

Paris brille-t-il ?

L'urgence d'une véritable stratégie
d'attractivité pour le Grand Paris



Les Cahiers

de la FNAIM Paris Ile-de-France



Paris brille-t-il ?

L'urgence d'une véritable stratégie
d'attractivité pour le Grand Paris

Contexte et enjeux 7

Gilles Ricour de Bourgies
Président de la Chambre FNAIM Paris Ile-de-France

Présentation des intervenants 19

Entretiens

Pascal Gauchon 23

Hervé Juvin 31

Julien Damon 39

Pierre Simon 49

Maurice Gauchot 57

Georges Pahud 63

Peer de Jong 67

Jean-Luc Berho 75

Daniel Janicot 81

Daniel Canepa 87

Annexes

Les facteurs d'attractivité du Grand Paris 95

Le Grand Paris dans les classements
internationaux 99

Orientations bibliographiques 103

Les Cahiers de la FNAIM Paris Ile-de-France

Une publication de la FNAIM Paris Ile-de-France - novembre 2012 - N° 2

Directeur de publication : Gilles Ricour de Bourgies

N°ISBN 978-2-9521616-2-6

Les intervenants



Pascal Gauchon. Ancien élève de l'École normale supérieure (ENS) et agrégé d'histoire, il a enseigné la géopolitique en classe préparatoire aux grandes écoles de commerce et a dirigé l'institut privé Prépasup. Président de l'association Anteios (www.anteios.org), cofondateur du Festival de géopolitique et de géoéconomie (www.centregeopolitique.com), directeur de la collection *Major* aux Presses universitaires de France (Puf), il est l'auteur de nombreux ouvrages de géopolitique, parmi lesquels *Géopolitique de la France - Plaidoyer pour la puissance* (Puf, 2012), ainsi que *Le modèle français* (2011, 5^e édition) et *Les 100 mots de la géopolitique* (2010, 3^e édition) dans la collection "Que-sais je ?"



Hervé Juvin est président d'Eurogroup Institute, filiale d'accompagnement stratégique du cabinet de conseil Eurogroup et vice-président de l'AGIPI (association générale interprofessionnelle de prévoyance et d'investissement). Il développe depuis vingt ans une activité de réflexion, de conseil aux entreprises et de propositions aux pouvoirs publics partout dans le monde. Ses travaux l'ont conduit à tenir des chroniques régulières dans *Le Monde* sur la construction européenne (1998-2000), *L'Agefi* (depuis 1995) sur l'évolution des marchés financiers, *L'Expansion* (chaque mois) sur des sujets de société, le site *Realpolitik.tv* (www.realpolitik.tv) sur les sujets de géoéconomie. Prix Turgot 2005 pour *Les Marchés financiers - Voyage autour de la planète financière* (Éditions d'Organisation 2004), prix IFG du meilleur livre d'économie financière 1996 pour *Le Devoir de Gestion* (Les Djinn) et prix du meilleur "Livre du dirigeant" 2006 pour *l'Avènement du Corps* (Gallimard), ses derniers ouvrages sont *L'Occident mondialisé*, avec Gilles Lipovetsky (Grasset, mars 2010) et *Le renversement du monde - Politique de la crise* (Gallimard, septembre 2010).



Julien Damon. Professeur associé à Sciences Po (Master Urbanisme) et chroniqueur aux *Échos*, il est docteur en sociologie (Université Sorbonne - Paris IV), diplômé de l'ESCP Europe et lauréat du *IBM Faculty Award* 2010 en "*Urban Planning*". Rapporteur général du Grenelle de l'insertion pour le Haut commissaire aux Solidarités actives (2008), conseiller scientifique de *Futuribles international*, du CREDOC et au Centre d'Analyse Stratégique auprès du Premier ministre, Julien Damon a créé la société de conseil et d'expertise Éclairs (<http://eclairs.fr>) et publie de nombreux articles, études et ouvrages, parmi lesquels *Éliminer la pauvreté* (Puf 2010), *Villes à vivre* (Odile Jacob 2011) et *Les familles recomposées* (Puf, "*Que sais-je ?*", 2012).



