périphériques, Brest ayant continué à perdre des habitants jusqu’en 2014, pour stagner depuis (139 456 habitants en 2020). La crainte d’une « absorp-

tion » des sept villes membres par Brest, n’était, en revanche, pas fondée. La solidarité, plutôt de mise à l’intérieur de l’intercommunalité et aujourd’hui largement affirmée dans le projet métropolitain, a trouvé à s’exercer, en particulier dans le contexte de restructuration économique auquel le territoire a été confronté après le tournant libéral des années 1980.

Crise et restructuration (1980-2000)

Les années 1980 voient croître le chômage et la paupérisation de nombreuses familles ouvrières à Brest comme dans le reste de la France. Les pertes d’emplois sont sévères dans la Marine nationale, la réparation navale et le bâtiment (le chômage passe de 5 à 12 % entre 1975 et 1987). La période est marquée par des conflits sociaux récurrents et pour



Une des rues dans le centre historique de Brest.

© Shutterstock



L'Étoile du Roy et la Belle Poule à quai lors des Fêtes maritimes de Brest en 2024.

certains très virulents. Préserver des sièges sociaux, des emplois et des fonctions stratégiques apparaît alors comme une constante de la politique locale.

Ce combat est particulièrement pris en charge par Pierre Maille (né en 1947), conseiller général socialiste depuis 1985, qui accède à la mairie en même temps qu'à la présidence de la CUB en 1989. Si la construction du porte-avions Charles de Gaulle à partir de 1987 et du Transport de Chalands de Débarquement (TCD) Siroco avait réussi à redresser quelque peu la situation, en garantissant un plan de charge à l'arsenal et en protégeant la sous-traitance, la diversification économique semble inéluctable. Dès 1996, la baisse des crédits de la Marine et l'ouverture de la concurrence avec le secteur privé vont en effet signer la fin du monopole brestois en matière de construction navale.

Améliorer l'image d'un cadre urbain déprécié

Concomitamment à cette crise économique et sociale, une dépréciation de la ville de Brest, par les Brestoïeux eux-mêmes, a lieu pendant ces années 1980. Mis au second plan dans le contexte de la Reconstruction puis de la création de la ZUP, plusieurs quartiers anciens comme Kérinou, Saint-Martin ou Recouvrance souffrent d'un bâti et d'une image dégradés.

Ce regard négatif est également porté sur le secteur du logement social qui traverse alors une grave crise financière. Le quartier de Bellevue perd ainsi 12% de sa population entre 1982 et 1990, contre 5,4% à Brest. La dynamique commerciale subit en conséquence cette désaffection.

Un vaste programme de réhabilitation des logements est entrepris, à travers

plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), ainsi que des actions de restructuration des voies de circulation. Alors que le projet de tramway reliant la gare à l'hôpital de la Cavale-Blanche est rejeté lors du référendum de 1990, les efforts se reportent sur l'amélioration du réseau de bus en Transports Collectifs en Site Propre (TCSP), offrant l'occasion de requalifier l'espace public en certains endroits, notamment l'avenue Le Gorgeu qui dessert la ZUP.

L'amélioration du cadre urbain est résolument au programme de la municipalité, qui a compris que l'extension spatiale de la ville – exigence des années d'après-guerre – doit laisser place à l'embellissement de celle-ci. Plusieurs «espaces verts» sont ainsi créés ou mis en valeur, principalement dans les pourtours de la commune (bois de Ke-

roual, vallon du Stang-Alar, parc d'Éole, parc de l'Arc'hantel, etc.).

Ce processus de changement d'image d'une ville perçue comme grise et peu attractive passe par un travail de requalification de plusieurs espaces centraux, mais aussi par une orientation progressive des activités économiques, prenant pour fondement une vie maritime toujours fermement rattachée à la présence de l'armée, mais aussi de plus en plus connectée au monde civil.

L'inauguration des Jeudis du port en 1989, d'Océanopolis en 1990, et la mise en place des Fêtes maritimes en 1992 – puis tous les quatre ans – symbolisent sur le plan socioculturel ce rapprochement entre la ville et la mer. Ces événements participent d'une certaine fierté collective et d'une plus grande notoriété de la ville.

