

Contribution au

Diagnostic de la Métropole du Grand Paris

Document de travail

Avertissement :

Ce premier document a été élaboré par la direction de la mission pour servir de base au travail collectif qui s'engage.

Ce document, volontairement limité à quelques thématiques centrales, n'a pas l'ambition de présenter un diagnostic exhaustif des problématiques auxquelles la Métropole se trouvera confrontée mais plutôt de constituer un support pour les débats à venir, à partir desquels pourraient se construire progressivement une vision partagée de la métropole et une première ébauche de son projet.

Contribution au prédiagnostic de la Métropole du Grand Paris

Sommaire

1	LA METROPOLE DU GRAND PARIS : CONCILIER ATTRACTIVITE GLOBALE ET BIEN-ETRE LOCAL.....	4
1.1	Le Grand Paris, une métropole mondiale qui dispose de sérieux atouts	4
1.2	Une dynamique positive qui doit permettre de corriger des inégalités croissantes	5
1.3	Le Grand Paris Express : un enjeu au cœur de la Métropole :.....	7
1.4	Les grands évènements internationaux : une opportunité pour la Métropole de fédérer et de forger une identité collective	8
2	UNE METROPOLE ATTRACTIVE ET ENTREPRENANTE	10
2.1	Une métropole attractive et compétitive, un classement mondial à pérenniser	10
2.2	Économie créative et tourisme : deux très fortes contributions au dynamisme et à l'attractivité métropolitaines.....	12
2.3	Des enjeux complexes d'aménagement économique (commerce, bureaux, logistique, industrie).....	13
2.4	Les entreprises dans la métropole	16
2.5	Une métropole attentive aux nouveaux usages et aux nouvelles pratiques	19
3	UNE CRISE DU LOGEMENT AUX MULTIPLES FACETTES	20
3.1	La hausse des prix du logement contraint le parcours résidentiel des ménages.....	20
3.2	Un parc de logements qui a du mal à croître selon les objectifs, dont la variété est un atout	21
3.3	La conscience partagée des déséquilibres territoriaux ne suffit pas à les atténuer	26
3.4	Un système de gestion de l'urgence sociale à bout de souffle devant un mal logement qui évolue de manière alarmante	29
3.5	Un pilotage réorganisé et des outils renouvelés.....	29
4	UNE METROPOLE DURABLE : CADRE DE VIE, RESILIENCE ET REDUCTION DES RISQUES.....	32
4.1	L'amélioration du cadre de vie	32
4.2	Le changement climatique et la sobriété énergétique, des défis essentiels pour la métropole	34
4.3	Réduire les nuisances environnementales : qualité de l'air et bruit.....	36
4.4	La réduction des risques	37
4.5	Gérer durablement les ressources d'une métropole densément peuplée et en développement.....	39
5	QUELLES PISTES D'ACTION POUR LA METROPOLE ?	42
5.1	Pour une métropole entreprenante	42
5.2	Pour une métropole solidaire et accueillante	46
5.3	Pour une métropole durable.....	48

1 LA METROPOLE DU GRAND PARIS : CONCILIER ATTRACTIVITE GLOBALE ET BIEN-ETRE LOCAL

1.1 *Le Grand Paris, une métropole mondiale qui dispose de sérieux atouts*

Le Grand Paris et le Grand Londres sont les deux capitales européennes de rang mondial par leur poids et leur dynamisme démographique¹, ainsi que par leurs concentrations respectives en matière de pouvoir de décision, puissance économique, rayonnement culturel, capacités de recherche, d'innovation, etc.

De nombreuses études et classements² internationaux établissent régulièrement des comparaisons entre les métropoles mondiales selon différents indicateurs, et la métropole du Grand Paris a pour elle de nombreux atouts. L'édition 2014 de l'observatoire KPMG³ saluait en particulier la progression de la métropole parisienne.

La MGP dispose d'un réseau d'infrastructures de transports dense et efficient. Elle est la métropole la mieux desservie d'Europe par le train, elle est reliée à la mer par la Seine (Port de Paris est le 2ème port fluvial d'Europe et il occupe la première place mondiale des ports touristiques). L'Axe Seine est un bassin industriel de premier plan dont la structuration est en cours. Les trois aéroports franciliens ont connu une croissance de 23% ces dix dernières années en nombre de passagers (90,3 millions) ; Paris CDG est le premier aéroport d'Europe continentale pour les voyageurs et le fret et, sans avoir la valeur symbolique des gares et aéroports, près d'un million de véhicules empruntent chaque jour les six autoroutes pénétrant dans la métropole. Et 26 millions de déplacements « du quotidien » ont lieu au moins pour partie sur son territoire⁴.

Premier pôle scientifique et technologique d'Europe (avec plus de 500 000 étudiants et 150 000 emplois dans les secteurs de la recherche et du développement), la métropole accueille de plus de 900 établissements d'enseignement dont 16 universités représentant 57% des effectifs nationaux et des centres de recherches de niveau mondial.

Paris rayonne sur le plan culturel et créatif. C'est une référence mondiale pour le marché de l'art, le cinéma, la mode et le design, la gastronomie. Son attractivité touristique ne se dément pas y compris pour les grands rendez-vous d'affaire (salons, foires et congrès). Sa richesse patrimoniale et culturelle en fait la 1ère destination touristique mondiale. Elle détient toujours le leadership du capital intellectuel et de l'innovation selon le classement Cities of Opportunity de PWC et organise sur son territoire des événements culturels et sportifs de renommée mondiale (Roland Garros, meeting Areva, Arrivée du tour de France de cyclisme, marathon de Paris, Grand Prix de l'Arc de Triomphe...).

1 6, 77 millions d'habitants pour la métropole du Grand Paris (MGP), 8,36 millions pour le Grand Londres

2 Notamment Observatoire annuel réalisé par KPMG pour le compte de Paris- Ile de France capitale économique et Cities of opportunities 2014 PWC

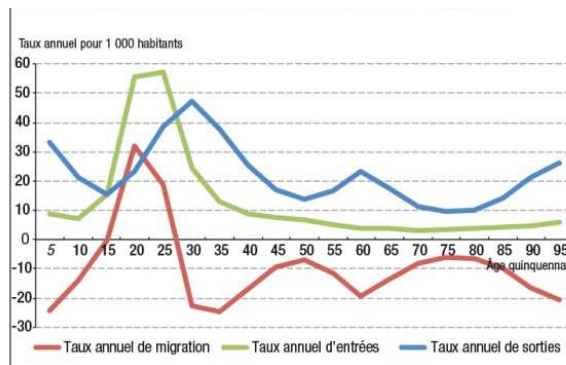
3 Pour le compte de Paris-Ile-de-France Capitale Economique

4 Dans la métropole, près de la moitié des déplacements se font à pied, ¼ en transport en commun, ¼ en voiture

La métropole du Grand Paris bénéficie par ailleurs d'une croissance démographique exceptionnelle sur la dernière décennie, (en variation + 8.14% contre, respectivement, +0.92% et + 0.43% les deux décennies précédentes) portée par une conjugaison de facteurs, dont notamment la poursuite de la dynamique de natalité, et l'allongement de l'espérance de vie, et ce, malgré un solde migratoire global qui reste déficitaire. Cette poussée a touché tous les territoires de la Métropole, y compris Paris (+5.5% en variation contre + 10.77% dans le 92) qui regagne pour la première fois depuis plusieurs décennies des habitants.

Cette dynamique tient en partie à la forte attractivité de la Métropole sur les jeunes (cf graphique ci-dessous) en raison de la densité de son offre universitaire et la diversité de son marché de l'emploi, mais également vers les étrangers, dont le solde migratoire est positif, quoique nettement inférieur à celui du Grand Londres.

La métropole attire les 16-30 ans



Si la croissance démographique de la Métropole du Grand Paris est dynamique, elle reste maîtrisée en comparaison de celle du Grand Londres, qui a connu une telle inflation qu'elle a conduit à une forte pression sur le parc de logements (la taille moyenne des ménages a cru de 2,37 à 2,51 entre 2001 et 2011⁵ tandis que celle de la Métropole du Grand Paris est de 2,18 en 2012).

Enfin, la métropole francilienne, appartenant à la zone euro et à l'espace Schengen, apparaît nettement plus intégrée dans les réseaux européens que sa rivale britannique, bénéficiant de nombreux échanges avec le reste de l'Union européenne et se distinguant par la présence plus nombreuse de groupes européens.

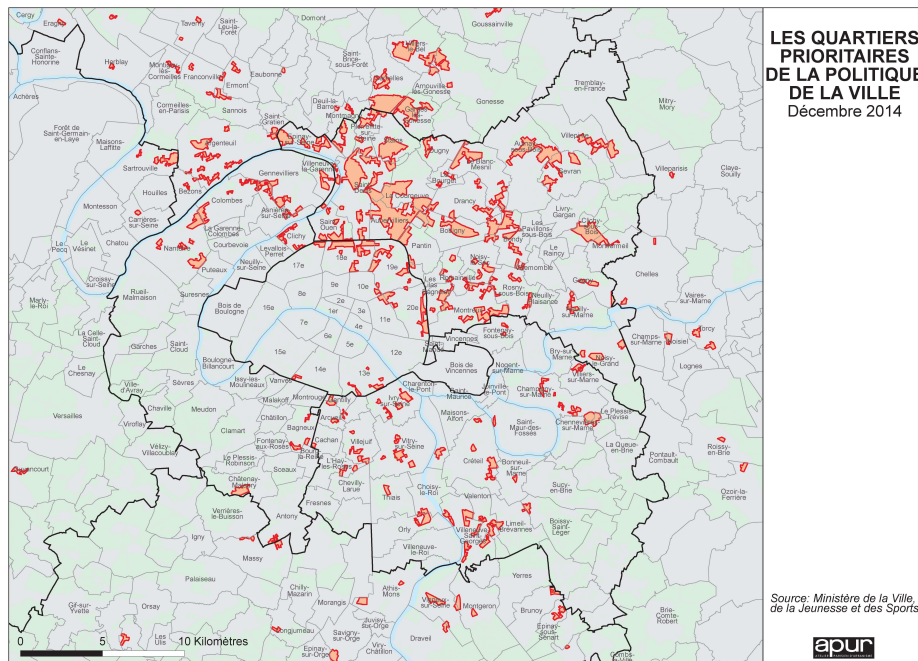
1.2 Une dynamique positive qui doit permettre de corriger des inégalités croissantes

Malgré sa dynamique économique, la métropole du Grand Paris regroupe les départements où le revenu fiscal médian annuel des habitants est le plus élevé du pays (Paris, Hauts-de-Seine : plus de 24 000 €) et celui où il est le plus faible (Seine-Saint-Denis : 14 924 €).

La géographie de la précarité y évolue peu depuis 20 ans, la hausse des prix immobiliers et des loyers qui a marqué les années 1997 à 2011 ayant réduit la marge de choix résidentiel des ménages. Quartiers aisés peuvent ainsi côtoyer des poches de grande pauvreté. Depuis 2001, les revenus ont progressé, mais de

⁵ INSEE – Thème « que nous apprend la démographie du Grand Londres »

façon inégale, les plus fortes hausses ayant concerné principalement les territoires les plus aisés, accentuant des disparités qui concernent à la fois les revenus, la répartition des catégories socioprofessionnelles au lieu de leur résidence, ou encore le chômage. Là où la population est plus touchée par le chômage, on retrouve une forte présence de population jeune et peu diplômée, plus exposée aux difficultés d'accès à l'emploi. Ces disparités correspondent également à la structure du parc de logement et à l'inéquation des emplois aux compétences de la population résidente.



Les écarts de richesse au sein de la métropole du Grand Paris augmentent sous l'effet conjugué de la mondialisation de l'économie, de la désindustrialisation et de la conjoncture nationale. Dans ce contexte, les moyens de produire des emplois adaptés aux capacités et compétences des habitants dans toutes leurs diversités, de leur en favoriser l'accessibilité (mobilité, formation, etc.) constituent un enjeu majeur pour l'amélioration de la situation des populations les plus défavorisées. Les politiques d'aménagement et de logement peuvent également avoir une influence sur la réduction ou l'accroissement des disparités de revenus observées au plan spatial. Qualité des aménagements, diversité des logements, diversité des fonctions et aménités accueillies dans les quartiers constituent des facteurs qui contribuent à attirer toutes les catégories de population et favorisent le « vivre ensemble ». L'accroissement des inégalités peut *a contrario* masquer une tendance à l'éviction « volontaire » d'une partie des classes moyennes, qui, confrontés à l'augmentation du coût moyen de la vie en métropole, peuvent choisir de s'éloigner en grande couronne, ou même de quitter l'Île-de-France.

En dehors de la classe d'âge des 16-30 ans, le solde migratoire de la région Île-de-France est déficitaire avec les autres régions du territoire national. Pour beaucoup, vivre dans la métropole ne constitue qu'une étape dans le parcours résidentiel : les jeunes s'installent pour finir leurs études et commencer leur carrière professionnelle, mais nombreux sont ceux qui choisissent de quitter la région parisienne une fois leur famille fondée ou au moment du départ à la retraite. Ces choix sont le plus souvent guidés par la recherche d'un cadre de vie différent (logement plus grand, proximité de la nature, moindre coût de la vie, qualité de l'environnement, ...). On observe à cet égard que les jeunes ménages actifs quittent

la région sont en moyenne moins qualifiés que ceux qui y restent, et ce phénomène est probablement amplifié dans le périmètre de la métropole.

Amélioration de la qualité de vie et des conditions de déplacement pour tous les habitants, amélioration de l'accessibilité à l'emploi sous toutes ses formes, limitation de la ségrégation spatiale, maîtrise de l'éviction des classes moyennes, et notamment les moins qualifiées, constituent des enjeux essentiels pour la MGP afin qu'elle réussisse son pari de concilier compétitivité internationale et mieux-vivre ensemble.

1.3 Le Grand Paris Express : un enjeu au cœur de la Métropole :

Si la métropole dispose d'un réseau d'infrastructures performant et fiable, celui-ci atteint ses limites de capacité car il est de plus en plus sollicité du fait de l'augmentation du trafic (+21% de déplacements quotidiens en transports collectifs entre 2001 et 2010⁶). L'amélioration des conditions de transports constitue la première préoccupation des Franciliens⁷ et un enjeu essentiel de l'attractivité de la Métropole et de l'amélioration de son cadre de vie.

Ambitieux projet de modernisation et de développement des transports d'Île-de-France engagé par l'Etat, la Région et les Départements, le Nouveau Grand Paris améliorera les déplacements de tous les Franciliens et renforcera l'attractivité des zones en fort développement.

Ce plan articule de manière cohérente les besoins de modernisation et d'extension du réseau existant ainsi que la création des nouvelles lignes en rocade du métro automatique du Grand Paris Express. Avec 32,5 Mds€, ces investissements publics sont d'une telle ampleur que le Grand Paris Express a acquis une renommée et une valeur de référence au plan international.

Le Grand Paris Express est, tout à la fois, un projet de transport, porteur de création d'emplois (10 000 emplois annuels induits en phase de construction⁸) et de développement économique, un projet contribuant à l'amélioration du cadre de vie des métropolitains par l'amélioration de leur condition de transports et un projet de solidarité territoriale. Il doit être au cœur du projet métropolitain.

La richesse des territoires présente d'importantes disparités, entre les territoires bénéficiant d'atouts économiques majeurs (zones aéroportuaires de Roissy et d'Orly, quartier de La Défense, marché de Rungis, grandes zones d'activité comme à Vélizy...) et les territoires moins favorisés du point de vue de l'emploi qui souvent se trouvent ceux qui doivent supporter des charges importantes en matière de logements et d'équipements (Nord-Est de la métropole). Demain, dans ces territoires, le réseau du Grand Paris Express ouvrira de nouvelles perspectives de développement économique, dans le même temps qu'il facilitera l'accessibilité aux grands pôles d'emplois de la Métropole à une majorité de ses habitants et notamment ceux-ci qui vivent aujourd'hui dans des secteurs enclavés à l'instar de Clichy-Montfermeil qui sera relié demain en 6 mn à la gare de Noisy-Champs.

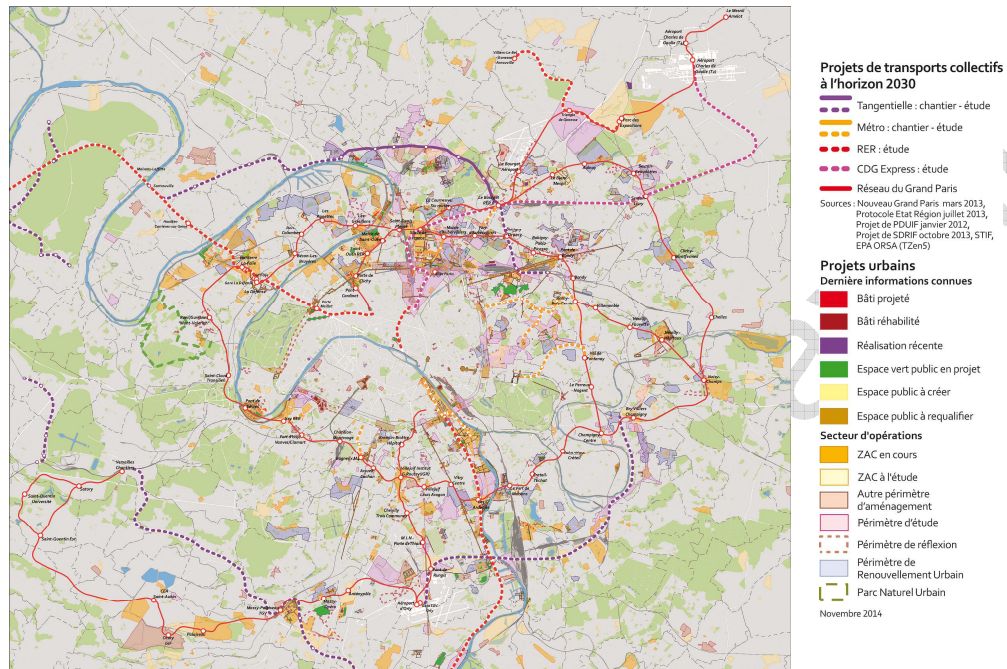
L'amélioration significative du réseau de transports en commun va permettre de révéler des potentialités aujourd'hui dormantes que ce soit pour contribuer à la réalisation de nouveaux logements

6 Source Enquêtes globales transport

7 Sondage IFOP 2014 pour la mission de préfiguration de la Métropole du Grand Paris

8 Source FNTP

ou pour développer l'emploi. De nombreux travaux ont déjà été engagés dans cette perspective, et la dynamique de projet engagée à l'occasion des contrats de développement territorial (CDT) mériterait d'être soutenue et amplifiée pour irriguer l'ensemble des territoires de la Métropole et valoriser les potentialités offertes par les nouvelles gares du Grand Paris Express.