Pierre Simon est le président de *Paris-Ile de France Capitale Economique*, association qui rassemble une centaine de grandes entreprises françaises et internationales pour contribuer à l'attractivité de l'Ile-de-France. Après une première expérience de Commissaire de la marine nationale (1959-1966), Pierre Simon effectue l'essentiel de sa carrière professionnelle dans le secteur financier (Société Lyonnaise de Banque, Groupement de la Carte Bleue, Groupe Paribas). Ancien président de la CCIP (2004-2010), de la CRCI de Paris Ile-de-France et d'Eurochambres (2005-2009), il est Officier de la Légion d'honneur et Commandeur de l'ordre national du Mérite.



Maurice Gauchot est un professionnel de l'immobilier d'entreprise, Président de CBRE France depuis 2007, après en avoir été le Vice-Président à partir de 2002. Il a également été Directeur Général et associé de *Hines Holding* de 1999 à 2002, Directeur Général d'Auguste Thouard & Associés de 1990 à 1999. Ses principales réalisations ont été la Tour EDF à la Défense, le siège Havas à Suresnes, l'acquisition des terrains Renault à Boulogne. Il a participé à de grands dossiers tels que Cœur Défense et CB16 à la Défense.



Georges Pahud est Canadien. Ayant effectué ses études à Lausanne (Suisse), il a débuté dans l'immobilier dans les années 1970 avant de créer sa propre société en 1988, qu'il a revendue pour être aujourd'hui courtier associé d'*Immeuble Uni Prudent* à Vancouver. Il a présidé l'Association Canadienne de l'Immeuble (ACI) et préside aujourd'hui l'*International Consortium of Real Estate Associations* (ICREA).



Peer de Jong. Après une carrière militaire, notamment comme aide de camp du Président de la République (1994-1997) et chef de corps du 3^e Régiment d'Infanterie de Marine à Vannes (1997-1999), il rejoint le secteur privé et s'installe en Asie. Il cumule aujourd'hui de nombreuses fonctions, comme directeur de la stratégie de la société *IntelligenceKnowledge* (www.intelligenceknowledge.com), directeur international au Forum Francophone des Affaires et vice-président de la chambre de commerce et d'industrie franco malaisienne à Kuala Lumpur. Doctorat de Sciences politiques (Paris V), DEA de Relations internationales (Paris I) et DESS en Management international de l'ESSEC, Peer de Jong est professeur associé à l'École de Guerre Économique à Paris. Chevalier de la Légion d'honneur et de l'ordre national du Mérite, il est décoré de nombreuses autres distinctions étrangères et françaises.



Jean-Luc Berho, chargé de mission sur le suivi de l'accord national interprofessionnel sur le logement des jeunes au sein de Solendi. Secrétaire confédéral de la CFDT jusque fin 2011, en charge des questions du logement, il a été pendant plus de 10 ans vice-président de l'Union d'Économie Sociale pour le Logement (UESL). À l'origine de la conception de la Garantie des Risques Locatifs, il préside depuis 2006 l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL). Chevalier de la Légion d'honneur, Jean-Luc Berho a notamment présidé les groupes de travail du Conseil National de l'Habitat sur la Couverture Logement Universelle en 2002 sur la Garantie des Risques Locatifs en 2004.



Daniel Janicot, chevalier de la Légion d'honneur et de l'ordre national du Mérite, commandeur dans l'Ordre des Arts et des Lettres, est conseiller d'État et président de l'Agence pour la Vallée de la Culture, chargée de définir la programmation culturelle de l'île Seguin. Ancien élève de l'ÉNA, il a notamment été vice-président de la Bibliothèque nationale de France, délégué général de l'Union centrale des arts décoratifs, directeur du musée des Arts décoratifs, du musée de l'affiche et de la publicité et du musée Camondo, ou encore délégué général de l'*American Center* à Paris. Cofondateur en 2006 et président du prix *Art-curial* du livre d'art contemporain, il est l'auteur du rapport sur *La dimension culturelle du Grand Paris*, remis au Président de la République en février 2012, et du livre *La culture : Un enjeu capital(e)*, publié aux éditions France-Empire en mai 2012. Il anime par ailleurs un blog de réflexion sur l'actualité culturelle du Grand Paris : <http://danieljanicot.wordpress.com>.