L'accroissement notable du tissu de PME, le plus souvent sous-traitantes de grandes entreprises déjà implantées, comme la Direction des Constructions Navales (DCN), Thomson, Matra ou Alcatel, signe le tournant de la trajectoire industrielle brestoise.

Conforter la recherche et les milieux scientifiques et industriels

Après la musique et le sport, la plaisance, le nautisme et le tourisme s'inscrivent peu à peu dans le paysage des activités

brestoises. Cependant, c'est dans le domaine de la recherche et à travers le renforcement des liens entre milieux scientifiques et industriels que le territoire va commencer à se distinguer, en particulier grâce au technopôle Brest-Iroise, fondé en 1988 sur la commune de Plouzané. Les entreprises, écoles d'ingénieurs (Télécom Bretagne devenu IMT Atlantique, l'École Nationale Ingénieurs de Brest – ENIB), une partie de l'UBO et des centres de recherche comme l'Institut Français de Recherche pour l'Exploitation de la Mer (Ifremer) y développent des innovations dans les domaines des sciences et technologies de la mer, de l'information et de la communication, mais aussi du vivant (agroalimentaire, santé, biotechnologie).

L'accroissement notable du tissu de PME, le plus souvent sous-traitantes de grandes entreprises déjà implantées, comme la Direction des Constructions Navales (DCN), Thomson, Matra ou Alcatel, signe le tournant de la trajectoire industrielle brestoise. C'est bien cependant à l'échelle de la CUB que cette mutation s'opère. Au cours du dernier quart du XX^e siècle, le territoire intercommunal voit sa population active croître de 25% (90 000 personnes) et ce sont les services tertiaires (74% des emplois contre 55% en 1970) qui occupent désormais la plus grande place dans la structuration des emplois. Outre le développement du technopôle à l'ouest, plusieurs grands chantiers, qui relancent par ailleurs l'activité du bâtiment à cette période, marquent la volonté de se doter d'équipements métropolitains spatialement répartis dans la plupart des communes membres ou à proximité de celles-ci : le CHU de la Cavale-Blanche au nord-ouest de Brest, l'ambitieux Quartz en remplacement du Palais des Arts et de la Culture victime d'un incendie, l'aéroport étendu à Guipavas, le nouveau pont de l'Iroise reliant Brest à Plougastel, l'agrandissement de la zone d'activité de Kergaradec à cheval sur Brest et Gouesnou, Océanopolis et le port du Moulin-Blanc .../...

adjacents à la commune du Relecq-Kerhuon. Simultanément, l’amélioration de l’ensemble des liaisons routières participe à ce sentiment d’existence d’un territoire d’un seul tenant.

Une complémentarité entre centralité et périphéries

Accompagner et encourager les fonctions métropolitaines de l’agglomération brestoïse, c’est la mission que poursuit Pierre Maille, une fois devenu président du conseil général du Finistère en 1998. Il s’agit bien de reconnaître et de confirmer que ces fonctions ont désormais un impact sur un territoire bien plus large que celui des huit communes membres de la CUB. Au tournant des années 2000, partant d’une étude des déplacements quotidiens entre l’EPCI et l’extérieur, l’Insee évalue une aire urbaine à 275 000 habitants, où la plupart des activités, administratives, commerciales et professionnelles, se concentrent dans la ville agglomérée, tandis que la couronne périurbaine abrite des fonctions résidentielles et de loisirs.

Cette relation de complémentarité entre la CUB et sa périphérie trouve une traduction sur le plan institutionnel à travers la mise en place, en 1995, de l’Association des présidents des communautés du pays de Brest, puis, en 2000, de l’Association des communautés du pays de Brest, regroupant six EPCI, soit 85 communes au total (369 000 habitants). Ses objectifs sont, d’une part, de fédérer et d’harmoniser les politiques de développement économique, d’autre part, d’assurer la complémentarité des actions et la cohérence des stratégies. De fait, le phénomène de périurbanisation, enclenché dès les années 1970, se poursuit entre 1999 et 2005 : plus on s’éloigne de la ville-centre, qui perd des habitants, plus la croissance est importante : de +0,3 % par an dans les communes périphériques de la communauté urbaine, à +1,4 % par an dans le reste de l’aire urbaine.



Le musée national de la Marine abrite, au sein du château de Brest, un patrimoine unique témoignant de la grande aventure navale de l’Arsenal de Brest et de la Marine française.