1.4 Les grands événements internationaux : une opportunité pour la Métropole de fédérer et de forger une identité collective

Avec l'accueil sur son territoire, à quelques jours de sa création institutionnelle, de la Conférence des Nations-Unies sur le climat (COP 21), la Métropole du Grand Paris sera au 1^{er} rang de l'actualité mondiale, renouant avec l'héritage universaliste de la ville des lumières.

Forte de la vitalité de sa jeunesse, de sa créativité et de son ambition humaniste, la conduite, par la Métropole du Grand Paris, de la préparation de la candidature de la France à l'accueil d'un certain nombre de grands événements constituerait l'opportunité d'asseoir, dès sa création, sa notoriété tout en contribuant à forger avec l'ensemble de ses habitants un projet auquel chacun pourrait participer et s'identifier.

Les deux candidatures de la France à l'Exposition universelle Paris 2025 et aux Jeux Olympiques 2024 sont des actes essentiels.

Sans préjuger des décisions à venir sur la poursuite à terme de ces candidatures, ni de leurs chances de succès éventuelles, les démarches engagées présentent toutes deux une approche de la Métropole, de ses projets, de ses perspectives et enjeux qui ont naturellement vocation à contribuer au projet métropolitain.

Ces deux candidatures portent sur un périmètre qui est a minima celui de la Métropole, en tirant bénéfice des développements de transports programmés. Elles appellent une concertation entre collectivités que la Métropole aura vocation à assurer.

La préparation de l'accueil de grands évènements constitue aussi l'opportunité de donner une visibilité et une légitimité internationales fortes à la Métropole dès sa création, tout en lui permettant d'associer ses habitants à la construction collective d'un projet concret.

Document de travail

2 UNE METROPOLE ATTRACTIVE ET ENTREPRENANTE

2.1 Une métropole attractive et compétitive, un classement mondial à pérenniser

2.1.1 Des atouts qui font de la métropole du Grand Paris un acteur important de l'économie mondiale

Le Grand Paris est une métropole de rang mondial disposant d'atouts très diversifiés qui contribuent ainsi à son rayonnement, mais elle doit faire face à une concurrence européenne et mondiale de plus en plus soutenue.

Si la métropole pèse sur l'échiquier international, c'est tout d'abord grâce à un potentiel de recherche affirmé qui repose sur 400 laboratoires ou établissements de recherche, 150 000 chercheurs, 8 pôles de compétitivité dont 3 mondiaux sur la finance, la santé, et les logiciels et systèmes complexes, mais aussi les TIC, l'automobile, les éco-activités, l'aéronautique, la cosmétique.

La métropole compte également 29 pôles d'emploi accueillant plus de 2 millions d'emplois dont 900.000 cadres des fonctions métropolitaines (à savoir : les professions libérales et assimilés, les cadres de la fonction publique, professions intellectuelles et les cadres d'entreprise, les chefs d'entreprises de plus de dix salariés). Ces cadres des fonctions métropolitaines occupent des emplois dits « stratégiques ». En 2011, la métropole rassemblait 34 % des emplois stratégiques du pays⁹ contribuant ainsi à cette position de leader.

Elle se situe au 2ème rang européen pour les investissements internationaux. Deuxième également, mais au niveau mondial pour ce qui est du poids total de sièges et de filiales de groupes internationaux, derrière Londres et à peu près à égalité avec New York¹⁰.

La métropole du Grand Paris fait face actuellement à la montée en puissance de métropoles comme Dubaï, Pékin, Shanghai, Kuala Lumpur, etc

Aujourd'hui, la métropole du Grand Paris a pour elle une dynamique très favorable comme l'indique le dernier rapport de Jones Lang Lasalle et Ernst and Young : « *Après trois années où le marché de l'investissement se situait aux alentours des 12 milliards d'euros, 2014 a été un excellent cru pour le marché francilien qui passe le seuil des 17 milliards. Là où le marché londonien est en repli d'une année sur l'autre – avec une baisse de ses volumes investis de l'ordre 9% – le marché francilien a, au contraire, enregistré une hausse de 46% en un an. Paris, première région économique européenne, est la seule ville avec Londres à jouer dans la catégorie des « villes-mondes » en Europe* ». En gagnant 4 places entre 2013 et 2014 dans le classement des métropoles les plus attractives en matière d'investissements internationaux, Paris Île-de-France affiche une des plus belles progressions relevées par l'édition 2015 du *Global Cities Investment Monitor*¹¹.

Dans chaque filière, dans chaque secteur, les rivalités s'exercent entre métropoles avec des résultats qui

⁹ Insee recensements

¹⁰ Bellwald A., Rozenblat C. (Unil) : Pouvoirs et attractivité de l'aire urbaine de Paris dans les réseaux mondiaux d'entreprises multinationales – IAU îdF, 2012

¹¹ Sur 25 métropoles sélectionnées : Paris, Londres, Barcelone, Madrid, Moscou, Francfort, Amsterdam, Istanbul, Mumbai, Tokyo, Séoul, Shanghai, Hong Kong, Beijing, New York, San Francisco, Sao Paulo, Düsseldorf, Varsovie, Dublin, Bangalore, New Delhi, Sydney, Toronto et Abu Dhabi

évoluent au fil des années. En 2013 Paris se classe au 1er rang pour l'accueil de congrès internationaux, détrônant Vienne qui occupait cette place les 5 années précédentes. En revanche en tant que place financière, Paris est nettement distancé par Londres et à un moindre degré par Genève et Francfort.

Tout en disposant de ce potentiel hors du commun, la métropole est traversée par des inégalités territoriales fortes et anciennes qui ne s'atténuent pas au fil des années. Les clivages territoriaux se nouent, la géographie de la précarité évoluant peu depuis 20 ans.

L'identité de la métropole est donc construite tout à la fois sur un très fort potentiel économique reconnu à l'international dans de multiples filières, qui contribue fortement à sa résilience, et d'importantes inégalités de territoire. Les atouts que compte la métropole peuvent néanmoins être appréhendés comme autant d'opportunités pour un développement plus équilibré des territoires, un meilleur maillage et la création d'emplois.

2.1.2 La métropole du Grand Paris attire des investissements majeurs

L'enjeu d'attractivité internationale de la région capitale est stratégique pour garantir son développement et la croissance de l'emploi. Deux types d'investissements sont particulièrement stratégiques : les investissements en immobilier d'entreprises et les implantations d'entreprises d'origine étrangère.

D'une part, en 2014, les investissements immobiliers intervenus en Île-de-France (tours de bureaux, hôtels, parcs d'affaires, parcs logistiques, etc.) ont dépassé les 17 milliards d'euros, la majorité d'entre eux provenant de fonds internationaux.

Ces fonds décident à l'échelle mondiale des lieux où ils vont investir leurs actifs financiers. Les critères de décision pris en compte sont essentiellement financiers et résultent d'arbitrages entre la sécurité des placements et leur rentabilité.

Les décisions d'implantation résultent ainsi d'une très forte compétition entre les métropoles mondiales, les arbitrages se faisant en fonction de critères particulièrement exigeants.

Cela explique le succès de salons professionnels comme le SIMI, le MIPIM ou Expo Réal qui jouent le rôle de places de marché où les investisseurs évaluent les capacités de développement des grandes métropoles.

La qualité de l'offre immobilière, mise en valeur dans le cadre de ces salons, devrait encore s'améliorer et permettre d'accueillir dans les meilleures conditions les grands groupes ou entreprises internationales, attirés par les investissements liés au Grand Paris Express et à la modernisation des lignes de transport.

Dans ce contexte, la métropole du Grand Paris possède des atouts importants qui tiennent à la taille de son marché immobilier, la diversité de ses secteurs d'activité, et des produits immobiliers disponibles (bureaux, locaux d'activités, bases logistiques), la liquidité du marché ou la sécurité des transactions.

D'autre part, selon les chiffres de l'Observatoire 2014 des investissements directs internationaux de la région Île-de-France qui recense les entreprises internationales qui s'y implantent ou qui y développent de nouvelles activités, l'Île-de-France continue à renforcer son attractivité.

Le développement des infrastructures franciliennes (transport, recherche, santé,...) en fait la destination privilégiée pour les investissements internationaux dans la zone Euro.

Alors que l'Europe de l'Ouest a connu une baisse de 15 % de ses investissements directs internationaux entre 2013 et 2014, l'Île-de-France a vu son attractivité croître de 32% : 368 projets d'investissements

directs internationaux s'y sont concrétisés en 2014, contre 279 en 2013. Par « projets d'investissements », il faut entendre ici les entreprises internationales qui s'implantent ou développent de nouvelles activités.

Les nouvelles technologies représentent 1/3 des projets d'investissement en Île-de-France en 2014 et ont connu une évolution de 60 % par rapport à 2013.

43% des entreprises qui s'y implantent ont choisi d'y établir leurs centres de décisions. Par ailleurs, 31% des sociétés choisissent d'installer des activités de prestations de services, 13% des points de vente et 6% des structures de R&D, ingénierie, design.

Accueillir des investissements internationaux, c'est également faciliter les investissements dans les entreprises par des reprises, ou par des apports en capital aux *start-ups* et entreprises de taille intermédiaire (ETI).

Les enquêtes menées auprès des entrepreneurs nés dans la métropole montrent qu'ils ne trouvent pas encore suffisamment de fonds et d'accompagnement pour faciliter un développement rapide de leurs *start-ups* en France et à l'international. Du fait de ces conditions moins favorables, certaines de ces entreprises vont donc transférer tout ou partie de leurs activités à l'étranger, à la recherche d'un environnement jugé plus favorable.

Il est donc impératif de faciliter le développement des réseaux de financement dans la métropole pour éviter que les entreprises de la métropole ne soient tentées d'émigrer pour trouver de meilleures conditions de financement.

2.2 Économie créative et tourisme : deux très fortes contributions au dynamisme et à l'attractivité métropolitaines

2.2.1 Le tourisme, un très sérieux atout pour la métropole

En 2013, 47 millions de touristes ont visité l'Île-de-France, dont 58 % de Français.

Le Grand Paris, élargi à quelques grands sites franciliens comme Disneyland ou le château de Versailles, est la plus importante destination touristique du monde. Le tourisme y a représenté une consommation globale de 22,1 milliards d'euros, dont un tiers généré par des touristes français. Avec 151 100 chambres, l'Île-de-France dispose de la première capacité hôtelière d'Europe : près du quart de l'offre hôtelière française (24,1 %) et plus du tiers (37,7 %) de l'offre hôtelière haut de gamme nationale. L'activité de quelques 79 000 entreprises franciliennes repose principalement sur la demande touristique (ce qui représente près du quart de ce type d'entreprises en France), générant 515 000 emplois salariés (9,5 % du total des effectifs salariés d'Île-de-France, soit plus du tiers des emplois salariés du secteur sur le territoire national).

Si l'Île-de-France demeure la première destination mondiale, la concurrence est de plus en plus forte et des investissements conséquents sont à prévoir pour maintenir cette position, répondre aux nouveaux usages d'une clientèle renouvelée.

Une plus grande visibilité et accessibilité pour les touristes appelle une coordination des acteurs, qui aujourd'hui organisent isolément leur promotion.

Le tourisme d'affaire, est une composante indispensable de l'attractivité économique.

Selon l'*International Congress and Convention Association (ICCA)*, Paris se place en 2013 à la 1ère place mondiale pour l'accueil de congrès internationaux (204), détrônant Vienne qui occupait cette place les 5 années précédentes. En 2012, plus de 3 800 manifestations professionnelles étaient organisées en Île-

de-France, pour 12.2 millions de visiteurs, générant 5.4 Md d'euros de retombées économiques. La clientèle d'affaires est à l'origine de 41% des nuitées hôtelières à Paris et en Île-de-France (en repli par rapport à 2012). Le secteur souffre toutefois du manque d'offre hôtelière spécifique adaptée aux voyageurs d'affaire, distincte de celle proposée aux touristes d'agrément, à un prix compétitif : le service est cher pour des prestations globalement moins bonnes que dans les autres grandes villes. On note aussi la difficulté à réserver en amont des titres de transport en commun, des taxis, navettes etc.

2.2.2 L'économie créative, un moteur de l'attractivité internationale de la métropole

L'économie créative couvre les secteurs tels que l'architecture, le cinéma et l'audiovisuel, la musique, les jeux vidéo, l'édition, la publicité, le spectacle, etc. Cette économie créative représente 500.000 emplois, soit 10% de l'emploi francilien, et génère plus d'emplois que les activités financières ou la construction. Ces activités sont concentrées dans le cœur de l'agglomération : 50 % dans Paris, 90 % dans la métropole du Grand Paris. À la croisée des champs de l'économie, de la culture et de l'innovation, en croissance constante depuis 20 ans, elles constituent un moteur puissant de l'attractivité et du renouvellement de la métropole et un levier de développement stratégique.

Si plus des trois quarts des emplois des industries créatives sont concentrés dans Paris et dans les Hauts-de-Seine, deux familles de territoires présentant des caractéristiques communes peuvent être identifiés : les territoires très créatifs (Paris et les communes limitrophes où tous les secteurs de la filière sont représentés, en particulier l'édition, le cinéma et l'audiovisuel, la musique) et les territoires à dominante « high-tech » (situés notamment dans l'Ouest parisien), les dominantes « publicité » et « spectacle vivant » étant moins concentrées géographiquement.

La culture et son économie sont des enjeux partagés entre les grandes métropoles dans la compétition mondiale. Dans ce contexte, le Grand Paris doit conserver sa singularité, son identité et ses spécificités locales en fédérant les acteurs de l'écosystème créatif, en favorisant les échanges entre la culture, l'économie et l'innovation. Le champ des industries créatives est en effet hétérogène et la situation des actifs y est très diversifiée, avec une forte proportion de situations précaires.

Ces deux filières stratégiques que sont l'économie créative et le tourisme, présentent des synergies entre elles et avec les autres secteurs de l'économie métropolitaine. Il faut en fédérer les acteurs, dépasser la vision de la « ville-musée » et accompagner la vitalité des nouveaux lieux et territoires créatifs (à l'image des actions menées pour le renouveau du patrimoine et de l'art muséal), encourager l'innovation dans les domaines porteurs, notamment dans le numérique qui offre des opportunités de développement et de renouvellement, et développer les collaborations avec d'autres villes-mondes (notamment avec Londres et Berlin) pour exister en tant que pôle européen majeur sur la scène internationale, en travaillant sur la visibilité des atouts et de l'identité culturelle du Grand Paris.

2.3 Des enjeux complexes d'aménagement économique (commerce, bureaux, logistique, industrie)

À l'échelle du territoire de la métropole, l'implantation des activités économiques pour certaines fortement consommatrices d'espace, font apparaître un enjeu d'aménagement de l'espace. Comment garantir une mixité de ces activités sur un même espace ? Comment organiser ces fonctions ?

2.3.1 Un risque de surproduction de surfaces commerciales

Depuis 2000, la grande distribution est passée d'un régime de croissance extensif à un commerce de précision devant répondre au plus près de la demande. Cela s'explique à la fois par la stagnation de la consommation des ménages, les nouveaux modes de consommation, comme le e-commerce, le développement des *drive* ...

Le parc immobilier commercial continue de croître de façon continue. En Île-de-France, sur la décennie 2005-2014, 1 300 dossiers (dont 440 dans la métropole du Grand Paris) ont été autorisés par la CDAC¹², représentant plus de 3,6 millions de m² dont un tiers - soit 1,2 millions de m² - autorisés dans la métropole. Alors que les données (provisaires) de 2014 montrent en grande couronne un fléchissement en nombre de dossiers (-20 %) et en surfaces autorisées (-35 000 m²), on constate un maintien du nombre d'autorisations dans la métropole accompagnée d'une chute des superficies autorisées (-48 000 m²). Ces superficies sont pour moitié localisés entre 10 et 30 km de Paris.

Depuis 2008, la vacance augmente et les rendements diminuent, quel que soit le type d'immobilier commercial, avec à la clé un risque de surproduction de surfaces commerciales dans un secteur économique où les décisions sont de plus en plus déconnectées des besoins réels des bassins de chalandise.

2.3.2 Un besoin d'adaptation des bureaux pour répondre au parcours immobilier des entreprises dans la métropole

Au 31 décembre 2013, on compte 52.8 M de m² de bureaux en Île-de-France, (dont 32 M m² pour le Grand Paris pour 20M de m² pour le Grand Londres). 75% du parc de bureaux francilien est concentré dans le cœur d'agglomération, principalement sur Paris, la 1^{ère} couronne et quelques grands pôles en grande couronne qui correspondent pour la plupart aux ex villes-nouvelles. Plus de la moitié du parc est concentré à Paris (30%) et dans les Hauts-de-Seine (25%).

En termes de marché, il apparaît que la place de Londres présente des valeurs locatives et des montants d'investissement particulièrement élevés comparés à la place francilienne. Le loyer moyen (correspondant à des immeubles de grande qualité répondant aux standards internationaux) à Paris se situe aux alentours de 750€/m²/an hors taxes (HT) hors charges (HC) en 2014 contre 1.600€/m²/an HT HC à Londres.

En termes de transactions, le parc francilien étant plus étendu, on constate dès lors que les surfaces de bureaux faisant l'objet de transactions sont plus importantes qu'à Londres : 2M m² de bureaux placés en Île-de-France en 2014 contre 1,4Mm² à Londres. La vacance des bureaux en Île-de-France tourne autour de 7% ce qui reflète un marché relativement fluide (Londres : 6,5%).

Rapporté au parc de bureaux francilien, 4M m² de bureaux sont vides en Île-de-France. 80% de cette vacance est dite « de seconde main », soit 3,2M m² de bureaux. 20% sont disponibles depuis plus de 4 ans.

On observe donc un vrai problème d'adéquation entre l'offre disponible (stock) et la demande des utilisateurs qui a particulièrement évolué ces dernières années. Il faut veiller La programmation de bureaux est déconnectée à la fois de la production réelle mais aussi des besoins.

Enfin, les conditions d'accessibilité sont devenues majeures dans les choix d'implantation (proximité de gare, aménités urbaines, etc.).