Daniel Canepa est depuis le 3 novembre 2008 préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris. Ancien élève de l'ÉNA, il a effectué toute sa carrière dans l'administration préfectorale, y compris place Beauvau en qualité de directeur adjoint du cabinet du ministre de l'Intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales (2002-2003) puis secrétaire général du ministère (2004-2006). Commandeur de la Légion d'honneur et dans l'ordre national du Mérite, chevalier du Mérite agricole, Daniel Canepa est par ailleurs délégué interministériel au projet *Euro Disney* en France et préside le Conseil d'administration de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, l'association du Corps préfectoral et des Hauts fonctionnaires du ministère de l'Intérieur ainsi que l'association européenne des représentants territoriaux de l'État.

"Le logement est un facteur d'attractivité parce qu'il est inséparable de la notion, fondamentale, de qualité de vie"

Julien Damon

Professeur associé à Sciences Po (master d'urbanisme)

Comment définir l'attractivité d'une métropole mondiale comme l'Ile-de-France ?

L'attractivité se distingue à mon sens de la compétitivité. Cette dernière vise à attirer des flux financiers et économiques, donc des entreprises, quand l'attractivité concerne plutôt les gens. La question centrale, quand on traite d'attractivité, est : qui veut-on attirer ? Est-ce que l'on veut faire venir des gens riches, de la main-d'œuvre bon marché, des jeunes pour compenser le vieillissement de la population, des emplois et/ou des entreprises ? Veut-on juste du passage (et de la consommation) ou des habitants qui vont faire souche ? Enfin, où veut-on précisément les attirer : au centre, dans certains quartiers ou à la périphérie, dans des hôtels ou des logements ? Et surtout : comment fait-on ?

Toutes les métropoles ne veulent-elles pas attirer des gens riches - les célèbres "talentueux" décrits par Florida ?

Les théories de l'attractivité s'organisent autour de deux pôles. D'un côté, Richard Florida en effet et ses nombreux disciples et thuriféraires estiment que l'attractivité d'une ville est le résultat de la règle des 3 T (tolérance, technologie, transports). De l'autre, Edward Glaeser, économiste à Harvard de sensibilité libérale, explique que la première condition de l'attractivité est la sécurité. À la tolérance de Florida répond ainsi la tolérance zéro de

Glaeser! Et aux 3 T pourraient correspondre une théorie "en 3 C" de l'attractivité urbaine : compétition (ou concurrence, comme source d'émulation), connexion (et donc espace de réalisation des projets humains – matrimoniaux ou d'affaires), capital humain (à attirer et sécuriser). Une autre idée intéressante de Glaeser, parce que contre-intuitive, est que les villes qui réussissent sont celles qui attirent les pauvres – et non pas les riches ! Les favelas de Rio, les bidonvilles de Lagos et les ghettos de Chicago n'ont certes rien de reluisant. Mais ils le sont, de fait, pour ceux qui veulent y accéder et qui préfèrent y rester afin de progresser, car les villes ont, quelle que soit leur forme, une fonction de portail d'accès aux marchés, aux services et aux réseaux.

L'attractivité réelle se mesure par un chiffre très simple : le solde migratoire. Et de ce point de vue, Paris est globalement perdant. Toutes les enquêtes réalisées auprès de la population française placent les métropoles de province (Nantes, Aix-en-Provence, Toulouse, Lyon...) devant la capitale. Deux enquêtes internationales retiennent, parmi les villes où la qualité de vie est la plus élevée au monde, des métropoles comme Vienne, Zurich, Genève, Vancouver, Toronto, Melbourne ou Auckland. La première ville française n'est pas Paris, mais Lyon, au 33^e rang, à égalité avec Chicago... Selon l'Observatoire Veolia des modes de vie urbains, si 82 % des Parisiens se déclarent satisfaits de leur ville, 65 % ayant fait le choix d'y vivre (ou d'y rester), seuls 58 % souhaitent voir leurs enfants y grandir. Les habitants de Londres ou de Hambourg se déclarent davantage satisfaits que les Parisiens de leurs conditions de vie.

Quels sont dès lors les facteurs clés qui permettent aux métropoles mondiales d'être attractives ?

Pour être volontairement un peu brutal, je dirais qu'il y en a deux : la sécurité et le coût du travail. Par "sécurité" il faut entendre qualité de vie, tranquillité, c'est-à-dire ce à quoi aspirent fondamentalement les gens. Et qui permet aussi de se déplacer au sien de l'espace urbain. Le coût du travail comprend à la fois le niveau de rémunération qui peut attirer des gens de profil talentueux et le coût, cette fois modeste, des services auxquels

ces mêmes personnes ont recours. Ce facteur "coût" peut rejoindre celui de la sécurité lorsqu'il s'agit des investissements : tout territoire attractif à l'international permet d'investir raisonnablement, sans risque de captation de la richesse produite par un système confiscatoire, que celui-ci soit licite (protection sociale, impôts) ou illicite (racket, corruption).