Situé au sud de la ville, le port de Brest profite d’une situation géographique lui permettant d’être un des plus grands ports français.

La part des personnes ayant un emploi dans la CUB sans y résider augmente régulièrement, passant de 25 % dans les années 2000 à 43 % en 2008 et 46 % en 2020. La question des charges de centralité va ainsi faire l’objet d’un débat important au sein de cette instance naissante, d’autant que le contrat de plan 2000–2006 fixe à Brest le renforcement de sa fonction de métropole régionale.

L’accomplissement métropolitain (2000 - 2020)

À la volonté de développer une stratégie d’excellence endogène de la CUB, sous Pierre Maille, succède une politique de grands chantiers et d’attractivité menée par François Cuillandre (né en 1955). Député de la troisième circonscription du

À la volonté de développer une stratégie d’excellence endogène, sous Pierre Maille, succède une politique de grands chantiers et d’attractivité menée par François Cuillandre.

Député de la troisième circonscription du Finistère de 1997 à 2002, celui-ci accède à la mairie de Brest et à la présidence de l’EPCI à partir de 2001.

Finistère de 1997 à 2002, celui-ci accède à la mairie de Brest et à la présidence de l’EPCI à partir de 2001.

Les transformations économiques et démographiques des trente années précédentes ont conduit Brest à nouer de nouvelles relations avec son espace proche, le pays de Brest, et à occuper un rang inédit au niveau régional. Déjà membre du Réseau des grandes villes de l’Ouest autour de l’enjeu ferroviaire dans les années 1990, la CUB inscrit son existence au sein de l’Espace Métropolitain Loire-Bretagne (EMLB), constitué en 2005 dans le cadre de l’appel à projets « Coopération métropolitaine » initié par la délégation interministérielle à l’aménagement du territoire (Datar). C’est également à cette date que la CUB prend le nom de Brest Métropole Océane (BMO).

Le dimensionnement : un enjeu de démographie et d’attractivité

L’enjeu de la taille de Brest est dès lors dans tous les discours, et la comparaison avec Rennes sans cesse évoquée. Mais de quelle taille parle-t-on ? La ville du Ponant fait face à un paradoxe dans ce domaine. Avec 139 000 emplois en 2001 et un taux d’accroissement de 10 % sur la période 1990 – 1999, le pays de Brest a connu une dynamique tout à fait comparable à celle de Rennes (+12 %). Sur le plan démographique en revanche, le gain de population s’est avéré beaucoup plus modeste à l’ouest qu’à l’est. Alors que le bassin rennais a capté près de la moitié des 116 800 habitants supplémentaires enregistrés par la Bretagne dans la dernière décennie du XX^e siècle, le pays

de Brest n’en a attiré qu’environ 10 %. Et cette tendance perdure jusqu’à nos jours.

La localisation à l’extrême ouest de la péninsule bretonne ne joue bien sûr pas en faveur du territoire, appelé à développer plus qu’ailleurs des coopérations à de multiples échelles, finistériennes et ouest-bretonnes notamment. Hors du rayonnement des métropoles de Nantes et Rennes, les fonctions métropolitaines brestoïses servent en effet une population de plus d’un million de personnes. Cela est particulièrement vrai pour l’enseignement supérieur et la santé. Mais, à la différence des deux capitales régionales citées, Brest doit partager son attractivité avec un ensemble de villes moyennes qui maillent la Bretagne occidentale (Quimper, Morlaix, Lan- .../...



La place de la Liberté, l'une des places majeures de la ville de Brest, depuis la Reconstruction.

© Shutterstock



L'Hôtel de ville de Brest situé place de la Liberté.

© Adobe Stock

nion, Lorient), offrant chacune une densité importante de services et d'avantages (culturels, éducatifs, associatifs, économiques, et aussi en matière de santé et d'accessibilité...).

C'est également vrai à l'échelle du pays de Brest, qui dispose d'un maillage dense de bourgs, anciennes places marchandes historiquement organisatrices du territoire rural breton comme Lesneven, Saint-Renan ou Landerneau. C'est ainsi que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Brest, dont le syndicat mixte est créé en 2004, fonde son approche sur la notion de polycentrisme, reconnaissant à la fois la nécessité de coordonner et valoriser les actions dites « structurantes », comme la planification, le suivi des dynamiques territoriales au moyen du Système d'Information Géographique (SIG), le très haut débit, la promotion touristique, la Gestion Intégrée

des Zones Côtières (GIZC), et celle d'entretenir les services de proximité utiles au quotidien.