¹² Commission Départementale d'Aménagement Commercial

2.3.3 La logistique : vers de nouveaux usages ?

La métropole parisienne est le lieu de convergence de réseaux autoroutier et ferré favorisant l'implantation d'entrepôts à rayonnement national et métropolitain. Se plaçant au premier rang des régions françaises, l'Île-de-France compte ainsi 17,5 millions de m² d'entrepôts. Des éléments forts comme l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, le MIN de Rungis ou le port de Gennevilliers complètent une armature logistique qui s'appuie essentiellement sur un réseau routier francilien sur-fréquenté par les poids lourds : 176 000 déplacements internes, 51 700 avec les autres régions et 14 000 en transit.

En raison de la hausse du coût du foncier en zone urbaine (raréfaction, tertiarisation) et des difficultés croissantes dues au trafic et à l'environnement, les zones logistiques se sont éloignées du cœur de l'agglomération, alors même que les pratiques liées à la commande des particuliers (e-commerce etc.) et à la distribution y renforcent le besoin d'une offre logistique accrue.

Malgré la prédominance de la route (90% du tonnage transporté), les modes alternatifs sont donc indispensables. En la matière, le transport fluvial et ferroviaire représente un réel atout, sous réserve d'assurer aux plateformes logistiques les conditions d'une meilleure intermodalité permettant d'optimiser le fonctionnement des chaînes de transport routier, en particulier le dernier maillon, et de favoriser l'émergence de nouvelles pratiques (caisses mobiles, tournées en péniche, utilisation de véhicules électriques...).

Enfin, on observe une évolution des usages avec la multiplication de sites mixtes (boulevard de Ménilmontant, SMR Ladoumègue, La Poste du Louvre...) c'est à dire le recours à des bâtiments permettant de répondre aux besoins logistiques, mais aussi d'accueillir d'autres activités.

2.3.4 Le devenir de l'activité industrielle sur le territoire de la métropole

La métropole du Grand Paris est au cœur de la première région industrielle française (avec 16% des établissements et 14% des emplois industriels du pays).

Selon les chiffres de 2011, l'Île-de-France accueille 478 400 emplois salariés dans ce secteur. Toutefois, l'emploi salarié régional dans l'industrie a diminué deux fois plus rapidement que dans le reste de la France au cours de la période 1990-2005.

Si l'économie de l'Île-de-France est principalement tertiaire (puisque 85% des emplois relèvent de ce secteur, contre environ 10% dans l'industrie), le poids des grands groupes industriels est un élément tout à fait important¹³. Néanmoins, huit établissements industriels sur dix sont des sièges d'entreprises, et n'ont donc pas de réelle activité productive.

L'industrie francilienne embrasse des réalités de plus en plus différentes entre une industrie à haute technicité caractérisée par la concentration de personnel de recherche et une industrie traditionnelle de petits établissements et d'entreprises artisanales encore nombreuses sur le territoire métropolitain. Bien que vieillissantes et soumises depuis trente ans à une forte rétraction foncière, les petites industries sont en capacité de se fortifier et de grandir lorsque les conditions sont réunies : innovation, pôles de compétences, restructuration foncière.

¹³ Rapport final des Etats généraux de conversion écologique et sociale – avril 2013

Garantir un avenir industriel au territoire serait un atout évident, notamment par ses effets d'entraînement sur les services aux entreprises, la recherche et développement et la capacité à exporter. L'avenir du tissu industriel francilien est fortement corrélé à sa capacité d'innovation.

La réponse à la localisation de toutes ces activités devra permettre d'assurer une mixité fonctionnelle dans la métropole.

2.4 Les entreprises dans la métropole

Avec plus de 800 000 entreprises, l'Île-de-France rassemble près d'un quart des entreprises françaises (24%). Plus de 70 % de ces établissements sont situés dans le périmètre de la métropole.

Outre les entreprises individuelles sans salarié qui sont les plus nombreuses (68% des entreprises), le panel va des entreprises artisanales aux géants de l'économie européenne et mondiale, avec 39 des 500 plus grands groupes mondiaux ayant leur siège en Île-de-France.

La démographie des entreprises reste marquée par une forte dynamique de création. En 2014, 142 000 entreprises se sont créées en Île-de-France, soit un quart des créations nationales. 70 % de ces entreprises sont créées dans la métropole. Le taux de création en Île-de-France (15 %) est supérieur d'un point à celui observé en province (14 %). Avec la mise en place du régime des auto-entrepreneurs en 2009 (remplacé par celui des micro-entrepreneurs à partir de 2015), le nombre de créations d'entreprises a explosé : ces entreprises représentent la moitié des créations.

Le compte des disparitions est en revanche plus difficile à faire et demeure incomplet. Ces créations s'accompagnent d'une mobilité des établissements au sein de la métropole ou entre la métropole et son environnement.

On recense :

- 23 500 transferts d'entreprises par an, internes à la métropole,
- 4 000 départs d'entreprises de la métropole, soit vers la grande couronne, soit vers le reste du territoire national,
- un solde migratoire des entreprises légèrement négatif.

2.4.1 Des acteurs économiques perdus devant la multiplicité des intervenants publics

En matière de développement économique, nombreux sont les acteurs à l'œuvre : agences locales de développement, « business angels », organismes consulaires, organismes de financement ... Les collectivités locales elles aussi sont, chacune à leur échelle, compétentes dans ce domaine, contribuant à un manque de lisibilité pour les entreprises qui peinent bien souvent à identifier l'acteur vers lequel s'orienter pour satisfaire leurs demandes.

Le projet de loi portant nouvelle organisation territoriale de la République vise à confier à la Région un rôle de premier plan dans le soutien au développement économique de son territoire. Les orientations en matière d'aide aux entreprises, de soutien à l'internationalisation, d'aides à l'investissement immobilier et à l'innovation, seront donc définies conjointement entre la Région et la métropole, selon un partage des rôles qui reste à écrire.

La Région devrait être l'échelon de référence, notamment pour le développement des PME et des ETI, et disposera d'une compétence pour définir les régimes d'aides aux entreprises, en permettant aux autres niveaux de collectivités d'intervenir à ses côtés.

La métropole du Grand Paris pourra quant à elle créer, aménager et gérer des zones d'activité, certains équipements, mener des actions pour renforcer son attractivité ou participer à la préparation de grands événements internationaux.

Enfin, force est de constater que chaque collectivité, agence, organisme, promeut son action, valorise à l'international les atouts et les potentiels de son territoire, sans souci de coordination avec les territoires environnants. Pourtant, vu de New York ou même de Londres seul le rayonnement de Paris est identifié. L'adoption par l'ensemble des acteurs économiques, d'une « marque » partagée par tous permettra une meilleure promotion de la métropole du Grand Paris, renforçant de la même façon son attractivité.

2.4.2 *L'accompagnement au développement des entreprises, des marges de progrès*

Une étude dressée par la Commission européenne a montré qu'entre 2002 et 2010, les PME avaient créé 85 % des emplois dans l'Union européenne, où la création d'emplois dans les PME a connu une progression annuelle moyenne de 1 % contre 0,5 % dans les grandes entreprises. Ce constat met en évidence la très forte contribution du développement des PME, puis des Entreprises de taille intermédiaire (ETI), à la création d'emplois.

L'accompagnement du développement des entreprises est ainsi au cœur de la préoccupation des acteurs publics, sans pour autant réussir à palier des faiblesses notables. Ces faiblesses ralentissent le développement des PME : on dénombre deux fois moins d'ETI que chez nos voisins allemands.

Malgré une offre d'accompagnement, de financement, très diversifiée, les jeunes entreprises franciliennes peinent toujours à passer un cap en termes de taille critique et de développement.

Les banques, qui représentent 95% du financement des PME, ne peuvent répondre à l'ensemble des besoins de ces dernières, notamment le financement en fonds propres (participation au capital) ou en quasi fonds propres (avances remboursables).

D'autres solutions existent néanmoins ("business angels", capital investissement voire financement participatif), mais elles sont plus difficiles à identifier. Les PME auxquelles elles sont destinées manquent généralement de temps et d'information pour pouvoir les mobiliser pertinemment.

De surcroît, les besoins en financement des entreprises franciliennes depuis la post-crétion jusqu'à la transmission vont être de plus en plus importants du fait de la forte dynamique de création d'entreprise, en particulier en matière d'entreprises innovantes, combinée au nombre important de départs en retraite des chefs d'entreprises à l'horizon 2020.

L'étude Ernst & Young sur l'efficacité des aides publiques aux entreprises (février 2013), identifie plusieurs défaillances.

Pour des entreprises innovantes, on observe un manque en quasi fonds propres au moment de la création de l'entreprise et juste après sa création ou lors de leur première phase d'industrialisation et/ou de commercialisation nécessitant de petits tickets de capital-risque.

Des entreprises traditionnelles (non innovantes) en croissance notamment les TPE / PME issues des quartiers sensibles, cumulent des difficultés liées à la réduction du volume global de capital investissement disponible en Île-de-France depuis la crise 2008, au positionnement des investisseurs en capital développement sur des tickets d'intervention supérieur à 2 M€, et à leur « éloignement » vis-à-vis

des investisseurs¹⁴.

À ces embuches s'ajoute la difficulté pour les entreprises à identifier clairement quel partenaire économique pourrait répondre à leur besoin. Nombreux en effet sont les acteurs intervenant dans le domaine du financement, de la création, de l'accompagnement à l'international... En l'absence de guichet unique permettant de faire gagner aux porteurs de projets un temps précieux en les orientant directement vers les interlocuteurs adéquats, il est difficile pour une entreprise de les identifier et de distinguer leurs actions.

2.4.3 La place de l'innovation dans le développement des entreprises, une arme face à la crise

L'attractivité a son corollaire : la compétitivité de l'écosystème métropolitain. Ce dernier se caractérise par une multi-spécialisation unique en Europe, avec des *clusters* de haute technologie et des centres de recherche de rang mondial ou européen. Véritable creuset d'innovation, le territoire permet ainsi l'émergence de projets au croisement des filières dites stratégiques (automobile, éco-activités, aéronautique, technologies de l'information et de la communication - TIC, services financiers ...) et une émulation en faveur de l'innovation croisée qui dépasse les secteurs d'activités, pour en faire émerger de nouveaux.

À l'échelle de la métropole se pose la question de l'organisation spatiale de ces filières, et de l'aménagement urbain nécessaire à leur développement tout en garantissant une mixité des espaces. De nombreux pôles, *clusters*, liés à différentes filières économiques font apparaître des « colorations », des domaines d'activités prédominants sur un territoire ou sur un autre. Pour autant il n'existe pas aujourd'hui de réel maillage entre territoires.

L'innovation des petites et moyennes entreprises industrielles (PMI) est un véritable moteur de la compétitivité. Entre 2008 et 2010, en Île-de-France, une PMI sur deux a innové au sens large. Elles sont 35 % à avoir innové technologiquement, motivées principalement par l'objectif d'élargir le marché et la gamme de produits. Elles rencontrent également des obstacles : le manque de moyens financiers et de personnel qualifié sont les principaux freins cités.

Parmi les PMI franciliennes ayant développé des activités d'innovation technologique, une sur deux (47 %) déclare avoir perçu une ou plusieurs aides publiques liées à l'innovation, sous forme de subventions, prêts, avances remboursables, garanties de prêts ou crédits d'impôts. Ce pourcentage élevé vient du fait que les efforts engagés par les acteurs publics visent spécifiquement ce type d'entreprise. Concernant les aides hors crédit d'impôts, 11 % déclarent avoir bénéficié d'aides locales, 15 % d'aides nationales. Par ailleurs, 39 % déclarent avoir bénéficié du Crédit Impôts Recherche.

Notons par ailleurs sur le territoire une très forte présence de jeunes entreprises innovantes¹⁵(JEI). En effet, l'Île-de-France accueille plus de 40 % des JEI françaises, et près de la moitié de leurs effectifs salariés. L'informatique apparaît un peu plus représentée en Île-de-France qu'au niveau national (près de

¹⁴ Source : Etude ex ante relative à la mise en place d'instruments d'ingénierie financière, ciblant les TPE/PME, et susceptibles de mobiliser des ressources FEDER du Programme Opérationnel 2014-2020

¹⁵ Le dispositif JEI vise à diminuer le coût des activités de R&D et d'innovation de ces entreprises au moyen d'exonérations fiscales et sociales. Ciblé en faveur des PME de moins de huit ans dont les dépenses de R & D et d'innovation dépassent 15 % de leurs charges totales, il a bénéficié à plus de 6 600 entreprises depuis sa création en 2004. Trois quarts des JEI françaises appartiennent aux secteurs du numérique et des services aux entreprises.

40 % des effectifs des JEI franciliennes sont dans la programmation, le conseil ou autres activités informatiques contre 30 % pour la France entière).

Les entreprises sont de plus en plus encouragées à intégrer l'innovation dans leur process, notamment en raison d'une exigence de performance imposée par la transition énergétique, faisant ainsi de l'innovation un levier incontournable de compétitivité et de développement à l'échelle métropolitaine, nationale et internationale.

Les entreprises franciliennes sont engagées dans une profonde mutation de leurs modèles économiques du fait d'une très forte transformation sociétale liée à la transition écologique et au développement du numérique. La généralisation des technologies digitales transforme en profondeur les fonctionnements et modes de production des entreprises mais aussi et surtout leur compétitivité sur les marchés.

Ces deux mutations profondes sont également des opportunités pour les entreprises du territoire, offrant de nouveaux débouchés, et encourageant ces dernières à investir dans de la recherche et développement.

Le rapport Beylat Tambourin de 2013¹⁶ souligne que les entreprises qui innovent exportent plus que celles qui n'innovent pas. « *Elles exportent vers plus de pays. Leurs exportations croissent plus rapidement et ces entreprises sont moins sensibles à la conjoncture.* »

2.5 Une métropole attentive aux nouveaux usages et aux nouvelles pratiques

La montée des préoccupations écologiques et du développement du numérique dans les sphères privée comme professionnelle induit l'émergence et la diffusion de nouvelles pratiques et de nouveaux usages :

- espaces où se croisent des activités, des fonctions distinctes encourageant l'innovation, par exemple *coworking*, *fablabs*, « tiers lieux », télétravail ...
- l'économie des usages qui progressivement se substitue à une économie de produits : industrie du livre numérique, formation et cours en ligne, ...
- l'économie collaborative : services entre particuliers, partage d'un bien (covoiturage, vélib'...)
- économie circulaire
- nouveaux systèmes de production d'intelligence collective : open data ... ; etc.
- ...

Cette « révolution » est susceptible d'impacter les modes de développement de la métropole, ainsi que les modes de vie et d'organisation.

Dans la sphère économique, elle se traduit par exemple par une évolution pour l'instant frémillante, des besoins fonctionnels des entreprises (réduction des surfaces immobilières et des coûts associés). Sont aussi touchés : les modes de déplacement dans les cadres privés et professionnels, le commerce, l'enseignement ...

Un positionnement de la métropole en accompagnement pro actif de ces évolutions qui concernent chacun de ses citoyens, constitue un enjeu et pourrait participer à la construction de son identité.

¹⁶ L'innovation : un enjeu majeur pour la France - Dynamiser la croissance des entreprises innovantes, avril 2013.

3 UNE CRISE DU LOGEMENT AUX MULTIPLES FACETTES

3.1 La hausse des prix du logement contraint le parcours résidentiel des ménages

3.1.1 Une hausse continue des prix, et, dans une moindre mesure, des loyers

Les prix de l'immobilier ont fortement augmenté depuis 15 ans, en raison notamment des données économiques et financières, locales et mondiales. Le prix de vente d'un m² d'appartement ancien a été multiplié par 2,5 entre 2001 et 2012 pour atteindre un pic de 8 460 € en moyenne à Paris, 5 450 € dans les Hauts-de-Seine, 3340 € en Seine-Saint-Denis et 4 350 € dans le Val-de-Marne¹⁷.

Le niveau des loyers a suivi même si la hausse a été plus contenue : à Paris le loyer de relocation dans le parc privé est passé de 15,1 à 24,2 € par m² entre 2001 et 2014 (+ 60%) et, dans les communes de petite couronne, il est passé de 11,7 à 17,6 € par m² (+ 50%)¹⁸. Dans le même temps, les plafonds de loyer PLUS et PLAI pour les logements sociaux neufs ont augmenté dans l'hyper cœur urbain à un rythme correspondant à peu près à celui de l'IRL (un peu moins de 35%), et les plafonds PLS de 70 %.

La hausse des prix a abouti à un accroissement sensible de **la dépense logement dans le budget des ménages** (remboursement d'emprunt ou loyer) : les taux d'effort des ménages sont en progression pour pratiquement tous les ménages et l'écart se creuse entre le parc privé et le parc social. Les ménages qui sont locataires ou propriétaires d'un logement privé consacrent entre 20% et 25% de leurs revenus à se loger¹⁹, alors que les locataires d'un logement social, qui ont des revenus plus faibles, consacrent en moyenne un peu moins de 15% de leurs revenus au logement²⁰.

3.1.2 La pression de la demande en logement aidé

576 000 demandes de logement social sont actives en Île-de-France en décembre 2014, portées à 70 % par des demandes émanant du territoire métropolitain²¹ pour une population de 56 % du total francilien²². Un peu moins de 40 % de la demande métropolitaine est exprimée sur Paris, le reste se répartissant de manière à peu près équitable entre les trois autres départements. Un peu moins d'un tiers du total émane de ménages déjà locataires du parc HLM et un autre tiers environ de locataires du parc privé. 40% des demandeurs ne sont pas locataires en titre. Les logements recherchés sont majoritairement des T2 et des T3 (30% de la demande pour chacune des catégories).