Au-delà de ces facteurs, comment une ville peut-elle plus globalement renforcer son attractivité ?

Elle doit définir une stratégie, donc des priorités. Souhaite-t-elle investir plutôt sur des territoires (*Place*) ou des populations (*People*) ? Attirer des talents ou des populations pouvant servir la population locale (pratiquer le *Brain Drain* ou le *Care Drain*) ? Aménager la ségrégation ou organiser l'acceptation (*Nimby* ou *Wimby*) ? La notion d'attractivité souligne les paradoxes de l'échelle urbaine. Comment tout à la fois accroître l'immigration et renforcer la cohésion ? Relever les défis de la compétition et ceux de la coordination supra-urbaine ? Assurer le marketing des projets urbains et la vie des classes moyennes ?

Face à ces questions, quelles sont les préconisations classiques de l'économie de l'attractivité ? D'abord, attirer les diplômés, les créateurs et les entrepreneurs. Investir dans les transports. Flexibiliser et accompagner le travail et l'emploi en ville. Insérer la ville dans les classements internationaux qui la concernent. Et enfin, promouvoir l'image d'un cosmopolitisme harmonieux...

Sachant que tous les économistes et urbanistes sérieux s'accordent à reconnaître que si, pendant longtemps, le travail est allé au capital (vous créez une usine et des gens viennent y travailler), aujourd'hui c'est un peu le contraire : vous développez de la qualité de vie, ce qui attire des gens de qualité, parce qu'ils aiment le site et aiment bien se croiser les uns les autres (par exemple dans la Silicon Valley ou à Paris). La fixation de ces "gens de qualité" permet d'attirer des capitaux (*Venture Capital*) pour développer

La notion d'attractivité souligne les paradoxes de l'échelle urbaine. Comment tout à la fois accroître l'immigration et renforcer la cohésion ? Relever les défis de la compétition et ceux de la coordination supra-urbaine ?..

leurs activités et donc, finalement, assurer le développement de l'ensemble du territoire...

Cette approche suppose une véritable politique de "marketing urbain"...

Bien sûr. Elle est manifeste pour de nombreuses villes à travers des slogans comme *I love New York*, *I amsterdam*, *ONLYLYON*, etc. Ce type de signature manque incontestablement à l'Ile-de-France, au Grand Paris, où prédominent les tensions institutionnelles et de leadership ou les problèmes de financement des grands réseaux, plutôt qu'une volonté de s'afficher de façon simple et unie à l'international. Le *City Branding* est pourtant en règle générale un motif - mieux : un moteur - de fierté et peut être redoutablement efficace. Mais là encore il convient de définir l'objectif prioritaire : soit faire de la cohésion pour des gens qui sont déjà là (habitants, usagers, électeurs, etc.), soit s'adresser à l'externe, pour attirer des gens. Car il y a certes tout ce que la ville peut produire, en matière d'aménité, d'espaces, de services (économiques, touristiques, etc.). Mais il y a aussi la ville comme produit : la ville qui se vend.

Pour bien communiquer, il faut trouver une cohérence, une visibilité, une capacité de séduction. Paradoxalement, Paris est une des capitales les plus connues au monde, mais se heurte à la difficulté d'être à la fois la ville d'Amélie Poulain et celle des clusters technologiques ou de la Défense. On peut très bien décider de faire de Paris une ville-musée : c'est un choix, en soi, que de positionner la ville dans les flux mondiaux du tourisme. L'essentiel est de disposer d'une stratégie !

Justement, pensez-vous qu'il faille, par exemple, équilibrer le territoire ou au contraire le spécialiser en renforçant les pôles d'activité existants ?

À l'échelle de l'Ile-de-France, la question peut en effet se poser de dé-densifier le cœur économique que constitue la Défense pour redistribuer les richesses au sein de l'espace francilien, par exemple en proche banlieue nord et est de Paris, dans le

triangle de Gonesse, etc. Mais la vraie question est de savoir avec qui on est en concurrence. Historiquement, Paris est en compétition avec Londres et New York, cités auxquelles se sont ensuite greffées Tokyo (depuis les années 1970) puis la diagonale des ports (Hambourg et Amsterdam). Ces ports soulignent l'importance, en termes d'aménagement et de trafic, de l'axe de la Seine et du débouché maritime que constitue le port du Havre, un des enjeux du Grand Paris. C'est à cette échelle qu'il faut raisonner.