Le critère central de la mise en réseau

Réguliers à partir de 2008, les nombreux échanges qui aboutissent à l'approbation du SCoT fin 2011 ont permis aux représentants de chaque intercommunalité de développer une connaissance commune du fonctionnement particulier de leur territoire et de consolider des habitudes de travail collectif entre élus, ce qui n'existait pas auparavant.

Peu à peu prend forme la conscience d'un destin partagé, de forces à valoriser, mais aussi de faiblesses structurelles, notamment en matière d'accessibilité, d'attractivité et de dépendance énergé-

tique. Dans un contexte de compétition internationale accrue, la vulnérabilité des villes qui n'atteignent pas une « taille critique » tend à s'accroître. C'est bien cet argument qui prévaut au moment de la transformation, en 2012, du syndicat mixte en pôle métropolitain du pays de Brest. Toutes ces étapes vont jouer en faveur de l'obtention, par la CUB, du statut de Métropole au moment de la loi Maptam de 2014.

La dérogation au critère de seuil démographique de 400 000 habitants traduit une reconnaissance officielle, par l'État, du rôle effectif que joue la pointe bretonne. C'est bien la capacité de mise en réseau, plus que le poids démographique, qui est attestée ici.

Dès 2015, la labellisation du groupe territorial Brest-Morlaix-Lannion-Quimper comme « Capitale French Tech », et l'ins-

cription dans le pacte État-Métropole d'un campus mondial de la mer qui fédère les acteurs universitaires et industriels de Brest à Roscoff et Concarneau, marquent l'entrée de l'Ouest breton dans l'économie internationale.

Le soutien à ces démarches est unanime chez les acteurs de la pointe bretonne, parlementaires et conseil départemental en tête. En revanche, les discussions autour de l'élargissement du périmètre institutionnel de la nouvelle « Brest Métropole » n'en sont pas moins au point mort. Une réflexion sur son extension à celui du pays de Brest est proposée par le maire François Cuillandre à partir de 2017 aux présidents des six autres intercommunalités, en présence de l'agence d'urbanisme Brest-Bretagne (Adeupa) et de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne-Ouest (CCIM-

BO). La question principale porte sur la capacité future de la métropole à financer des équipements dont le rayonnement et l'importance dépassent de loin le territoire de ses huit communes membres. Ces « charges de centralité » sont alourdies par les transferts de richesses procurées aux territoires à vocation plutôt résidentielle, et dont les ménages tirent leurs revenus d'une activité dans la métropole.

Les tentatives manquées (communauté de communes de la presqu'île de Crozon et de l'Aulne-Maritime), les réticences (Communauté de Communes du pays des Abers), voire les refus (Communauté de Communes de Landerneau-Daoulas et du pays d'Iroise) liés à ce projet d'adhésion peuvent s'expliquer, entre autres, par la crainte de ces EPCI de mettre en péril une identité constituée de longue date. Plus prosaïquement, l'échéance

des élections municipales de 2020 constituait un frein à cette intégration, les présidents des différents EPCI appelant finalement de leurs vœux que soient étudiés plus précisément ses avantages et inconvénients d'une part, et qu'une large consultation puisse être menée auprès des populations concernées, d'autre part.

Vers une critique de la taille

L'argument de la « taille critique » et de la visibilité, pour exister face à Rennes et Nantes, se solde ainsi par une fin de non-recevoir et prête le flanc à une « critique de la taille ». La vision d'une métropole prédatrice, asséchant son environnement, était présente dès le début des années 2000, comme en atteste une analyse des articles de presse de 2004 à 2019. Celle-ci montre notamment le tiraillement de Quimper à propos du processus de métropolisation brestoise, et révèle plus généralement la propension des différents EPCI finistériens et même centre-bretons à vouloir conforter leur identité, en étant eux-mêmes initiateurs d'alliances territoriales, et donc potentiellement porteurs d'une forme de leadership.