3.1.3 Un parcours résidentiel très contraint, y compris pour les classes moyennes

L'augmentation des prix est **un frein à la mobilité**. On constate désormais 4% seulement de rotation annuelle dans le parc social à Paris et 6% en petite couronne. Entre 2006 et 2011, l'ancienneté moyenne d'habitation dans le logement a augmenté d'environ 0,5 an pour les propriétaires dans les quatre départements. Cette augmentation a été deux fois plus marquée dans le parc social, mais un peu moins

17Source : base BIEN – Notaires Paris Île-de-France

18Source : OLAP, évolution du loyer à la relocation (au m²) entre le 1er janvier 2001 et le 1er janvier 2014

19Dernière enquête nationale pour le logement (ENL), 2006

20Source : enquête RPLS au 01.01.2013

21Source info centre du SNE - DRIHL

22Source INSEE – population 2012

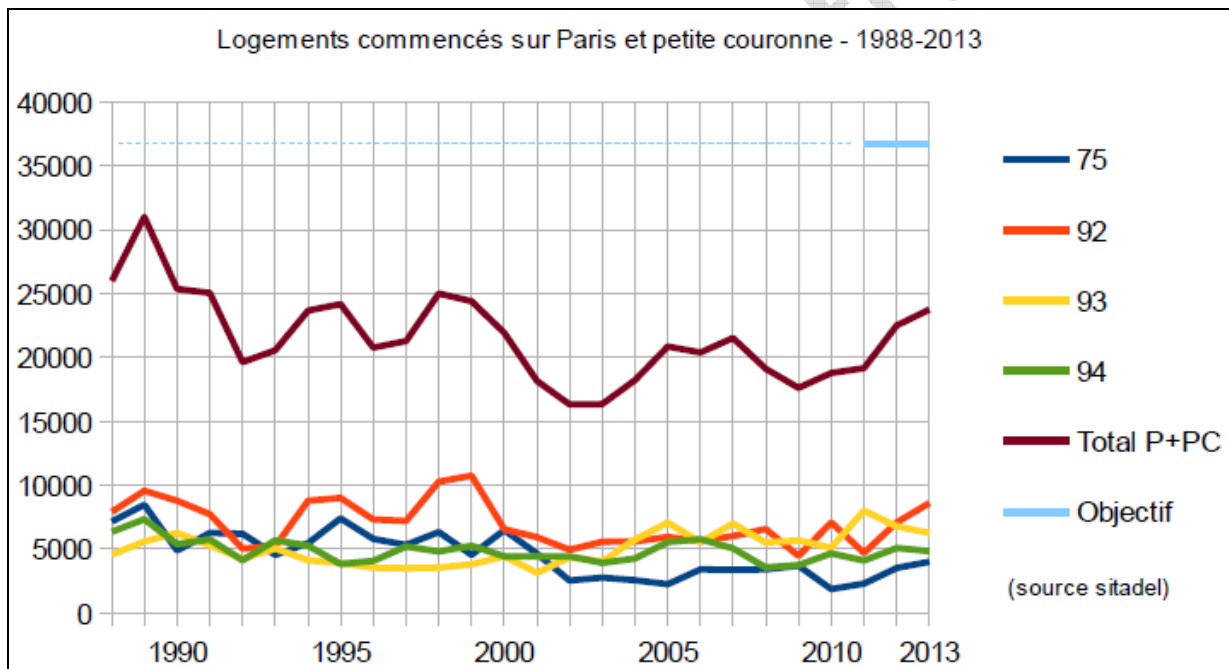
marquée dans le parc locatif privé. On constate également un reflux récent du nombre de transactions, probablement alimenté par la hausse de la durée des emprunts.

De nombreux travaux²³ ont récemment mis en lumière **les difficultés de logement rencontrées par les classes moyennes** : ménages qui se « tassent » dans un logement trop petit, ménages qui ne parviennent pas à accéder à la propriété, des entreprises notamment dans le secteur de la restauration et du BTP qui mettent en avant des difficultés de recrutement liées au coût du logement...

3.2 Un parc de logements qui a du mal à croître selon les objectifs, dont la variété est un atout

3.2.1 Un parc de logements encore loin des objectifs

Le SDRIF décline par département l'objectif annuel de 70 000 constructions neuves en Île-de-France introduit par la loi sur le Grand Paris en 2010. **Cette cible est de 36 900 constructions par an pour Paris et la petite couronne**²⁴. L'analyse de la construction sur 25 ans permet de constater une relative stabilité du nombre de logements commencés, située entre 50% et 60 % de cette cible²⁵ (64% en 2013).



70 communes sur 124 sont couvertes par un PLH ; ceux-ci prévoient à eux seuls 21.037 nouveaux logements par an, soit 57% de la cible du SDRIF. 39% de ces nouveaux logements sont programmés pour être des logements sociaux. Les bilans à mi vie des PLH montrent toutefois des résultats inégaux dans l'atteinte des objectifs, si bien qu'il reste difficile de projeter quelles seront les évolutions de moyen terme.

23 Source : le logement, facteur d'éclatement des classes moyennes, Université Paris Dauphine, janvier 2010 ; la relance du logement en faveur des ménages à revenus moyens, CESER d'Île-de-France, décembre 2011 ; les difficultés de logement des classes moyennes et des besoins de mobilité résidentielle, CREDOC, juin 2010

24 Ce chiffre est susceptible d'être actualisé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement dans le cadre de l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

25 Courbe établie à partir des données SITADEL arrêtées à fin août 2014 – logements commencés à date réelle

Les données des permis de construire autorisés permettent aussi de constater que la taille moyenne d'un logement neuf sur Paris et la petite couronne est passée de 77,8m² pour la période 2002-2006 à 70,5m² pour la période 2007-2012²⁶.

Les contestations d'urbanisme sont un frein au délai de réalisation des projets. Si certains contentieux relèvent certainement de logique opportuniste de la part de leurs auteurs, leur multiplication conduit à s'interroger sur l'acceptation sociale de la construction et de son augmentation. L'ordonnance du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme a pour objectif de réduire le nombre de recours abusifs et notamment ceux dont l'unique objectif semble être de monnayer le retrait du recours. Il est trop tôt pour en mesurer les effets, mais même en l'absence de chiffres mesurant le phénomène, augmenter la construction passera aussi par la compréhension des mécanismes d'acceptation.

La Métropole du Grand Paris est déjà très dense par rapport à ses homologues européennes (cf cartes page suivante), ce qui impliquera une réflexion collective sur les conditions dans lesquelles une densification supplémentaire sera globalement bénéfique.

3.2.2 *La grande variété des statuts d'occupation dans le parc métropolitain est un atout*

Le **parc formé par les quatre départements de la MGP regroupe 3 339 000 logements**²⁷, ce qui représente un gain d'environ 12 900²⁸ logements par an entre 2006 et 2011 (+ 77 134 logements au total). 90% de ces logements sont des résidences principales occupées par un ménage toute l'année.

La diversité des statuts du parc de logements de la métropole parisienne est globalement plus importante que celle du reste du pays : propriété occupante, logement social et location privée offrent un éventail de solutions de logements adapté à la diversité des ménages. Le parc est marqué par une plus grande proportion de la location (privée ou sociale) et une moindre proportion de propriétaires. Le parc locatif privé est en proportion nettement plus marqué que sur le reste du territoire national.

La proportion de logements sociaux dans la métropole est de 26,3% en 2013²⁹. Le rééquilibrage géographique tarde à se concrétiser, comme l'atteste la carte au chapitre 3.3.2.

La vacance est en recul régulier depuis 1999, immobilisant 6,3% du parc de logements en 2011 (contre 9,1% en 1999). A ce niveau, on peut parler de vacance frictionnelle, c'est-à-dire que les seuls logements vacants sont ceux qui sont mis en vente, sont « entre deux locataires » ou vides le temps de la réalisation travaux dans les logements. Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent moins de 4% du parc total de logements.

Même si le tissu pavillonnaire occupe une surface importante dans de nombreuses communes de la MGP (et représente un quart des logements en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne), **l'habitat collectif** est largement prédominant (environ 9 logements sur 10). Paris se distingue du reste de la MGP par **l'ancienneté de son parc et le poids des petits logements** : 55% des résidences principales y sont des studios ou des 2 pièces contre 33% dans les 3 départements de petite couronne. A l'inverse les grands logements de 4 pièces ou plus représentent le plus grand nombre de logements dans les Hauts-de-Seine (34%), en Seine-Saint-Denis (39%) dans le Val-de-Marne (40%) et 22% à Paris.

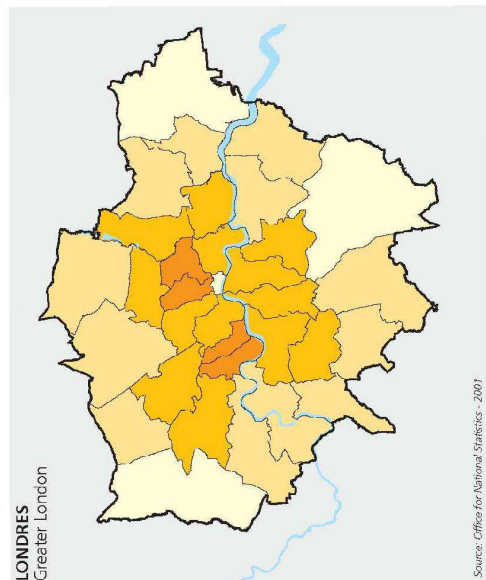
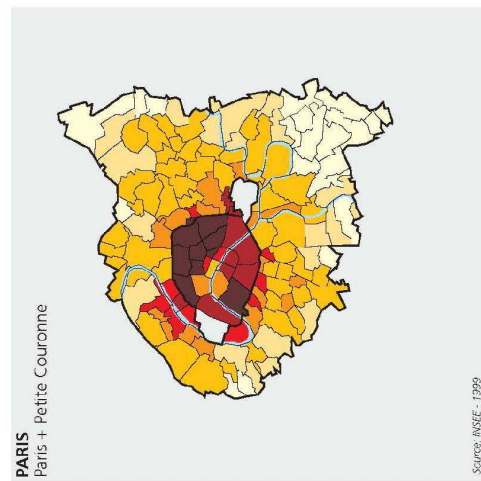
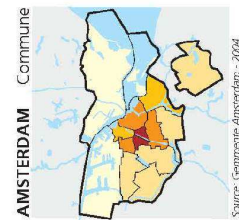
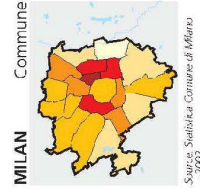
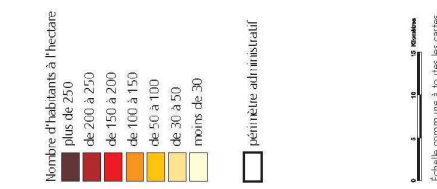
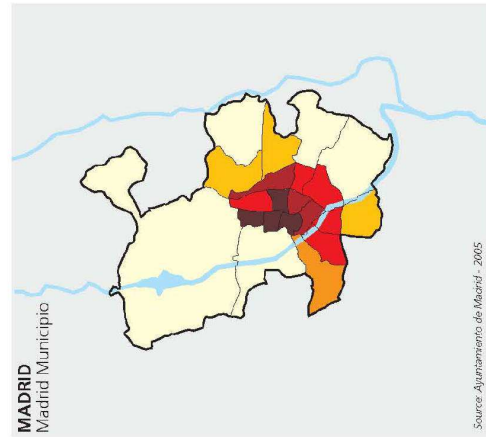
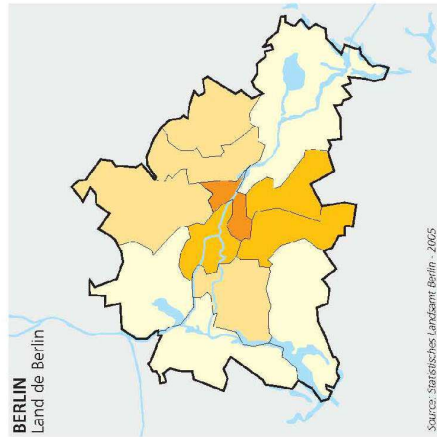
²⁶ Source : exploitation de la base SITADEL ; tous les types de logements sont pris en compte dans le calcul

²⁷ Source : INSEE, recensement 2011

²⁸ Le nombre de logements construits est ici amputé des logements démolis, fusionnés, ou transformés en vue d'un autre usage

²⁹ Enquête SRU 2013

DENSITÉ DE POPULATION



3.2.3 *Une progression régulière de la propriété occupante et une relative diminution du parc locatif privé*

Presque 40% des ménages qui résident dans la MGP sont **propriétaires** de leur logement³⁰ (39,1% en 2011 contre 35,7% en 1999). 34% des ménages sont locataires d'un logement privé, 24% sont locataires d'un logement social et 4% sont logés gratuitement par un tiers, le plus souvent un membre de la famille. Depuis plusieurs décennies la progression de la propriété occupante se poursuit dans l'ensemble de la MGP (même si elle demeure moins répandue à Paris, où 33% des ménages sont propriétaires, qu'en petite couronne - 43%). Mais la part des primo-accédant se réduit en raison des prix.

A l'opposé, **le parc locatif privé** régresse à l'échelle de la MGP, avec toutefois deux évolutions distinctes qui jouent en sens inverse. A Paris et dans les Hauts-de-Seine, le parc locatif privé stagne en nombre et recule en proportion (-2 points dans l'ensemble des résidences principales à Paris comme dans les Hauts-de-Seine) alors qu'il a progressé de 2 500 logements par an en moyenne en Seine-Saint-Denis et 1 600 logements par an dans le Val-de-Marne³¹, deux départements où il était moins développé jusqu'à présent, pour atteindre un quart des résidences principales dans chacun des deux départements. La baisse globale de la proportion du parc locatif privé pose problème car traditionnellement c'est celui qui permet la mobilité : arrivée de nouveaux ménages dans la MGP et notamment des jeunes actifs, décohabitation des jeunes, séparation des couples...

Enfin, une partie du parc locatif privé qui se développe dans les communes populaires bien desservies du cœur de l'agglomération correspond à de la division pavillonnaire (grandes maisons familiales converties en petits logements locatifs). Une exploitation des fichiers Filocom³² de 2001 à 2011 a permis d'estimer que, chaque année en Île-de-France, la division de 770 logements individuels permet de produire près de 2 000 logements. Le département de Seine-Saint-Denis est particulièrement concerné : 1 500 pavillons y ont été divisés entre 2001 et 2011 (soit 20 % des mutations observées en Île-de-France). Cette recomposition « spontanée » du parc existant suscite quelque inquiétude des pouvoirs publics. En effet, si elle offre une réponse rapide au besoin de logement, elle implique aussi une densification non maîtrisée, résulte parfois de pratiques douteuses de bailleurs peu scrupuleux et génère des logements qui peuvent être de médiocre qualité.

Dans les secteurs les moins valorisés, le parc locatif privé vétuste fait ainsi souvent office de parc social de fait, avec des conditions de logements très dégradées.

3.2.4 *Un parc diversifié de résidences sociales et logements foyers pour répondre aux besoins en logements accessibles des publics spécifiques*

Les résidences sociales, les foyers de jeunes travailleurs, les foyers de travailleurs migrants ainsi que les maisons relais représentent une offre de 79 000 places³³ (réparties entre 684 structures) à l'échelle de la Région, dont 54 000³⁴ sur le territoire de la métropole. Ces résidences et foyers répondent aux besoins

³⁰Source : INSEE, recensement 2011

³¹Source : INSEE, recensement 2011

³² Fichier des logements par communes (Direction générale des finances publiques). IAU îdF, Cete Nord Picardie, « Un logement nouveau sur quatre a été créé dans le bâti existant », Note rapide, n° 613, IAU-îdF, janvier 2013.

³³ Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, bilan 2014.

³⁴ Source : Finess, données au 31-12-2013

des personnes manquant d'autonomie (notamment financière, mais pas uniquement) pour accéder à un logement ordinaire.

Ce parc est composite. Il comprend des structures anciennes comme les foyers de travailleurs migrants (FTM) (35 000 places dans la MGP, de FTM et résidences sociales FTM) qui logent, pour une grande part et à titre quasi définitif, des immigrés isolés, pour la plupart nord-africains et d'Afrique subsaharienne. Il comprend également des foyers de jeunes travailleurs (8 600 places dans la MGP) qui visent à répondre à titre transitoire (la durée moyenne de séjour est d'un an) aux besoins en logement abordable des jeunes de 18 à 25 ans, voire 16 à 30 ans, avant l'accès à un logement autonome. Les résidences sociales ex-nihilo (8 900 places dans la MGP) accueillent un public plus diversifié pour une durée moyenne d'occupation d'environ deux ans. Les maisons relais ou pensions de familles fournissent, sans limitation de durée, une solution de logement aux personnes à faibles ressources en situation d'isolement et de fragilité sociale et psychologique : fin 2014, Paris et les trois départements limitrophes totalisent 1875 places ouvertes, soit 81% de l'offre régionale.

Ces résidences et foyers proposent généralement des espaces et services collectifs et comportent un projet social, éducatif, etc. Les structures anciennes ont fait l'objet de réhabilitations importantes mais des enjeux de rénovation perdurent. Les situations de sur occupation continuent de caractériser certains foyers de travailleurs migrants, tandis que les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs doivent faire face à une demande pléthorique, à la baisse de la mobilité dans leurs établissements, à l'« allongement » de la jeunesse, à l'hétérogénéité croissante de leur public (salariés, apprentis, jeunes en formation, en mobilité, étudiants...) et à la porosité accrue entre ces statuts.

Pour toutes ces structures, la qualité de la desserte en transport en commun et la qualité urbaine de l'environnement sont des enjeux importants.

3.2.5 Une démographie particulière qui peut orienter les besoins de construction

Paris et la petite couronne ont gagné en moyenne 41 800 habitants par an entre 1999 et 2012. La taille moyenne des ménages métropolitains est de 2,18 personnes ; elle est stable depuis une quinzaine d'années.

L'objectif quantitatif de construction fixé par la loi sur le Grand Paris de 2010 et décliné dans le SDRIF (36 900 logements par an pour Paris et les départements de petite couronne) a tenu compte de la croissance démographique, des besoins supplémentaires engendrés par les projets du Grand Paris et du besoin constant de renouvellement du parc.

Par ailleurs, la population de la métropole du grand Paris est plus jeune que la moyenne nationale. Si la démographie en hausse est globalement un atout, il n'en demeure pas moins que les jeunes familles ont tendance à quitter le territoire, notamment les moins favorisées en raison de la difficulté à supporter la charge financière correspondant au logement.

L'analyse plus précise des évolutions démographiques apporte un éclairage pour définir les objectifs qualitatifs de la construction.

Ainsi, il convient de définir si la construction doit répondre en priorité aux besoins de la population actuelle de la métropole (problématiques des jeunes qui grandissent au sein du territoire et de ceux qui

y viennent parfois seulement pour quelques années), ou se fixer comme objectif de répondre aux besoins non satisfaits des ménages qui la quittent, afin de les retenir.

3.3 La conscience partagée des déséquilibres territoriaux ne suffit pas à les atténuer

3.3.1 La réalité de la relégation urbaine persiste malgré des efforts publics soutenus

Les nouveaux quartiers « prioritaires » définis par l'État en 2014 sur la base d'un unique critère, celui de la faiblesse de revenu des habitants, comptent environ 874 000 habitants, soit environ 13% de la population de l'ensemble des quatre départements sur 6% du territoire³⁵. Ces 200 quartiers qui ont été identifiés par l'ANRU au niveau national comme présentant les dysfonctionnements urbains les plus lourds bénéficieront d'actions au titre de la politique de la ville.