Une ville globale est moins en lien, économique et financier, avec son territoire proche qu'avec d'autres villes globales sur la planète. La compétition mondiale nous oppose donc à d'autres grandes villes, mais lesquelles? Shenzhen ne comptait que 200000 habitants début 2000: elle en abrite 10 millions aujourd'hui... On ne sait donc pas quelles seront les villes concurrentes de Paris en 2025, ni même si elles existent aujourd'hui! Pour le dire simplement: les concurrents d'hier et d'aujourd'hui ne sont pas ceux de demain. Les premiers sont constitués au départ de villes industrielles qui se sont financiarisées, auxquelles s'ajoutent aujourd'hui des pôles plus improbables comme Pékin, Dubaï et Hong Kong. Mais demain, est-ce que ce sera Sydney, pour sa qualité de vie, parce qu'on y travaillera mieux? Ou São Paulo, ville émergente qui aurait été pacifiée? Il ne faut donc pas forcément se focaliser sur nos concurrents actuels, mais travailler plutôt à construire ou consolider de véritables atouts.

Il ne faut pas se focaliser sur nos concurrents actuels, mais travailler à construire ou consolider de véritables atouts.

Existe-t-il selon vous des modèles plus "vertueux" d'urbanisation ?

La donne énergétique a un impact évident. Les modèles aujourd'hui valorisés sont des modèles de densité, de cités compactes, de "villes intenses"... Ainsi émerge un retour à la ville piétonne où, sans se débarrasser de l'automobile, on peut se déplacer à pied, au quotidien. Ce ne sera jamais le cas à Los Angeles, mais Paris est en passe de le devenir. Est-ce une ville qui fonctionne mieux? Il faudrait savoir ce que l'on entend par

"mieux". L'objectif est-il que les habitants soient contents ou que l'intensité capitalistique de la ville lui permette de rayonner dans le monde ?

Le sujet central est celui des tours. On ne peut pas espérer baisser les coûts du logement sans le densifier, donc en gagnant en hauteur. Mais comment, dans le même temps, préserver la singularité parisienne, notamment la beauté de ses bâtiments, qui fait de Paris la première destination touristique mondiale ?

On peut toujours se faire vendre les modèles des autres – celui du Grand Londres notamment. Mais il existe une singularité du Grand Paris : chacune des 1200 communes d'Ile-de-France a le droit d'autoriser ou non à construire. Il n'y a pas une autre métropole concurrente où existe une telle dispersion de la règle d'urbanisme. Contrairement à des villes comme New York, où le maire est le vrai patron, la gouvernance du Grand Paris pêche par sa faiblesse, son illisibilité. Ce "souffle" de la démocratie locale française est un frein par rapport à d'autres grandes villes...

C'est pourquoi Paris peut être relativement mal placé dans les classements internationaux ?

Le problème est plus profond. Si vous considérez que c'est l'économie, sa puissance et sa dynamique, qui constituent le moteur de l'attractivité, Paris est de toute évidence en retrait. L'attractivité économique se mesurant à l'aune du nombre de grandes entreprises internationales dont vous pouvez soit attirer soit conserver le siège social, le départ de Schneider à Hong-Kong est extrêmement préoccupant pour la place parisienne. D'ailleurs, le *McKinsey Global Institute*, qui travaille sur le croisement du PIB et de la population des métropoles, estime que Paris ne sera plus qu'à la 26^e place en 2025. Parmi les 100 premières villes mondiales, 28 seront chinoises...