Ainsi, la communauté de communes du pays de Landerneau-Daoulas, forte de sa place de deuxième collectivité en matière démographique et économique au sein du pays de Brest, appelle de ses vœux une coopération plus soutenue entre Brest et Quimper. « Par rapport à d'autres villes françaises, Brest est une petite métropole qui ne pourra pas grandir sans les bassins de vie alentour. » Cette déclaration dit bien toute l'ambiguïté de cette relation à la taille de Brest. Trop grande ? Trop petite ?

La remise en question des bénéfices de la concentration métropolitaine, en général, ces dernières années, peut jouer en faveur de villes denses et complètes sur le plan des fonctions et des services,



Des cyclistes sur le pont de la Recouvrance, un pont levais qui franchit la Penfeld.

mais où la qualité de vie est encore préservée. Les formes de coopération par la voie contractuelle, alternatives au format intégratif, peinent néanmoins à démontrer leur efficacité et leur caractère durable dans le temps.

Les efforts de Brest, ville et métropole, pour renforcer son attractivité et sa visibilité à l'échelle locale et même nationale, avec des symboles forts comme Ikea, le tramway, l'Arena (2012 – 2013), le téléphérique, le plateau des Capucins (2016 – 2017), n'ont pas pour autant permis d'inverser la tendance de la ville-centre au déclin ou, au mieux, à la stagnation de sa population (139 163 habitants en 2015). Cette situation, qui a pourtant sensiblement évolué au cours de ces dernières années, amène à poser à nouveau la

Les efforts de Brest, ville et métropole, pour renforcer son attractivité et sa visibilité à l'échelle locale et même nationale, n'ont pas pour autant permis d'inverser la tendance de la ville-centre au déclin ou, au mieux, à la stagnation de sa population.

question de la répartition spatiale de la population en fonction de critères socio-économiques. L'importance du parc locatif social tend à maintenir les ménages à faibles revenus dans la commune de Brest, même si la ville retrouve plus

récemment une dynamique attractive pour les familles en général.

L'analyse du discours sur la métropolisation brestoise construit à travers la presse entre 2010 et 2019 montre bien l'écart qui existe entre les critères officiels relatifs au statut de Métropole tels que les incarne Rennes (démographie, équipements...), d'une part, et la réalité (logement, loyer, quartier, travaux...) du quotidien des habitants, d'autre part. Comment atteindre la norme tout en cultivant sa singularité? Une partie de la réponse se trouve dans l'affirmation d'un cœur de métropole; une autre, dans la préservation de certaines spécificités du pays de Brest, en particulier celle de moindres inégalités de niveau de vie entre les habitants. ♦



Une Métropole en partage, Récit de la métamorphose brestoise

Amandine Diener,
Hélène Martin-Breloz

**Autrement, Collection
Les Cahiers Popsu
Novembre 2025
112 pages – 7,9 euros**



Bordé de platanes, le cours Dajot surplombe le port de commerce ouvert sur la rade de Brest.

Le château de Brest depuis la rue de la Tour, avec la Tour Tanguy à droite, un lieu incontournable du patrimoine brestois, bâti au 14^e siècle. Elle abrite des maquettes qui reconstituent l'histoire de Brest avant 1939.



THE H COLLECTIONS
Le sens de l'Hospitalité à la française



*“ Géré comme un hôtel
Vécu comme une expérience ”*

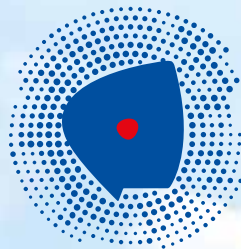


La location saisonnière s'apparente désormais à de l'hôtellerie.
The H Collections apporte un concept inédit en France : transformer des maisons de vacances en véritables adresses hôtelières, avec des standards professionnels appliqués à des résidences privées — sans jamais en perdre l'âme.

*“ Votre maison devient une adresse,
une signature, une expérience. ”*

www.thehcollections.com
contact@thehcollections.com
+33(0) 6 52 35 63 78





Métropole
du Grand Paris

La Métropole au service de ses 130 communes



Logistique métropolitaine

- ✓ Un Pacte pour une logistique métropolitaine sur les enjeux économiques et de décarbonation depuis 2018.
- ✓ Une stratégie logistique le long de la Seine pour fédérer les acteurs publics et privés.
- ✓ La logistique du dernier kilomètre au cœur de l'accompagnement des acteurs du secteur.

Évacuation de déblais par voie fluviale à Gennevilliers (92)

Pour en
savoir plus



metropolegrandparis.fr