Un grand nombre de « nouveaux » quartiers sont en réalité labellisés « politique de la ville » depuis de nombreuses années, et, malgré les efforts conjugués de l'État, de l'ANRU, des collectivités et des bailleurs notamment, ils restent stigmatisés. Les évolutions récentes témoignent d'un appauvrissement des ménages résidant dans ces quartiers et d'écart croissants avec le reste de la métropole.

A l'inverse, certains quartiers, historiquement « ZUS » ont évolué positivement notamment grâce à la rénovation urbaine. Ils ont alors été retirés de la nouvelle liste de quartiers prioritaires. Ce sont souvent des quartiers qui ont fait l'objet de démolitions lourdes, mais ce type d'interventions ne va pas sans poser question en termes de coût et d'impact sur le peuplement du quartier.

La rénovation urbaine pose d'importantes questions qui interrogent la trame urbaine au-delà de l'échelle communale. Par ailleurs, les échelles des problématiques « urbanisme » et « peuplement », liées à l'aménagement et au logement, ne sont pas forcément celles des autres pans de la politique de la ville. Le nouveau cycle de contractualisation avec l'ANRU est attendu pour 2015 et 2016. Il s'agit d'un calendrier resserré pour analyser et définir la « bonne » échelle de contractualisation quartier par quartier.

3.3.2 Les effets de la loi SRU sont positifs et bien visibles pour le rattrapage territorial, mais certains secteurs continuent de s'exonérer de l'effort collectif de production

Le parc social de la MGP croît de manière continue. Un peu moins de 150 000 logements ont été conventionnés à l'APL depuis 2005 sur Paris et la petite couronne dont 70 % sont des logements neufs³⁶. Cela a permis dans le même temps de passer de 23,5% des résidences principales en 2005, à 26,3% en 2013³⁷. Sur cette période de 10 ans, les territoires de petite couronne qui ont le plus construit de logements sociaux en valeur absolue³⁸ se trouvent principalement à proximité immédiate de Paris (par exemple, Montreuil, Ivry-sur-Seine, Saint-Denis ou Aubervilliers, ont toutes approché ou dépassé la barre des 3 000 logements sociaux conventionnés)³⁹.

La loi SRU oriente la production vers les zones en déficit de logements sociaux. Ainsi, toutes catégories de logements sociaux confondues, pour la seule année 2014, 48 % des conventionnements métropolitains ont été réalisés dans les 51 communes sous le seuil des 25 % fixé par la loi SRU⁴⁰ (sur les

35 Source INSEE, population au carreau, 2010

36 Chiffres hors ANRU et cessions ICADE -source : rapport du CRHH de février 2015

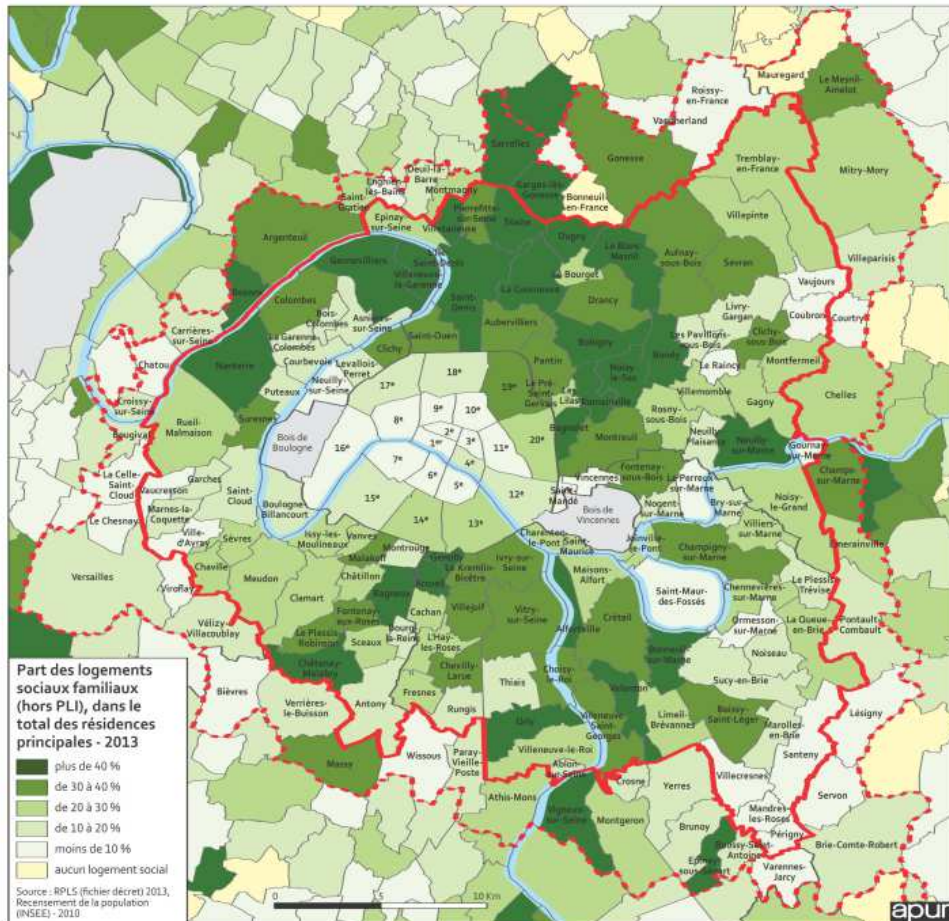
37 Chiffres issus des enquêtes SRU 2005 et 2013

38 En nombre, démolitions déduites

39 Exploitation de la base SISAL, tous types de logements hors ANRU, et hors rachats ICADE

40 Source : rapport du CRHH de février 2015

124 communes, elles représentent 56 % de la population). Les trois quarts d'entre eux ont été conventionnés sur la seule Ville de Paris. Pour ce qui concerne les typologies sociales, si, dans le Val-de-Marne, les communes « SRU » produisent en proportion deux fois plus de PLAI que la moyenne départementale (soit près de la moitié de la production), il n'y a pas de règle générale car cette proportion est inversée dans les Hauts-de-Seine, les communes « SRU » produisant deux fois moins de PLAI que la moyenne départementale (à peine 15%)^{41 42}.



La taille des programmes évolue également pour s’adapter aux caractéristiques du tissu existant, déjà dense dans certains secteurs de la MGP, et pour faciliter l’insertion urbaine de ces nouveaux logements sociaux. 60% des logements sociaux de la MGP se trouvent dans des ensembles immobiliers de taille moyenne comprenant entre 10 et 50 logements et la part atteint 70% pour les seuls logements sociaux récents, mis en service entre 2008 et 2012. Parmi ces logements, seuls 3 programmes comportaient plus de 100 logements.

41 Ces chiffres ont été calculés à partir des données issues du rapport du CRHH de février 2015

42 Plus globalement, parmi les logements sociaux mis en service entre 2006 et 2014 dans la MGP, la répartition entre les différents types de financement est la suivante : 41% ont fait l’objet d’un financement PLUS, 34% PLS et 25% de logements très sociaux de type PLAI.

Comme pour les logements neufs, l'analyse de l'évolution de la **surface moyenne des logements sociaux** dans la MGP montre qu'une manière de diminuer le coût du logement est d'en diminuer la surface. La taille moyenne des logements sociaux a progressé régulièrement depuis la période de reconstruction jusqu'au début des années 1990, depuis elle est en recul. Les logements sociaux récents, mis en service depuis 2008, ont retrouvé la taille moyenne des logements sociaux construits à la fin des années 1960. Par exemple la taille moyenne d'un logement de 3 pièces dans la MGP est passé de 56 m² à 68 m² avant de revenir à 62 m² ⁴³.

3.3.3 *Le niveau de qualité du parc privé reste très disparate*

Le parc d'habitat ancien d'avant 1949 représente 41% des logements de la MGP et jusqu'à 62% à Paris⁴⁴. Sous l'effet des démolitions et des réhabilitations, l'**inconfort sanitaire** défini par l'absence de WC et/ou de salle de bains à l'intérieur du logement tend à devenir marginal dans le centre de l'agglomération parisienne. Il demeure à Paris et dans certaines communes limitrophes (représentant un peu moins de 40 000 logements au total) situées au nord de la capitale, et concerne des logements très petits, difficiles à équiper (chambres de service, chambres d'hôtels meublés, studettes...). Toutefois 7% des résidences principales de la MGP, soit un total de presque 200 000 logements sont « sans confort », soit qu'ils manquent d'un WC et/ou d'une salle de bains, soit que le logement ne comporte pas de pièce dédiée à la toilette.

Au-delà de la question du confort et du mal logement, l'**amélioration de la performance énergétique** des logements est devenue un enjeu majeur. L'agence nationale de l'habitat (Anah) a fait de la lutte contre la précarité énergétique une de ses priorités. 73% des logements de la MGP ont été construits avant la réglementation thermique de 1975 et sont potentiellement concernés. A noter que la présence dans les trois départements de petite couronne d'importantes nappes de tissu pavillonnaire (représentant 25% des logements environ) favorise les situations de précarité énergétique parmi les ménages modestes, notamment les personnes âgées.

3.3.4 *Les dispositifs de lutte contre le logement indigne sont utilisés, mais le problème demeure*

Il existe sur le territoire de la MGP **des poches d'habitat indigne** identifiées notamment par les données du PPPI (parc privé potentiellement indigne, indicateurs publiés par le ministère en charge du logement et construit à partir du fichier FILOCOM). Les villes de Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, Montreuil-Bagnolet et Villeneuve-Saint-Georges, se sont engagés dans le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) pour leurs centres villes. Ce programme mené avec l'ANRU vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers, tout en favorisant la mixité sociale (réhabilitation des logements privés, production de logements sociaux et de places d'hébergement). Il existe d'autres modes d'actions plus ou moins lourds un peu partout sur le territoire, soit en opération programmée avec l'aide de l'Anah (57 dispositifs conventionnels sont menés avec l'Anah dans la MGP, dont 24 OPAH⁴⁵), soit par des actions plus ponctuelle dans le diffus.

Les polices de l'habitat sont aujourd'hui dispersées entre les maires, les préfets de département, le préfet de police et les présidents d'intercommunalités. Les conditions de leur exercice ne sont pas homogènes, tout comme les moyens du repérage.

43 Exploitation du fichier RPLS au 01.01.2013

44Source : INSEE, recensement 2011

45Opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Source : site internet de l'Anah

3.4 Un système de gestion de l'urgence sociale à bout de souffle devant un mal logement qui évolue de manière alarmante

3.4.1 Des situations d'extrême pauvreté et de précarité très prégnantes

Le rapport de la fondation Abbé Pierre de 2015 a souligné la difficulté à caractériser aujourd'hui la réalité du mal logement par manque de données disponibles et parce que la réalité du mal logement est multiforme. Un récent dénombrement de l'Insee (2012) établit que le nombre de sans-domicile est en augmentation de 84% depuis 2001 sur le territoire métropolitain. Par comparaison, le chiffre national est de 50 %. Les différentes enquêtes montrent toutefois que le mal logement évolue : concernant par le passé essentiellement des hommes seuls, il touche désormais également de manière significative des femmes et des familles. Et travailler n'est plus un rempart contre le mal logement⁴⁶.

3.4.2 Un parc d'hébergement supérieur aux seuils imposés par la loi, mais marqué par de fortes disparités territoriales et un recours croissant aux nuitées hôtelières

La loi impose une place d'hébergement pour 1000 habitants⁴⁷. Avec 15 700⁴⁸ places (36 400 en comptant les nuitées hôtelières financées par l'Etat), Paris et petite couronne proposent un ratio de 1 place pour 431 habitants (1 pour 186 en comptant les hôtels). Il convient toutefois de noter qu'on observe sur la région une multiplication par 2,1 du nombre de nuitées financées depuis 2007⁴⁹ (hors demandeurs d'asile), et que cette augmentation est essentiellement absorbée par une augmentation massive du recours à l'hôtel (multiplication par 3,8) traduisant une insuffisance de l'offre en établissements spécialisés. Les nuitées à l'hôtel concernent désormais pour plus de 90 % des familles, avec des conséquences sanitaires et sociales très graves.

La gestion du système d'urgence est effectuée selon une organisation régionale, mais la répartition géographique de l'accueil au sein de l'Île-de-France et de la métropole révèle de fortes disparités territoriales. Ainsi, le seul département de la Seine-St-Denis accueille 27 % des nuitées hôtelières franciliennes⁵⁰, et des disparités très importantes en nombre de places totales ramenées au nombre d'habitants existent entre l'est et l'ouest de la métropole, mais aussi entre son centre et sa périphérie, révélant tout à la fois des différences dans la mobilisation du parc hôtelier et une grande disparité dans la distribution des résidences d'urgence, de stabilisation et d'insertion.

Le passage des populations concernées par l'urgence vers un logement pérenne reste souvent difficile en raison d'un cumul de fragilités économiques et de difficultés sociales.

3.5 Un pilotage réorganisé et des outils renouvelés

3.5.1 Des orientations fixées par le SDRIF et déclinées dans le SRHH au niveau régional pour une mise en œuvre métropolitaine dans le SCOT et le PMHH

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) décline l'objectif de construction de 70 000 logements par an défini par l'État dans le cadre de la loi du Grand Paris. Les quatre départements

⁴⁶Source : INSEE, enquête auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas, 2012

⁴⁷ Article L312-5-3 du CASF ; sont comptées toutes les places d'hébergement, y compris pour demandeurs d'asile, à l'exclusion des nuitées hôtelières

⁴⁸ En 2014, source cabinet FORS pour la DRIHL

⁴⁹ Source DRIHL

⁵⁰Source : rapport CRHH de février 2015

de la MGP représentent plus de la moitié de cet objectif, avec environ 36 900 logements par an à produire.

Dans le même temps, les opérations de renouvellement urbain ou de reconstruction de la ville sur elle-même (démolition notamment dans les quartiers de la politique de la ville, fusion de petits logements et changement d'usage sous l'effet de la concurrence des activités et renouvellement anciens et / ou en mauvais état) font que pour 1 logement construit on estime qu'en moyenne 0,5 logement est démoli à Paris et 0,3 logement en petite couronne⁵¹.

La loi MAPTAM prévoit un **schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH)** qui tient lieu de programme local de l'habitat. Le SRHH, dont le diagnostic est en cours d'élaboration, fixera les objectifs globaux de production par grands territoires, dans le respect des orientations du SDRIF. Selon les termes de la loi, le champ du SRHH est la construction de logements, l'amélioration des structures d'hébergement, le développement équilibré du parc de logements sociaux, la rénovation thermique des logements, l'action en faveur des populations défavorisées, la rénovation urbaine, la requalification des quartiers anciens dégradés et la lutte contre l'habitat indigne.

Enfin la loi MAPTAM prévoit que la Métropole une fois créée engage l'élaboration **d'un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH)**. En attendant sa concrétisation, c'est dans **les programmes locaux de l'habitat (PLH)** qu'est définie la politique en matière d'habitat des communes. Sur Paris et petite couronne, 12 EPCI et 16 communes isolées couvrant au total le territoire de 70 communes dont Paris avaient adopté un PLH en juillet 2014. A la même date, 6 EPCI et 9 communes isolées étaient en cours de procédure.

3.5.2 Des outils existent déjà et peuvent apporter des solutions

Les collectivités ont mis en place un certain nombre de stratégies et d'outils afin de répondre aux différentes facettes de la crise du logement :

- Des outils réglementaires destinés à diriger la production et à favoriser la mixité sociale, qui trouveront leur place dans les grands documents de programmation (SCOT et PLU notamment)⁵²,
- Des outils réglementaires destinés à assurer la cohérence avec d'autres politiques sectorielles, à harmoniser et stabiliser les contraintes, ou à simplifier la lisibilité et la compréhension des exigences normatives⁵³,
- La mutualisation de certains outils d'intervention afin de partager l'expérience acquise au-delà des frontières administratives traditionnelles et de diminuer les coûts⁵⁴,
- Des stratégies globales d'aménagement permettant de peser sur les coûts de sortie des promoteurs,

⁵¹ Estimation IAU Île-de-France / APUR à partir de l'évolution du parc de logements vue au travers des données du recensement et des fichiers fiscaux FILOCOM

⁵² Le PLU de Paris prévoit par exemple que toute opération privée de plus de 800 m² située dans toute la zone de déficit en logement social inclut 25% de logements sociaux. Des dispositifs semblables figurent également dans une vingtaine de communes de la MGP dont Nanterre, Saint-Cloud, Montreuil ou Vincennes. On peut citer également la suppression des COS.

⁵³ Il est possible par exemple, dans les PLU, de déroger aux normes de stationnement pour les programmes de construction de logements situés à moins de 500 mètres d'une station de transports en commun (ou en cas de transformation en logement d'un immeuble d'habitation). Il est possible également d'harmoniser les contraintes environnementales de construction afin de donner de la lisibilité technique aux opérateurs sur l'ensemble du territoire.

⁵⁴ Soreqa est un outil spécialisé mutualisé par plusieurs collectivités pour le traitement de l'habitat dégradé, insalubre et dangereux.

- Des stratégies d'interventions sur le stock existant : surélévation, transformation d'immeubles de bureaux obsolètes en logements ...,
- Mécanismes de dissociation du foncier et du bâti tels que le bail emphytéotique, le bail à réhabilitation, ou le nouveau BRILO (bail réel immobilier relatif au logement),
- Modernisation de la gestion de la demande de logement social et amélioration des processus administratif et de leur transparence⁵⁵.

Des opportunités issues des évolutions législatives et réglementaires récentes ouvrent également d'autres perspectives d'actions :

- La TVA réduite à 5,5 % pour la construction neuve dans un périmètre de 300m autour des quartiers prioritaires pour la politique de la ville offre une opportunité importante pour la construction et la mixité de l'habitat dans ces secteurs.
- La loi permet désormais la création d'une conférence intercommunale du logement pour gérer les attributions de logements sociaux à l'échelle de la MGP, qui peut déléguer cette compétence aux conseils de territoire

3.5.3 La mise en place de l'aide aux maires bâtisseurs

Le dispositif annoncé par le gouvernement et ayant vocation à être inscrit dans le contrat de plan Etat-Région couvre tout le territoire de la métropole, sauf les communes qui font l'objet d'un arrêté de constat de carence vis à vis de la loi SRU. Il permet une aide calculée au nombre de logement dans le respect des critères suivants :

- la production annuelle de la commune doit dépasser 1 % de son stock de résidences principales
- le potentiel fiscal par habitant de la commune doit être inférieur à 1 030 €.