Si vous considérez que c'est le cadre de vie qui importe en premier lieu, y compris comme vecteur de développement économique, Paris n'est guère plus attractif à mon avis. Tout d'abord, c'est une ville sale, dont les rues sont en voie de tiers-mondisa-

tion. Cela ne signifie pas que l'aspect multiculturel d'une ville ne peut pas être un avantage. Mais tout dépend de l'ampleur des divers types de populations et de culture concernées, de leurs apports relatifs, de leur intégration - ou non - dans l'espace urbain... Les décideurs qui arrivent Gare du nord, en provenance d'Amsterdam en Thalys ou de Londres en Eurostar, changent littéralement de monde. Imaginez un investisseur coréen atterrissant à Roissy : il vaut mieux aller le chercher à l'aéroport que de le laisser prendre le RER ! Si Paris reste la première destination touristique mondiale, elle n'est pas si bien placée en termes de qualité de vie. En raison de cette dégradation des espaces publics, qui heurte les visiteurs en provenance de villes "concurrentes" comme Londres ou New York, et plus encore Singapour, Hong Kong ou n'importe quelle ville chinoise. Mais également en raison du coût du logement. L'élite diplômée des plus grandes universités du monde entier et bénéficiant de très hauts revenus peut certes "se payer" Paris. Mais ce n'est plus le cas des autres. Il s'agit certes ici du "petit Paris" de 100 km² et pas du Grand Paris à l'échelle de l'Ile-de-France, mais c'est tout de même problématique de ne pas pouvoir attirer les gens au centre de son agglomération.

Le logement à Paris est-il vraiment plus coûteux que dans des villes comparables ?

La pression immobilière parisienne est une réalité : à 10000 € le prix du m², il faut quasiment un an de SMIC pour acheter un mètre carré ! C'est surtout en termes de comparaison et d'impression - de représentation - que ce chiffre est préoccupant. L'affirmation selon laquelle "*on trouve facilement un logement à prix raisonnable dans sa ville*" est partagée par 51 % des Berlinoïses, 29 % des Athéniens, 17 % des Bruxelloises ou encore 14 % des Londoniens, mais par seulement 2 % des Parisiens ! Londres mise à part, nous sommes parmi les métropoles mondiales comparables les plus chères. Surtout à l'achat, car les prix à la location ont pour leur part plutôt accompagné l'évolution du niveau de vie et ne constituent donc pas un pro-

La pression immobilière parisienne est une réalité. Seuls 2 % des Parisiens - contre 14 % des Londoniens et 51 % des Berlinoïses - estiment pouvoir "trouver facilement un logement à prix raisonnable" dans leur ville !

blème majeur. Quant à la correction par le logement social, elle n'a aucune incidence sur l'attractivité, puisque celle-ci concerne principalement des hauts potentiels et des hauts revenus.

Le logement est donc un facteur d'attractivité ?

Bien sûr, parce qu'il est inséparable de la notion, fondamentale, de qualité de vie. Regardez encore l'enquête Veolia. Aux questions "*Souhaitez-vous quitter la ville dans laquelle vous habitez ?*" ou "*Souhaitez-vous élever vos enfants dans la ville que vous habitez ?*", Paris a une attractivité proche de celle de New York, mais se situe loin derrière les métropoles de province. Globalement, les habitants de Pékin et Shanghai, mais aussi de Bombay, sont davantage satisfaits de leurs conditions de vie que les Parisiens. Même si ceux-ci sont un peu râleurs, et que toute enquête peut être discutée quant à sa méthodologie, ces résultats laissent un peu rêveur...

Si le logement social n'est pas un facteur d'attractivité, qu'en est-il de la mixité sociale ?

La mixité est une réalité en France : il suffit de se promener dans la rue ! Mais dans le même temps, le logement reste ce qui permet de se distinguer les uns des autres. L'intérêt de la mixité urbaine est surtout celle des usages, c'est-à-dire la capacité à se partager la ville entre populations et activités différentes : les jeunes qui veulent faire du skateboard, les familles qui veulent faire du vélo, les taxis qui veulent travailler, etc. Soulignons au passage que l'option anti-voiture prise à Paris a eu des conséquences négatives dans ce domaine, en particulier en matière de logistique urbaine.

S'agissant de la dialectique entre cohésion sociale et équilibre territorial, Paris a un indice d'inégalité bien moindre que la plupart des autres agglomérations. Nous avons certes la Seine-Saint-Denis et les problèmes qui s'y étendent, mais nous ne sommes pas à un niveau de ségrégation et de difficultés d'une ville comme New York par exemple. La question se pose différemment, de façon dynamique. Comme le dit Michel Godet : al-