3.5.4 Le Grand Paris Express, le nouveau PNRU, et les grandes candidatures : des opportunités

Le calendrier de la mise en place de la métropole comme outil institutionnel au service d'une nouvelle gouvernance dans le cœur francilien correspond à celui d'autres chantiers majeurs pour le territoire. Le GPE est le départ de mutations urbaines autour des gares et le nouveau PNRU est une occasion unique pour affirmer une vision de la ville au-delà des frontières administratives municipales. Les grandes candidatures à l'exposition universelle ou à l'organisation des jeux olympiques permettent d'affirmer le grand Paris à une nouvelle échelle autour de projets fédérateurs.

⁵⁵ Pour illustrer cette catégorie d'actions, on peut citer la mise en place du numéro unique régional en 2011 pour le demandeur de logement, et l'expérimentation parisienne d'un mécanisme de cotation de la demande à l'instar d'autres expériences en province ou à l'international

4 UNE METROPOLE DURABLE : CADRE DE VIE, RESILIENCE ET REDUCTION DES RISQUES

4.1 *L'amélioration du cadre de vie*

4.1.1 *Un grand paysage et un patrimoine métropolitains encore méconnus*

La métropole du Grand Paris, qui couvre une part importante de l'agglomération parisienne, est constituée d'un socle géographique commun qui présente aussi des spécificités, avec un relief particulier, le fond des vallées de la Seine, de la Marne et de l'Oise, leurs coteaux offrant de magnifiques points de vue, puis les plateaux du Bassin parisien... Ce paysage est perceptible depuis quelques magnifiques points de vues très dégagés, les belvédères, quelques autoroutes et bâtiments repères contribuant à l'identité de la métropole.

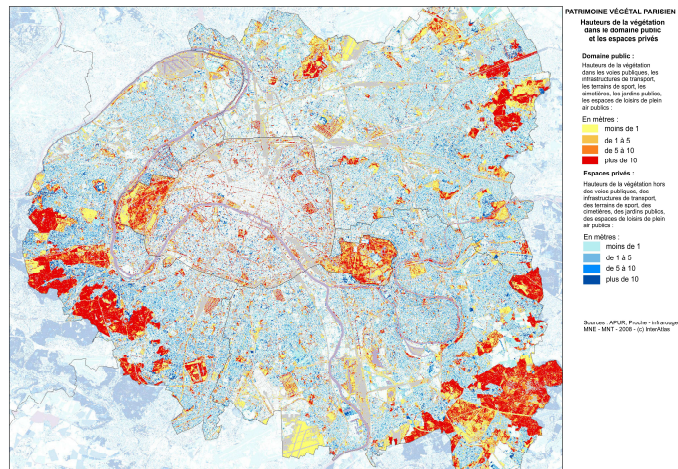
De l'étranger, Paris est souvent, comme les autres métropoles, résumée à ses incontournables : Notre-Dame, la Tour Eiffel, les Champs-Élysées, le Louvre, le Sacré-Cœur, le Château de Versailles. Pour autant, le Grand Paris concentre un patrimoine classé et inscrit par l'Etat exceptionnel et le label du XX^{ème} siècle mériterait d'être davantage valorisé. La transformation de bâtiments chargés d'histoire, y compris du tissu industriel se développe dans les projets urbains en cours et les futures gares du Grand Paris permettront une accessibilité nouvelle. Par ailleurs, de plus en plus de visiteurs mais aussi d'habitants expriment le souhait de découvrir un patrimoine culturel, paysager et urbain plus diversifié. Les promenades urbaines citoyennes illustrent assez ce souhait d'une autre nature.

Les grands boulevards du 19^{ème} siècle et les anciennes routes nationales forment des espaces publics structurant la métropole, remarquables par leur histoire, les perspectives visuelles qu'ils offrent par leur ampleur et leurs plantations d'alignement. Si la priorité a pendant des années été donnée à des logiques de circulation automobiles, ces voiries évoluent aujourd'hui, avec l'arrivée des tramways et des transports collectifs en site propre (TCSP), l'augmentation des déplacements à pied ou en vélo. Pour autant, la Métropole n'est pas une ville et chaque commune, chaque quartier y affirme son identité.

4.1.2 *Espaces libres et biodiversité : le développement d'espaces verts facteur essentiel d'attractivité résidentielle*

Depuis un peu plus d'une décennie, les gains de population sont plus importants dans le centre de l'agglomération qu'en grande couronne, se traduisant par une densification. Ce renouvellement de la ville sur la ville, qu'il se traduise par des projets urbains de grande ampleur ou par petites touches, va prendre une nouvelle dimension avec la réalisation du Grand Paris Express et du plan de mobilisation pour les transports. Dans le même temps, les habitants souhaitent l'amélioration de leur système de transport et aspirent à des rythmes de vie plus apaisés et une plus grande place à la nature en ville. Toutefois, depuis un peu plus d'une décennie, l'augmentation de la population dans le centre de l'agglomération est plus rapide que celle des espaces verts, ce qui a entraîné, pour la première fois depuis trente ans, une diminution de la surface d'espaces verts par habitant. D'où l'enjeu de continuer à créer des espaces verts de proximité de toute tailles dans la métropole, et aussi de rendre plus accessibles les espaces verts et les forêts urbaines hors métropole, notamment en ceinture verte qui conserve une certaine proximité.

En matière d'espaces verts, si le réseau de trame verte et bleue de la ville de Paris continue à se développer à l'occasion de projets urbains ou d'espaces publics, elle offre peu d'espaces verts comparables à Central Park (341 ha) ou à ses homologues londoniens (250 hectares pour Hyde Park et Kensington Garden). Mais la métropole disposera d'espaces libres de toutes natures composés de grands parcs, comme les bois de Boulogne ou de Vincennes, les 460 hectares du parc de Saint Cloud, les 400 ha du parc de la Courneuve ou les 180ha du parc de Sceaux, la forêt de Meudon, du parc du Mont Valérien, des buttes du Parisis ou du parc des Chanteraines... De nombreux jardins à la fois publics et privés irriguent également la métropole avec des spécificités selon les tissus urbains. Ces espaces doivent davantage s'inscrire dans le « quotidien métropolitain ».



Retrouver davantage de nature en ville implique de favoriser la présence d'espaces verts urbains : espaces verts et boisés publics mais aussi jardins, cœur d'îlots, friches, mails plantés, etc. Ces espaces non imperméabilisés assurent de nombreuses fonctions écologiques: cycle de l'eau, support de biodiversité, prévention des risques naturels, rafraîchissement de la ville, fixation de polluants et stockage de carbone. Ils offrent également des lieux de loisir, d'apaisement par rapport au bruit, de lien social. En zone dense, ces petits espaces verts peuvent être reliés entre eux pour créer une trame verte d'agglomération permettant progressivement à la nature de s'épanouir en ville, au bénéfice des habitants.

4.1.3 Des échanges de biodiversité à penser à toutes les échelles ; la reconquête des bords de fleuve et de canaux

Les vallées de la Seine, de l'Oise et de la Marne constituent à ce titre des continuités écologiques majeures, bien que fragilisées par l'urbanisation. 40% du réseau des canaux franciliens est considéré comme sous pression ou à reconquérir, donnant lieu à d'importants travaux visant à concilier de multiples enjeux, parfois contradictoires.

La renaturation des berges est un enjeu important. 80% du linéaire des berges dans la métropole sont en mauvais état et nécessitent des travaux (soit 40% du linéaire francilien dans cette situation).

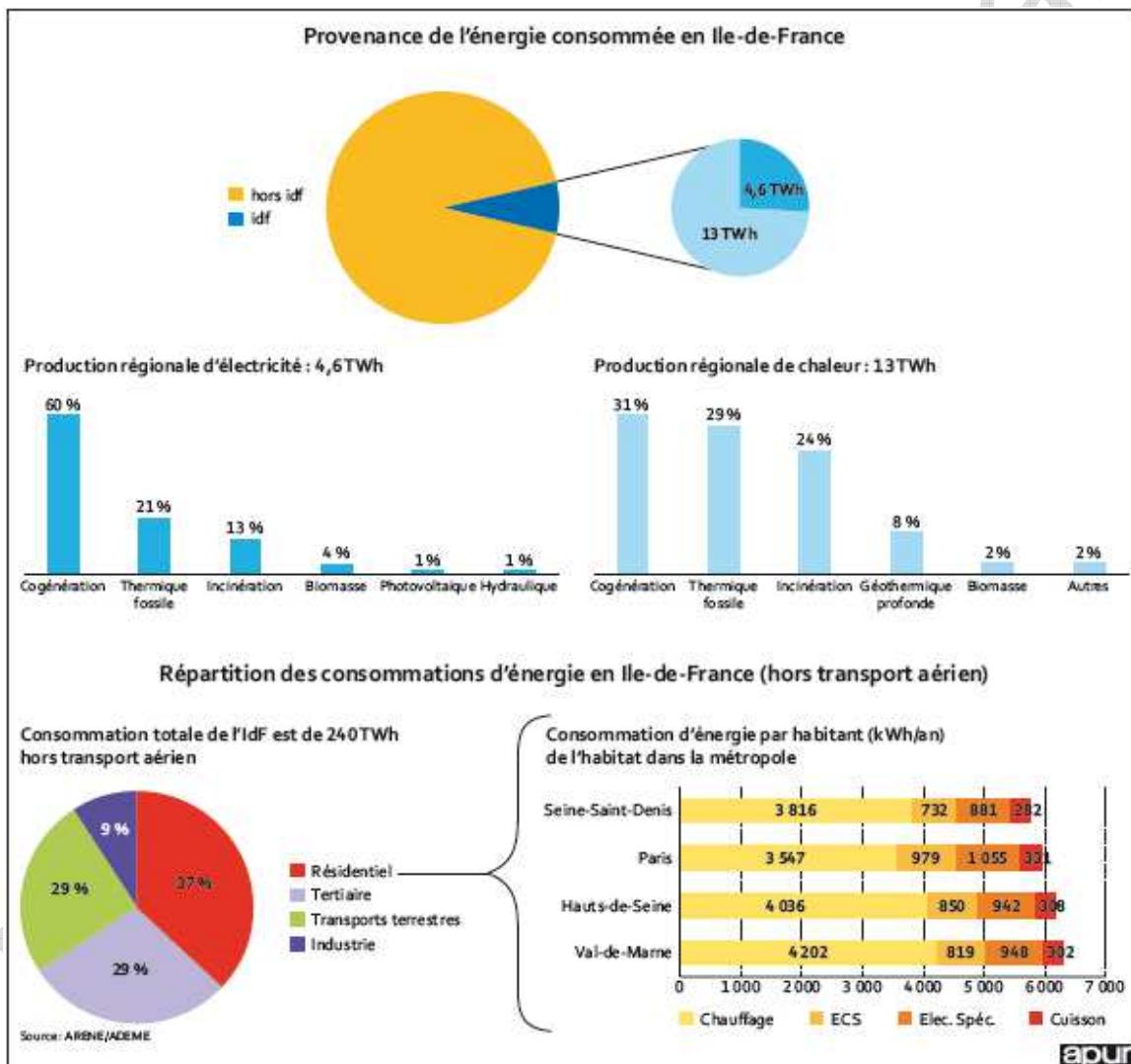
A sa périphérie, mais aussi en son sein, la métropole intègre quelques espaces agricoles, liens ténus mais encore réels entre la campagne et la ville. Ces espaces sont des chances pour enrichir les projets urbains et pour articuler la métropole avec la ceinture verte régionale. Ce sont des supports privilégiés pour développer l'agriculture urbaine. La composition paysagère et écologique de la Métropole pose la question essentielle du traitement des limites, des interfaces entre grands espaces ouverts (fleuves, bois, parcs espaces agricoles) et fronts bâtis.

4.2 Le changement climatique et la sobriété énergétique, des défis essentiels pour la métropole

4.2.1 La réduction de la consommation d'énergie

La métropole est dans une très grande dépendance énergétique. Seulement 7% de l'énergie consommée en Île-de-France est produite dans la région. A l'échelle régionale, la consommation totale d'énergie (hors aérien) est de 240TWh. Cela représente 13% de la consommation nationale.

À l'échelle métropolitaine, la consommation du secteur résidentiel est de 40,3 TWh dont près de 80 % dédiés au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire ; la consommation du secteur tertiaire est de 40,8 TWh.



La production régionale d'énergie est de 4.6TWh d'électricité et de 13TWh de chaleur. A l'échelle de la métropole, le potentiel des ressources d'énergie locales est estimé à 24TWh (41% solaire, 21% géothermie, 17% incinération, 15% micro-cogénération, 6% autres énergies fatales).

La réduction de la dépendance énergétique de la métropole, la sécurisation de ses approvisionnements et de sa distribution (au regard de l'accroissement de la demande lié à l'extension du réseau de transport

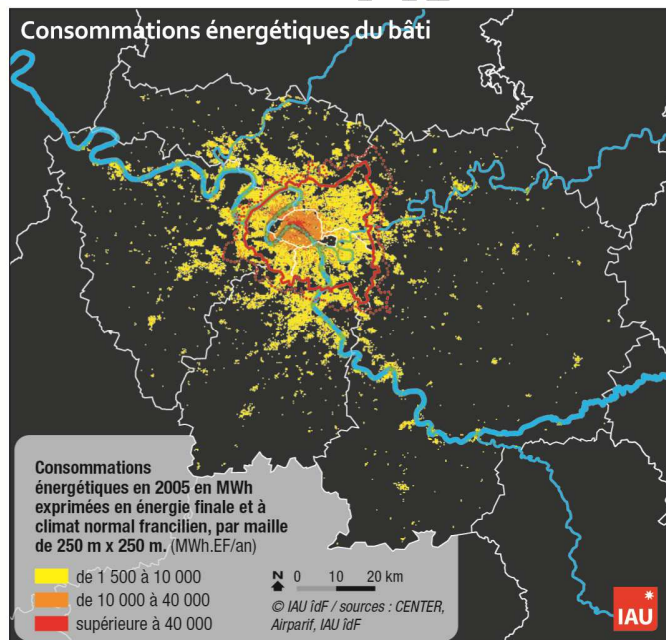
en commun, de l'usage de la voiture électrique ou des nouveaux usages et notamment les *data-centers*), en particulier au regard des pointes de consommation d'électricité vont en transformer le paysage énergétique, avec le développement des circuits courts favorisant les énergies renouvelables, des échanges thermiques entre bâtiments et la gestion intelligente des productions, réseaux, et consommations (smart-grids).

4.2.2 Le principal enjeu porte sur la sobriété énergétique des bâtiments et l'efficacité énergétique

Pour atteindre les objectifs du schéma régional climat air énergie (SRCAE), 75% des efforts à mener devront porter sur le bâti, avec une accélération par trois du rythme actuel de réhabilitation.

Le SRCAE intègre parmi ses objectifs une modification des comportements conduisant à une consommation en baisse de 5% d'ici à 2020. Si la rénovation thermique des bâtiments existants est incontournable, la sensibilisation doit permettre, par l'adoption de gestes simples et la bonne exploitation des bâtiments, de réduire sensiblement les consommations énergétiques de ce secteur.

Par ailleurs, si en Île-de-France, il n'existe pas à ce jour de diagnostic régional de la précarité énergétique, plusieurs chiffres issus de l'Enquête nationale logement (ENL) de 2006 apportent un premier éclairage sur l'ampleur de ce phénomène : 330 000 ménages consacrent plus de 10 % de leurs revenus aux dépenses énergétiques dans leur logement et sont par conséquent considérés comme en situation de précarité énergétique. Cela représente 7 % des ménages franciliens dans et hors métropole. Certains segments de population sont identifiés⁵⁶ comme plus largement touchés. Ces personnes sont à 87 % logées dans le parc privé. 70 % appartiennent au premier quartile de niveau de vie, 62 % sont propriétaires et 55 % ont plus de 60 ans.



4.2.3 L'atténuation et l'adaptation au changement climatique

Avec l'ensemble des activités qu'elle concentre, la métropole du Grand Paris contribue aux émissions de gaz à effet de serre (GES) d'origine humaine, considérés comme étant la principale cause du changement climatique mondial constaté et à venir. La métropole génère environ 75% des émissions de GES franciliennes (50 à 125 millions de teqCO2 selon les périmètres), même si, rapportées au nombre d'habitants, ces émissions sont relativement faibles comparées à celles d'autres territoires moins densément peuplés.

Selon le SRCAE, le principal secteur émetteur de GES est celui des bâtiments résidentiels et tertiaires (plus de la moitié des émissions), devant le secteur du transport, de l'industrie ou des déchets.

Le tourisme représente le tiers des émissions totales de GES (17,5 millions de teqCO2). La hauteur des

⁵⁶ D'après le rapport Pelletier, et à partir de données de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) ; voir aussi IAU idF, notes rapides n° 647 et 678

émissions des GES du tourisme reflète la forte attractivité du Grand Paris qui rassemble des lieux emblématiques de renommée mondiale.

Quelles que soient les mesures prises en matière de réduction des émissions de GES, le changement climatique a des effets auxquels les territoires devront s'adapter (îlots de chaleur, dégradation de la qualité de l'air et ses conséquences sanitaires). Il est donc essentiel de diminuer les vulnérabilités des aménagements urbains, de la ressource en eau, des citoyens, des écosystèmes et des activités économiques.

4.2.4 La réduction de l'îlot de chaleur urbain

Les villes conjuguent les effets du réchauffement climatique avec un effet d'îlot de chaleur urbain, avec des températures supérieures en moyenne de 3°C entre le cœur d'agglomération et l'espace rural. Dans des zones aussi densément peuplées, les conséquences peuvent être dramatiques lors des canicules, comme cela a été constaté en 2003. Les futures opérations d'aménagement devraient davantage prendre en compte l'îlot de chaleur urbain dès leur phase de conception.

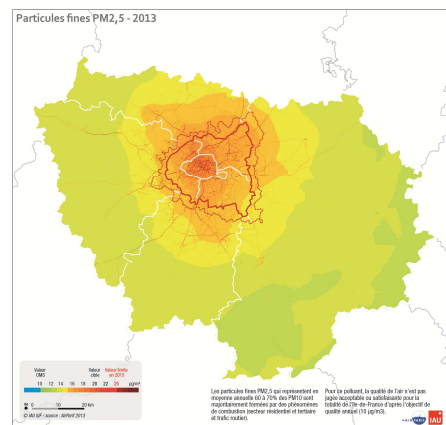
La végétalisation, la présence de l'eau, le choix de matériaux adaptés dans l'espace public permettront à la fois l'amélioration du cadre de vie au quotidien, et la réduction de l'îlot de chaleur urbain. La ceinture verte régionale et la présence de grands massifs forestiers ouverts au public et aisément accessibles, sauf dans le quart nord-est de la région (Fontainebleau, Rambouillet, Saint-Germain en Laye ou Sénart, contribuent également à la qualité de vie en Île-de-France.

4.3 Réduire les nuisances environnementales : qualité de l'air et bruit

4.3.1 La qualité de l'air doit faire l'objet de politiques publiques à l'échelle de la Métropole

Plusieurs polluants posent particulièrement problème en région parisienne, à des degrés divers : le dioxyde d'azote, les particules (PM10 et PM_{2,5}), l'ozone et le benzène. Les deux premiers, en particulier, franchissent régulièrement les seuils d'alerte. Chacun a des conséquences bien précises sur la santé. Le dioxyde d'azote a un effet irritant pour les bronches à court terme. Les particules, qui pénètrent dans l'appareil respiratoire, ont un effet à moyen terme et sont classées cancérigène par l'Organisation mondiale de la santé (OMS).

Un rapport d'Airparif de 2013⁵⁷ sur la pollution entre 2002 et 2012 indique "une tendance générale à la baisse depuis dix ans", plus forte cependant sur la période 2002-2007, grâce à des actions nationales et européennes sur le trafic, le chauffage et les industries. Cette baisse est cependant ralentie par la diésélisation du parc automobile français, encouragée au départ par des politiques publiques. Pour autant, la qualité de l'air reste "problématique", et largement au-dessus des seuils réglementaires européens, rappelle AirParif. En 2013, plus de trois millions de Franciliens ont ainsi été potentiellement exposés à des niveaux de pollution supérieurs à la norme.



57 http://www.airparif.asso.fr/_pdf/publications/communique_presse_pdp_130703.pdf

Une étude⁵⁸ destinée à mesurer les politiques de protection de la qualité de l'air dans 23 grandes villes européennes classait Paris au sixième rang, indiquant que les efforts déjà entamés devaient être encore renforcés pour parvenir à une qualité d'air répondant aux exigences européennes.

Les solutions à trouver dépassent l'échelle communale ; l'échelle métropolitaine peut être une bonne échelle pour intervenir, 90% des populations affectées par une mauvaise qualité de l'air résident dans la zone interne à l'A86. La situation des personnes résidant en grande couronne, moins bien desservies par les transports en commun et dépendant de l'automobile, devra également être prise en compte.

4.3.2 La réduction du bruit et les zones de calme

Le bruit est une source de gêne très présente en Île-de-France du fait de la forte concentration de l'habitat et de la densité exceptionnelle des infrastructures de transports. Parmi les atteintes à la qualité de vie, le bruit constitue la première nuisance citée. 71% des Franciliens se déclarent gênés par le bruit à leur domicile, particulièrement dans la zone la plus dense de l'agglomération. Au domicile, les personnes les plus touchées sont celles dont les revenus sont les plus faibles, celles habitant des logements modestes, des immeubles collectifs urbains, situés à proximité d'installations bruyantes.

Au travail, ce sont les populations ayant les niveaux de diplôme les plus faibles, les ouvriers notamment et les plus jeunes, qui sont les plus exposées.

Près de 20% de la population de l'agglomération parisienne serait exposée au-dessus des seuils, soit environ 2 millions d'habitants. La principale source de cette pollution sonore est la circulation routière. Plusieurs actions ont été menées pour réduire le bruit à la source (écrans anti-bruit, revêtements de chaussée...) ou réaliser des zones de calme, notamment pour les populations les plus vulnérables.

4.3.3 Des territoires multi-exposés

Certains territoires cumulent les nuisances, risques et pollutions (de l'air, bruit, pollution des sols, pollution de l'eau et pollutions chroniques liées à l'activité industrielle). 2% du territoire régional, particulièrement situé dans le cœur d'agglomération, représentant 13 % de la population et des emplois franciliens, sont ainsi exposés à au moins 3 des 5 nuisances précitées.

4.4 La réduction des risques

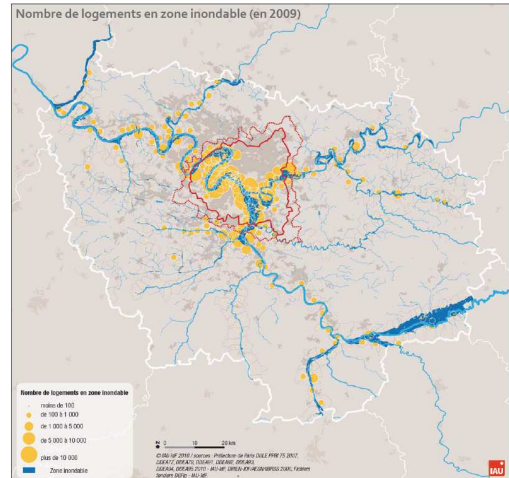
4.4.1 Sensibilisation et prévention du risque d'inondation

Le risque d'inondation est le premier risque naturel en Île-de-France.

Les conséquences d'une inondation majeure, similaire à celle de 1910, seraient considérables. En 2013, l'OCDE a estimé les conséquences d'une crue centennale similaire à celle de janvier 1910 à 30 milliards d'euros de dommages, 400 000 emplois directement affectés, 5 ans d'impact sur le PIB, coûtant jusqu'à 50 milliards d'euros supplémentaires, 5 millions de personnes sinistrées, 1,5 millions de personnes sans électricité et 1,3 millions sans eau potable. Le territoire serait à l'arrêt pendant plusieurs mois et les réseaux critiques impactés (électricité, eaux, télécoms, transports) : l'économie nationale, voire européenne, en souffrirait durablement.

58 European City Ranking 2015 - Best practices for clean air in urban transport

La politique de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations était une compétence facultative et partagée entre tous les niveaux de collectivités. Afin d'assurer une maîtrise d'ouvrage plus intégrée, la loi MAPTAM a radicalement modifié cette situation en confiant cette compétence, pour ce qui la concerne, à la future Métropole du Grand Paris qui doit assurer une maîtrise d'ouvrage territoriale en charge de la gestion permanente des ouvrages hydrauliques, de la maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées, de la gestion intégrée des cours d'eau et de la sensibilisation des élus et de la population.



Trois registres d'action sont à combiner : la réduction de la vulnérabilité et la fixation d'objectifs de résilience (acceptation d'un certain niveau de risque), les solidarités territoriales amont – aval avec des territoires parfois très éloignés de la métropole, la culture du risque. La reconquête de petites zones d'expansion des crues internes à la métropole pourra avoir une forte portée symbolique tout en permettant d'accueillir des fonctions urbaines essentielles (espaces verts, agriculture urbaine, terrains de loisirs, fonctions logistiques et portuaires résilientes, structures temporaires, etc.).

4.4.2 Mouvements de terrain

L'inspection générale des carrières, qui intervient sur l'ensemble de la petite couronne, a une très bonne connaissance des risques. Ils concernent, localement, des zones sous minées et non encore urbanisées, notamment d'anciennes carrières de gypse de l'Est parisien. Certains peuvent permettre l'aménagement d'espaces verts de proximités dans des secteurs souvent carencés, moyennant leur mise en sécurité préalable dans le cadre de projets d'aménagement.

4.4.3 Risques technologiques

Les évolutions réglementaires qui encadrent les activités à risque depuis 35 ans contribuent globalement à réduire les risques technologiques en Île-de-France, et le nombre d'établissements soumis à autorisation décroît régulièrement (2 500 entreprises industrielles en Île-de-France).

Dans le cœur de métropole, les sept établissements seuil haut recensés sont des dépôts pétroliers. De fortes pressions s'exercent pour la fermeture de ces dépôts, au regard des risques potentiels humains et environnementaux. Toutefois, la délocalisation éventuelle des dépôts renvoie à des enjeux qui dépassent le seul site (organisation de la distribution d'hydrocarbures, sécurité des approvisionnements, report du risque vers un autre site, pollution des sites, risques liés au transport des matières dangereuses).

Plusieurs millions de tonnes de matières dangereuses (hydrocarbures à 85%) transitent chaque année en Île de France, par des modes de transport terrestre ou des canalisations de fluides sous pression, réputées comme l'un de moyens les plus sûrs pour acheminer sur de longues distances des produits pétroliers, gazeux ou chimiques.

Au regard de ses besoins énergétiques, la Métropole est particulièrement concernée par ces réseaux. Plusieurs centaines de milliers de personnes sont concernées dans une bande de 100 m de part et d'autres des canalisations sur le territoire de la métropole.

4.5 Gérer durablement les ressources d'une métropole densément peuplée et en développement

Les différentes ressources dont bénéficie la Métropole sont largement fournies par des espaces ouverts situés en dehors de la métropole, et leur maillage avec celle-ci est crucial.

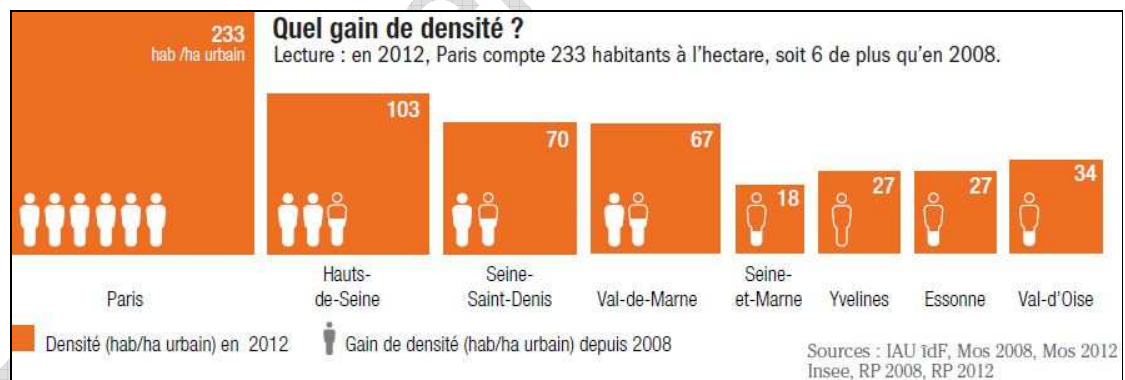
Au-delà de ces « infrastructures naturelles », de nombreux équipements, infrastructures « techniques », sont utiles aux diverses étapes des cycles de ressources : usines d'eau potable, dépôts d'hydrocarbures, centres de stockage de déchets, entrepôts logistiques... La concurrence pour l'utilisation du foncier conduit souvent à un desserrement progressif de ces équipements, considérés comme des nuisances, vers des secteurs de plus en plus éloignés de la métropole. Les conditions d'intégration de ces équipements de services urbains de différentes tailles sont au cœur du fonctionnement métropolitain.

Le recyclage urbain apparaît de plus en plus au cœur des préoccupations des acteurs de l'aménagement urbain et des citoyens à travers de nouvelles démarches et comportements individuels. Cela se traduit par une attention croissante sur l'existant, les bâtiments et le système des ressources dans toutes ses composantes.

4.5.1 Mobiliser le foncier invisible, densification et optimisation foncière

Le développement urbain se réalise soit en extension de la ville sur les espaces agricoles, boisés et naturels, soit en densification et en mutation des espaces d'ores et déjà urbains : on parle alors de recyclage urbain.

Pour la première fois depuis trente ans, le développement urbain francilien se fait majoritairement en recyclage⁵⁹. La consommation d'espaces a été divisée par deux entre les périodes 2003-2008 et 2008-2012, ce qui se traduit par un ralentissement de l'extension urbaine. Cette évolution est encore plus marquée en grande couronne. Ce constat peut être expliqué par la crise de la construction et l'absence de réalisation récente de grande infrastructure routière ou ferrée.



De grands terrains sont régulièrement libérés au sein des zones urbanisées (évolutions industrielles et commerciales, optimisation des emprises routières et ferroviaires).

4.5.2 Une stratégie urbaine s'appuyant aussi sur le « déjà là » ; optimisation du foncier, réutilisation des matériaux, approvisionnement et évacuation plus économes

⁵⁹ IAU îdF, Note rapide n°636 – décembre 2013

Les projets sont peu nombreux à viser la requalification du bâti dégradé, la transformation de bureaux en logements, la diminution des locaux vacants, la surélévation et densification permise de plus en plus par le PLU...

Des travaux se sont attachés à identifier le foncier « invisible » en cherchant à récupérer des délaissés, des espaces publics inutilisés....

Renouvellement urbain, nouveaux logements, infrastructures de transport... La métropole constitue un vaste chantier permanent, mobilisant des flux considérables de matériaux de construction.

Ces besoins pourraient fortement augmenter. Aujourd'hui la consommation en granulats de la métropole oscille entre 11 et 13 millions de tonnes depuis 2000, soit 40% de la demande franciliennes. 40% viennent de grande couronne, et notamment de la Seine-et-Marne (environ 30%) ; 60% sont extérieurs à l'Île-de-France, en grande partie de la Haute-Normandie, du Nord-Pas de Calais et de la Belgique.

On observe un éloignement progressif des sources d'approvisionnement de granulats, ce qui pose question en termes de logistique et de durabilité. Compte-tenu des volumes concernés, la question de l'accessibilité multimodale de la logistique jusqu'en cœur d'agglomération est primordiale.

4.5.3 Une économie circulaire en développement

Construire et « déconstruire » la métropole génère également un gisement considérable de déchets de chantier, dont une partie peut constituer des ressources utilisables pour la reconstruire. Néanmoins, l'usage de produits recyclés reste aujourd'hui limité au secteur des travaux publics. L'économie circulaire propose une nouvelle manière d'appréhender la gestion de ressources limitées. Économie du moindre impact sur l'environnement, elle promeut l'écoconception des produits et services, la lutte contre l'obsolescence et la promotion du réemploi, de la réutilisation et du recyclage et limite ainsi la ponction sur les ressources et matières premières.

4.5.4 Une optimisation des déchets amorcée

Dans la métropole, les déchets ménagers et assimilés représentent près de 3 millions de tonnes en 2012, soit 440 kg par habitant et par an. (472kg/habitant et par an pour toute l'Île-de-France).

Depuis les années 2000, la tendance est à la diminution de la production de déchets. L'objectif de réduction de 25kg/habitant/an entre 2005 et 2014 a été atteint, le prochain objectif étant une réduction de 50kg/habitant et par an entre 2005 et 2019.

A l'échelle métropolitaine, le traitement des déchets ménagers repose en grande partie sur l'incinération (67%), suivi de l'enfouissement (13%) du compostage (2%)...

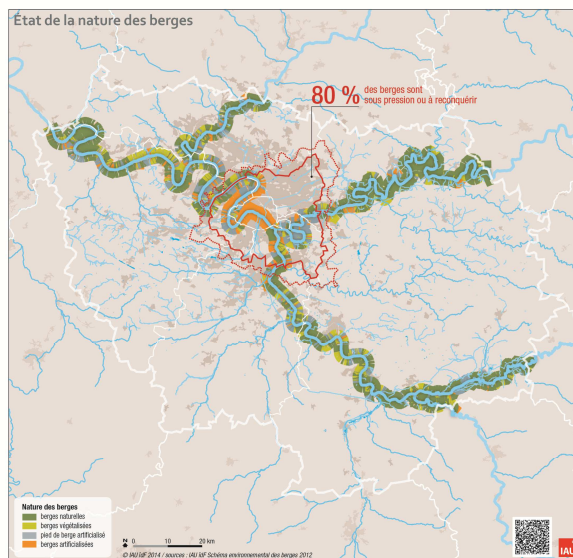
A l'horizon 2019, l'objectif est d'augmenter le recyclage (+60% par rapport à 2005), développer le compostage et la méthanisation (+100%) et la valorisation énergétique tout en limitant le recours à l'incinération (pas de nouvelles unités et un plafonnement des capacités d'incinération) et limiter l'enfouissement.

La gestion des déchets est en fort renouvellement, tendant de plus en plus à les considérer comme des ressources. Deux enjeux sont particulièrement importants dans les tissus urbains denses de la métropole : le développement d'un réseau de déchetteries et ressourceries (éventuellement mobiles) et celui, même temporaire, de plateformes de tri-recyclage notamment pour les chantiers de déconstruction – renouvellement urbain.

La planification des déchets est du ressort de la Région et leur gestion est du ressort des communes organisées en grands syndicats.

4.5.5 L'intégration de l'eau dans la ville

Compte-tenu de la très forte urbanisation de la métropole, la gestion intégrée des eaux de pluie en ville est un enjeu très important. Celle-ci doit permettre de manière simultanée le développement de la trame verte et bleue, la gestion du risque inondation, et aussi l'objectif de remettre de l'eau en surface dans la ville, facteur de qualité urbaine important (la métropole étant aujourd'hui, en dehors du fleuve et des canaux, une sorte de désert hydrologique).



Document de

5 QUELLES PISTES D'ACTION POUR LA METROPOLE ?

Le diagnostic une fois posé, la Métropole du Grand Paris devra élaborer son projet métropolitain définissant un modèle urbain, social et économique durable, moyen d'une meilleure attractivité et compétitivité, permettant d'offrir un cadre de vie à ses habitants et usagers répondant à leurs besoins. C'est par son action dans les différentes politiques publiques qu'elle conduira, et par la mobilisation des acteurs autour de son projet, que la Métropole du Grand Paris pourra renforcer la solidarité entre tous les territoires.

Ce projet, les orientations générales et les domaines d'intervention prioritaires qu'il définira, se déclineront dans les différents documents de planification prévus par la loi.

Le SCOT fixera dans son Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) les grands objectifs des politiques publiques sectorielles d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'environnement et précisera dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

- les orientations générales d'aménagement,
- les grands équilibres à maintenir ou restaurer,
- les lieux du développement et les espaces de protection,
- les grands projets d'équipements et de service,
- les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal,
- les objectifs poursuivis en matière d'habitat, d'équipement commercial, de paysage, de risques.

Ce document sera complété par deux documents sectoriels, d'une part le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) et d'autre part le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM.)

L'action de la Métropole du Grand Paris s'inscrira dans un jeu d'acteurs complexe qui nécessitera de préciser la répartition de l'exercice des compétences :

- entre l'Etat et la métropole, s'agissant des compétences que l'Etat peut lui déléguer,
- entre la Région et la Métropole, s'agissant des compétences en matière de développement économique, de logement et de protection de l'environnement,
- entre la Métropole, les territoires et les communes qui la composent au travers de la définition de l'intérêt métropolitain et de l'intérêt communautaire.

Pour répondre aux enjeux auxquels la Métropole se trouve confrontée, certaines pistes d'actions peuvent d'ores et déjà être envisagées en matière de politiques de développement économique, de l'habitat et de l'hébergement ou du cadre de vie et de l'environnement.