lons-nous vers une "Seine-Saint-Denisation" de l'Île-de-France ou serons-nous au contraire capables de "gentrifier" la Seine-Saint-Denis ? D'en faire non pas un sas d'immigration mais un endroit où les gens travaillent et consomment à peu près normalement. L'une des grandes tâches sur l'Île-de-France, qui est terrible au premier chef pour ses habitants, c'est la Seine-Saint-Denis. Les émeutes de 2005 ont fait beaucoup de dégâts. Elles n'illustraient pas le niveau de relégation des populations concernées, mais le niveau de violence qui peut être atteint dans bon nombre de quartiers français - et de quartiers franciliens en particulier. Ces images, relayées dans le monde entier, ont fait davantage de tort à l'attractivité de Paris que toutes les enquêtes proposant des classements. Parce qu'une ville n'est pas seulement un lieu, un ensemble d'infrastructures. Ce sont des gens, des masses d'habitants interconnectés. La ville réelle est faite de chair avant d'être de béton !

Les émeutes de 2005 en banlieue, relayées dans le monde entier, ont fait beaucoup de tort à l'attractivité de Paris. Parce qu'une ville n'est pas seulement un lieu, elle est faite de chair avant d'être de béton !



Depuis 2008, le monde est devenu urbain : plus de la moitié des habitants de la planète vit désormais dans des villes. Et en 2025, si les évolutions se prolongent, ce seront les deux tiers. Il y aura alors 40 agglomérations de 10 à 40 millions d'habitants dans le monde. 35 seront situées dans les pays du Sud et les émergents. Car ce profond mouvement d'urbanisation s'inscrit dans celui, plus large, de "renversement du monde" en faveur des pays du Sud et de l'Est. Comme le relèvent les consultants de McKinsey : "*The urban economic center of gravity is shifting*"... La compétition entre grandes métropoles mondiales est devenue féroce pour attirer les mouvements internationaux des hommes, des capitaux, des marchandises, des services, des technologies. Au sein de ce monde qui vient, que pèsera Paris, dont la position s'effrite dans les classements internationaux ? Que pèse déjà Paris, à la fois comme capitale d'une nation qui tourne peu à peu le dos à la croissance et comme principale métropole d'une "zone euro" engluée dans une interminable crise financière ? Bref, Paris brille-t-il encore, et suffisamment, pour créer de l'activité ?

Qui attirer, et retenir ? Comment ? La question de l'attractivité est peut-être plus stratégique encore que celle de la compétitivité. Elle est de nature politique, surtout. C'est-à-dire qu'elle nous concerne tous. Les professionnels de l'immobilier, agents économiques de terrain au cœur des préoccupations des Français, sont donc fondés à s'emparer de ce sujet dans le cadre des débats sur le Grand Paris. D'autant plus que le logement est un facteur clé pour l'attractivité d'un territoire métropolitain comme le nôtre. Il constitue en effet un "*hard factor*", un actif tangible de la métropole. Mais il participe aussi pleinement du "*soft power*" de l'agglomération, cette qualité de vie que les habitants recherchent et à laquelle ils sont profondément attachés.

Conformément à l'esprit de la collection des Cahiers de la FNAIM Paris Ile-de-France, l'ouvrage qui vous est ici présenté accueille des personnalités et des experts reconnus, issus d'horizons divers. Chacun s'efforce de poser le bon diagnostic puis d'esquisser des solutions aux problèmes les plus urgents qui se posent au Grand Paris. Pour que la région capitale continue à être le moteur de la France et à se faire entendre dans le concert des villes mondiales, ces "*Global Cities*" en pleine expansion partout sur la planète.

Il n'y a pas de fatalité au déclin. Il faut échanger nos points de vue et bâtir des solutions nouvelles. Comme l'indiquait Hannah Arendt : "*Le pouvoir jaillit parmi les hommes lorsqu'ils agissent ensemble.*" C'est maintenant que se décide si le Grand Paris sera un succès dont pourra bénéficier la génération à venir.

Gilles Ricour de Bourgies

Président de la Chambre FNAIM
Paris Ile-de-France

Avec les contributions de :

Jean-Luc Berho, Daniel Canepa, Julien Damon, Pascal Gauchon, Maurice Gauchot, Daniel Janicot, Peer de Jong, Hervé Juvénat, Georges Pahud et Pierre Simon.

Les Cahiers de la FNAIM Paris Ile-de-France

Une publication de la FNAIM Paris Ile-de-France - novembre 2012 - N° 2 - 18 €

Directeur de publication : Gilles Ricour de Bourgies

N° ISBN 978-2-9521616-2-6