5.1 Pour une métropole entreprenante

Les principales compétences de la Métropole en matière économique sont soumises à la définition de l'intérêt métropolitain, qu'il s'agisse :

- de la création, de l'aménagement et de la gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
- des actions de développement économique.

Dans un premier temps, la métropole devra définir son ambition et sa stratégie en matière de développement économique ainsi que les actions et les infrastructures d'intérêt métropolitain qui lui seront nécessaires pour la mettre en œuvre.

Elle devra également déterminer les modalités d'articulation de l'exercice de sa compétence avec celles de la Région, car outre le fait qu'elle devra prendre en compte les orientations définies dans les documents stratégiques élaborés par le conseil régional, les modalités d'intervention des deux entités se devront d'être cohérentes et coordonnées.

5.1.1 Renforcer l'attractivité la métropole et accompagner les entreprises

Associer étroitement les acteurs économiques : afin de construire une stratégie de développement partagée avec le monde économique et au-delà de la seule contribution du futur conseil de développement il pourrait être envisagé d'associer plus étroitement les acteurs de terrain à la mise en œuvre du projet métropolitain, notamment :

- en permettant leur participation à la gouvernance des politiques publiques sectorielles, des grands projets ou encore des entreprises et établissements publics en charge de l'aménagement ou de la gestion des zones d'activités de la métropole,
- en faisant en sorte que la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement du territoire métropolitain soit mieux répartie entre opérateurs publics et privés, en encourageant le développement d'opérations d'aménagement d'initiative privée.

Affirmer son identité : afin de renforcer la lisibilité et la visibilité nationale et internationale du Grand Paris, il pourrait être envisagé de :

- de conforter et de promouvoir la signature économique des territoires de la métropole en s'appuyant sur leurs domaines d'excellence, finance et gouvernance dans le quartier central des affaires parisiens (QCA) et à la Défense, santé dans le cône sud de l'innovation, ville durable à la cité Descartes et en Seine aval, industries créatives à Paris et dans la Plaine Saint Denis, numérique et communication sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest,...
- d'assurer le rayonnement des atouts métropolitains en matière d'enseignement supérieur et de recherche,
- d'unifier la stratégie et les outils de promotion de la métropole (ex salons immobilier : Mipim...).

Développer son attractivité : afin de renforcer la dynamique de création d'entreprise et de favoriser l'implantation d'entreprises internationales, la métropole pourrait engager des actions visant à :

- faciliter le « parcours résidentiel » en assurant une qualité et une diversité de l'offre immobilière répondant aux besoins des entreprises quel que soit leur secteur d'activité ou leur degré de maturité,
- offrir une desserte, un environnement et un niveau d'équipement dans les quartiers d'affaires et les zones d'activité en adéquation avec les meilleurs standards internationaux,
- accompagner l'offre, notamment en matière de logement et de services, à destination des salariés des entreprises afin de faire en sorte que la disponibilité de ces aménités urbaines constitue un des facteurs de maintien et de création d'activité et d'emploi dans la métropole,
- inciter au développement des modes de financement nécessaires aux entreprises à toutes les phases de leur développement.

Coordonner les acteurs intervenant dans l'accompagnement au développement des entreprises : afin de faciliter leur parcours. Les besoins d'accompagnement d'une entreprise sont très variés : besoins en financement différents selon leur stade de développement, besoin d'un accompagnement pour le développement d'une activité à l'international, pour la mise en œuvre de process innovant... Or pour chacune de ces pistes de développement il existe un nombre parfois important d'interlocuteurs. Il est extrêmement difficile pour une entreprise d'identifier le partenaire qui saura avec précision l'orienter vers le bon dispositif. Ce processus peut la conduire à perdre un temps précieux. Il serait profitable de disposer d'un "guichet unique" qui se chargerait ensuite de "l'aiguillage" vers le partenaire permettant de répondre au besoin.

5.1.2 *Faire partager un modèle de développement innovant, durable et équilibré*

Faire le choix de l'innovation : L'économie métropolitaine peut s'appuyer pour son développement sur des filières d'excellence telles que la santé, la finance, l'automobile, la ville durable, les industries créatives, filières qui bénéficient pour certaines de pôles de compétitivité ou de « clusters » qui en associant enseignement supérieur, recherche et entreprises permettent une émulation en faveur de l'innovation et leur apporte une signature économique leur offrant la visibilité internationale nécessaire. A ce titre, la métropole pourrait se saisir des opportunités que constituent les chocs de transition numérique et écologique et engager ou s'associer à des actions visant à faciliter l'émergence de pôles d'innovation ou de start-up positionnées sur les filières et les technologies d'avenir (pépinières, fab labs,...)

Assurer la diversité des activités : une polarisation économique excessive et une hyperspécialisation des territoires ne semble pour autant pas être le modèle de développement à privilégier pour les territoires de la métropole qui pour être attractifs nécessitent à la fois de maintenir une réelle mixité fonctionnelle, facteur de qualité de vie, et d'offrir une certaine diversité des activités économiques accueillies.

De la même manière, les fonctions résidentielles ou de support au développement économique et urbain, telles que le commerce, la logistique ou les services urbains, doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'une répartition équilibrée sur le territoire.

Pour mettre en œuvre un modèle de développement innovant, durable et équilibré des territoires, la MGP devrait pouvoir intervenir de manière à :

- identifier dans le SCOT les pôles d'activité d'intérêt métropolitain et les structures dédiées à l'innovation à développer et à soutenir tout en veillant à une certaine mixité fonctionnelle des projets de développement urbain, ainsi qu'un équilibre géographique de l'implantation des entreprises,
- veiller à une bonne adéquation entre la programmation en matière d'immobilier tertiaire avec la réalité du marché,
- permettre, au travers de ses documents de planification d'assurer une répartition efficiente des équipements commerciaux (document d'aménagement artisanal et commercial du SCOT) et des grands services urbains,
- Intervenir directement ou en accompagnement des projets de création ou de développement d'activité en cohérence avec la politique d'aide aux entreprises portée par la Région.

5.1.3 Apporter un soutien particulier à certaines filières

Revisiter la stratégie touristique de la métropole : si l'attractivité touristique de « Paris » ne se dément pas, qu'il s'agisse du tourisme de loisirs ou du tourisme d'affaires, son développement semble cependant contraint par les limites de ses structures d'accueil et sa capacité à renouveler son offre concentrée sur sa dimension patrimoniale et quelques destinations « phares ».

Pour conforter l'attrait de sa destination, la métropole pourrait :

- investir la compétence tourisme et fédérer les acteurs institutionnels du secteur (CDT, OTSI,...),
- renforcer et diversifier l'offre touristique en s'appuyant à la fois sur son patrimoine historique et naturel mais aussi sur la richesse de sa culture et de ses industries créatives,
- proposer un plan d'action visant à remédier aux faiblesses en matière d'offre hôtelière, d'obsolescence naissante de certaines infrastructures du tourisme d'affaire, d'accessibilité commerciale, de sécurité,...
- militer activement pour que l'amélioration des transports et notamment la desserte des aéroports, des pôles d'affaire et des sites touristiques soient réalisés suivant le calendrier prévu par les porteurs de ces projets.

Soutenir l'écosystème des industries créatives : en s'attachant plus particulièrement à élaborer des interfaces avec d'autres métropoles européennes pour développer un véritable pôle européen de l'économie créative, rayonnant à un niveau mondial. Cela permettra notamment une plus grande visibilité des atouts métropolitains, et profitera au développement des professions et pratiques créatives.

Assurer le maintien des emplois des PME et PMI : conserver un tissu de petites entreprises et d'artisans sur le territoire métropolitain constitue à la fois un enjeu en matière économique, de service aux habitants et d'environnement. Dans ce domaine, le levier est principalement foncier, il s'agit en effet de permettre à ces établissements de disposer d'une offre immobilière adaptée et financièrement accessible.

Considérer la logistique comme une filière économique à part entière : car si elle constitue un véritable enjeu en matière de service aux populations et aux entreprises et revêt une importance particulière en matière environnementale, la logistique n'en reste pas moins une filière économique qui, prise en tant que telle, comme c'est le cas dans les pays du nord (Belgique, Pays-Bas, Allemagne) contribue un levier de développement économique puissant.

Pour ce faire, la métropole, en lien avec les territoires et la région, pourrait :

- élaborer un schéma d'orientation logistique précisant son organisation territoriale en proposant une offre adaptée à l'évolution du tissu urbain, structurée, maillée et diversifiée (espaces optimisés, dédiés ou mixtes),
- identifier les sites logistiques métropolitains stratégiques à conserver, optimiser, développer ou créer et le cas échéant, les modalités d'intervention de la métropole,
- soutenir des expérimentations (public/privé) pour promouvoir des solutions logistiques durables.

5.2 Pour une métropole solidaire et accueillante

5.2.1 Répondre aux besoins en matière de logement des habitants de la métropole tout en confortant la qualité de leur cadre de vie

Il s'agit à la fois d'augmenter l'offre globale de logement, d'en assurer une bonne adéquation à la demande ainsi qu'une répartition géographique satisfaisante garante de l'acceptation sociale et sociétale de la construction.

Construire un diagnostic partagé et élaborer une stratégie d'ensemble : en matière de planification, la stratégie générale sera définie au niveau du SCOT qui permettra d'intégrer toutes les dimensions de l'aménagement du territoire (habitat, développement économique, transports, paysages, cadre de vie) et d'assurer une cohérence entre la politique visant à développer l'offre de logement et celle consacrée aux conditions et au cadre de vie des habitants.

La politique régionale de l'habitat et de l'hébergement sera définie dans le cadre du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) sur lequel la métropole sera conduite à émettre un avis dans le courant de l'année 2016.

La métropole élaborera d'ici à la fin 2017, en lien avec les territoires qui la composent, son propre document de planification, le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui définira la politique visant à répondre aux besoins de logement et d'hébergement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Ce document déclinera au niveau territorial les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre et les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir dans le cadre d'une approche respectueuse de la qualité de vie et de l'environnement.

Dans le respect des dispositions du code de la construction et de l'habitation, une attention particulière sera apportée à la typologie des logements et à leur répartition géographique.

L'adoption de son PMHH permettra à la métropole de solliciter une délégation des compétences de l'Etat et d'engager la dimension opérationnelle de son action.

Conduire et accompagner des opérations de logement : De manière opérationnelle, si la loi permet à la métropole de réaliser des programmes d'aménagement et de logement pour mettre en œuvre son PMHH, notamment en demandant à l'Etat de la faire bénéficier de compétences dérogatoires pour la création et la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) et la délivrance d'autorisations d'urbanisme ou encore dans le cadre de procédures de projet d'intérêt général, il semble que ce mode opératoire doive rester exceptionnel, réservé à des opérations dont le caractère d'intérêt métropolitain et/ou la capacité des communes et territoires à faire justifie un tel mode d'intervention. Elles peuvent notamment être envisagées dans le cadre d'opérations réalisées aux abords du nouveau système de transport.

Cette action d'accompagnement se concrétisera dans le cadre des actions et des dispositifs d'aide financières au logement locatif social ou d'aide au logement des personnes défavorisées.

Elle pourra également se concrétiser de plusieurs manières, notamment pour :

- faciliter l'effort de construction des territoires par la mise en place d'une aide aux maires bâtisseurs, complémentaire à celle accordée par l'Etat, afin de les accompagner dans la prise en charge des coûts d'équipement induits par l'accueil de nouvelles populations,

- faciliter la production de logement en secteur diffus, soit dans le cadre des orientations du SCoT, déclinées dans les PLU territoriaux et permettant de renforcer ponctuellement la constructibilité des parcelles soit au travers d'expérimentations afin de développer de nouvelles formes de construction,
- permettre aux classes moyennes d'accéder au logement locatif en encourageant l'investissement locatif privé, le retour des investisseurs institutionnels sur le marché du logement et la constitution d'un parc social intermédiaire (PLI/PLS),
- contribuer à la maîtrise des prix de sortie des opérations qui constituent un des freins de l'accès au logement en encourageant le développement des chartes promoteurs ou encore les opérations ayant recours à la dissociation du foncier et du bâti (les dispositifs existent mais sont encore peu usités),

5.2.2 Améliorer le parc immobilier bâti et contribuer à la résorption de l'habitat insalubre (RHI)

L'amélioration des performances énergétique et environnementale du bâti constitue un enjeu environnemental primordial qui prend tout son sens au niveau métropolitain.

Lutter efficacement contre l'habitat indigne nécessite de s'attaquer à des réalités bien différentes : logements dépourvus de confort sanitaires, hôtels meublés, copropriétés dégradées, division pavillonnaire, qui nécessitent des modes d'intervention différenciés.

Dans ces deux domaines, l'intervention de la métropole sera soumise à la définition préalable de l'intérêt métropolitain. Il pourrait recouvrir plusieurs formes :

- **La maîtrise d'ouvrage** d'un petit nombre d'opérations à forts enjeux pour lesquelles les capacités d'intervention des territoires seraient insuffisantes,
- **La conduite de missions spécifiques** dont l'exercice au niveau de la MGP facilite la lisibilité, la cohérence et une économie de moyens, telle l'unification et l'exercice des polices spéciales de l'habitat,
- **L'identification de certaines thématiques** considérées comme prioritaires pour lesquelles la MGP pourrait contribuer au financement des opérations conduites par les territoires (l'amélioration de la performance énergétique du bâti par exemple).

Par ailleurs, afin de mieux appréhender l'état du parc immobilier bâti et prévenir le développement de l'habitat indigne, la MGP pourrait se doter d'un « observatoire » spécialisé qui pourrait devenir à terme un opérateur métropolitain spécialisé partagé entre la MGP et les territoires.

5.2.3 Se saisir des questions d'hébergement ?

La forte augmentation de la demande de personnes sans-domicile a conduit à quasiment doubler les capacités d'hébergement en Île-de-France entre 2007 et 2014 et ne trouve qu'une réponse partielle dans l'offre des centres d'hébergements (par ailleurs mal répartis sur le territoire métropolitain) qui a conduit à une augmentation très importante des « nuitées d'hôtel » (quadruplée sur la même période).

Au total, si l'offre d'hébergement semble aujourd'hui insuffisante, ses modalités et sa répartition géographique posent également question.

Cette compétence qui relève de l'Etat peut être déléguée à la MGP à sa demande dans le cadre d'un bloc de compétence recouvrant, sans dissociation possible l'attribution des aides au logement locatif social et la notification aux bénéficiaires ainsi que des aides en faveur de l'habitat privé et la gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile fixe ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement.

La question sera donc dans un premier temps pour la MGP de déterminer si elle souhaite solliciter de l'Etat la délégation de ces compétences. Dans l'affirmative, il lui faudra élaborer une stratégie en la matière qui sera de nature à répondre aux questions quantitatives et qualitatives ainsi posées.

5.3 Pour une métropole durable

5.3.1 Élaborer un Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM)

Ce document aura pour vocation de préciser les objectifs stratégiques et opérationnels de la métropole en vue de lutter contre le réchauffement climatique et de définir et faire partager aux acteurs publics et privés le programme d'actions à réaliser sur le territoire métropolitain afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergies renouvelables et de réduire l'impact des activités en termes d'émission de gaz à effet de serre. Il comportera des déclinaisons à l'échelle des territoires, définis en association avec ceux-ci.

5.3.2 Lutter contre le réchauffement climatique, les nuisances et prévenir les risques

Pour une stratégie métropolitaine globale et des actions coordonnées, la métropole pourra mettre en place ou conforter des outils d'analyse et d'intervention qui pourront être mutualisés avec les territoires qui le souhaiteront, qu'il s'agisse :

- **d'observatoires** destinés à consolider au niveau métropolitain la connaissance en matière d'énergie (réseau ROSE), de pollution de l'air (Airparif), de nuisances sonores (Bruitparif), d'îlots de chaleur urbain, de potentiel d'énergie renouvelable qui l'aideront à définir une stratégie et des priorités d'action dans ces domaines,
- **d'une ingénierie technique** qui pourra conduire les études et mettre en œuvre les actions portées par la métropole tout en intervenant également pour compte des territoires qui en feraient la demande.

Elle pourra également déterminer les **actions, missions ou thèmes prioritaires** qu'elle pourrait prendre directement en charge, par exemple :

- mettre en place un réseau de conseil local en matière d'énergie,
- mettre en œuvre des opérations expérimentales qui pourraient avoir vocation à être reprises par les territoires (expérimenter des nouveaux types d'enrobés absorbants),
- favoriser les actions de proximité d'éducation à l'environnement,
- participer au financement des actions définies comme prioritaires.

En matière de développement de la nature en ville, de valorisation du paysage, du patrimoine bâti, des fleuves et des canaux :

La métropole pourrait associer les acteurs territoriaux sur ces différents thèmes pour engager un travail d'identification des enjeux communs qui pourraient motiver la mise en place d'une stratégie partagée et la conduite d'actions spécifiques.

Il convient de noter que le SCOT précisera les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

En matière de résilience au changement climatique : la métropole pourrait :

- constituer une base de données commune comprenant notamment une cartographie des îlots de chaleur urbains,
- inciter à la prise en compte de ces enjeux dans le cadre des documents d'urbanisme des territoires afin de favoriser le développement de formes urbaines adaptées et la présence du végétal et de l'eau.

En matière de soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie la métropole pourrait :

- élaborer une stratégie énergétique territoriale tenant compte des spécificités des tissus urbains, des territoires, des ressources locales et des réseaux d'énergie
- mettre en place un plan de rénovation énergétique du bâti existant, fixant des objectifs en matière de typologie de bâti concernés, de modes d'actions et de financement,
- identifier et mobiliser le potentiel des différentes sources d'énergie renouvelable (solaire et géothermie profonde ou de surface en particulier)
- contribuer au développement des réseaux de chaleur et de froid là où c'est opportun.

En matière de qualité de l'air et de lutte contre les nuisances sonores la métropole pourrait :

- mise en œuvre d'un dispositif de type zone de circulation restreinte, afin d'agir sur les secteurs au sein desquels la qualité de l'air est particulièrement fragile,
- s'associer au développement des mobilités douces (schéma métropolitain des pistes cyclables, participation à Autolib' ou Vélib') et développer la logistique du dernier kilomètre.

En matière de gestion de l'eau, des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI)

- élaborer une stratégie métropolitaine de gestion du risque inondation et coordination des acteurs publics,
- sensibiliser les populations et acteurs économiques ou administrations au rôle du fleuve dans la ville et au risque inondation,
- favoriser le retour de l'eau en ville,
- encourager les échanges de bonnes pratiques et financer les projets de recherche en matière d'aménagement des berges ou de prise en compte du risque inondation dans les projets d'aménagement.