

6
EXCLUS JGP

GRAND PARIS TERRITOIRES ▼ ENTREPRISES ▼ DÉPARTEMENTS ▼ CARNET ▼ LES ASSISES DU GRAND PARIS ABONNEMENT

DERNIÈRES ACTUALITÉS Champs-Élysées : élus écologistes et associations attaquent la malle g... - 30 avril 2025 Rechercher ...

COLLECTIVITÉS



A LA UNE

F. Gilli : « De l'extension urbaine à l'intensification métropolitaine »

Urban Valley, le futur siège de Potel & Chabot sur un programme d'IMGP2 à Argenteuil

R. Curnier (Banque des territoires) : « Nous devons massifier la transformation de bureaux en logements »

Pour H. Proglie et Th. Dallard, « la France doit retrouver une ambition d'investissement public et industriel »

ASSISES DU GRAND PARIS 2025



Réservez vos places !

HORS-SÉRIE N°67 - EN ACCÈS LIBRE



Professeur à l'École urbaine de Sciences Po et directeur associé de l'agence Grand public, Frédéric Gilli décrypte l'ample mutation en cours en Île-de-France. Densification, transformation sociale, Grand Paris express, défis climatiques : il appelle à penser une métropole plus inclusive et durable pour 2050.

Comment décrieriez-vous les transformations urbaines à l'œuvre en Île-de-France ?

Ce qui se passe est absolument majeur. La géographie francilienne a basculé. Pendant un siècle, nous avons vu émerger la banlieue face à Paris. Mais depuis les années 2000, un seuil a été franchi : la banlieue parisienne n'est plus une périphérie, elle existe par elle-même. Ce changement s'est produit sous l'effet d'une densification rapide, aussi bien en première qu'en deuxième couronne. Nous ne sommes plus dans une logique d'extension urbaine, mais d'intensification métropolitaine : on fait de l'urbain sur l'urbain, on maille entre celle des zones déjà plus ou moins reliées... et d'un point de vue politique nous sommes dotés depuis 2014 d'un espace pour gouverner et réguler les problèmes, perspectives et contradictions d'un tel territoire. Cela ne va pas de soi : c'est à la fois le plus riche du monde et il abrite des quartiers et des habitants qui comptent parmi les plus fragiles et les plus pauvres de France.

Quels sont les marqueurs de cette nouvelle géographie ?

Le « style métropolitain », on le constate très clairement le long des nouvelles lignes de tramway et des nouvelles gares de métro. Depuis 2013, chaque ligne de surface inaugurée a profondément reconfiguré son territoire. De Châtillon à Vélizy, par exemple, on est passé d'un habitat pavillonnaire clairsemé à des avenues d'immeubles de six étages. Au sud de Paris, les premières communes limitrophes – Montrouge, Vanves, Malakoff – sont devenues quasiment parisiennes dans leur morphologie urbaine et commerciale. La couture entre Paris et sa banlieue immédiate a presque disparu.

Cette mutation est-elle uniquement physique ?

Non, elle est également sociale. La gentrification est à l'œuvre partout même si elle frappe différemment selon les territoires. À Ivry-sur-Seine, par exemple, les habitants disent craindre un « accaparement » par Paris, autour de la Porte d'Aubervilliers ils se demandent plutôt si cela peut « rester le 93 mais un 93 qui serait plus aimable »... Cette transformation génère des tensions : le sentiment d'éviction est fort pour certaines populations, tandis que d'autres, mieux dotées ou dans des villes plus attentives à ces risques, bénéficient des nouvelles dynamiques que cela amène aussi.

Quel rôle joue le Grand Paris express dans cette mutation ?

Il prolonge et accélère le mouvement engagé avec les tramways. Le Grand Paris Express va transformer la géographie mentale des Franciliens. Là où Bagneux, Villejuif, Gentilly ou Saint-Denis apparaissaient comme des marges, elles deviendront des carrefours : on sortira de Paris pour accéder à des interconnexions, cela renversera les imaginaires. Cela renforcera forcément la densification économique et urbaine de la proche couronne, déjà largement amorcée. Mais cela pose des défis : comment densifier tout en préservant la nature si importante à la qualité de vie locale ?

La densification est-elle encore possible en première couronne ?

Oui, mais elle doit être maîtrisée. Aujourd'hui, nous atteignons des densités de 6 000 à 9 000 habitants au km² dans les trois départements entourant Paris, ce qui est très élevé (c'est la densité moyenne de Hong-Kong !) mais il existe encore des marges. Il faudra toutefois repenser l'usage du foncier pour préserver des espaces verts accessibles à tous, intégrer l'eau et la biodiversité au cœur du projet urbain tout en perpétuant le modèle social de logement très intégré proposé par le Grand Paris. Le défi n'est pas tant de construire plus, mais de construire différemment. C'est un défi technique et économique, c'est aussi un défi démocratique.

La gouvernance métropolitaine est-elle à la hauteur de ces enjeux ?

La métropole du Grand Paris (MGP) reste une construction inachevée. Elle est née d'un compromis difficile en 2015, notamment sur les questions de logement et de fiscalité. Aujourd'hui, la gouvernance reste éclatée entre communes, EPT (établissements publics territoriaux) et MGP. L'absence d'un véritable projet politique partagé freine la capacité à agir collectivement sur l'habitat ou l'aménagement.

Comment sortir de cette impasse institutionnelle ?

Il faudra du temps. Toutes les grandes intercommunalités ont connu une phase d'installation longue. En Ile-de-France, le « front » est gelé depuis les municipales de 2020, mais il pourrait se recomposer après 2026. Les maires prennent de plus en plus conscience que les marchés immobiliers et fonciers sont entrelacés, que les vies de leurs concitoyens s'organisent à des échelles dépassant la commune... Pour peser, pour être utiles à leurs habitants, ils auront besoin d'outils stratégiques au-delà de leur commune. Cela nécessite une vision politique commune, que ce soit pour traiter les enjeux du logement ou

d'équipements publics. Cette vision politique fait aujourd'hui largement défaut à l'échelle du Grand Paris et cela se ressent dans les projets politiques locaux.

Justement, le logement est au cœur des tensions sociales. Quels risques identifiez-vous ?

Si la production de logements sociaux et intermédiaires n'augmente pas, les tensions socio-spatiales vont s'aggraver. En première couronne, la gentrification exclut les classes populaires et intermédiaires. En moyenne couronne, la stabilisation sociale devient de plus en plus difficile. Si l'on ne construit pas, on accroît la ségrégation, et donc le ressentiment politique. La métropole parisienne a historiquement su produire un parc social important ; elle doit retrouver cet élan.

Au-delà du logement, quels défis voyez-vous à l'horizon 2050 ?

Trois grands défis se profilent. Le premier est démographique : la région parisienne va vieillir. Jusqu'ici, elle a surtout connu des vagues de jeunesse et d'immigration. Ce vieillissement nécessitera d'adapter l'offre de logements, de services et de mobilités. Le deuxième défi est environnemental : nous devons repenser nos villes pour faire face au réchauffement climatique. Paris pourrait avoir le climat d'Istanbul en 2050. Il faudra végétaliser, repenser l'ombre, l'eau, les espaces publics. Le vivant doit être mieux intégré dans la trame urbaine. Enfin, il y a un défi économique : dans un contexte de dépendance aux ressources, Paris doit rester une capitale mondiale de l'innovation et devenir un centre de recyclage et d'économie circulaire, pour les matériaux comme pour l'alimentation.

La métropolisation est-elle encore un modèle pertinent dans ce contexte ?

La métropolisation reste un processus d'intégration territoriale. Le Grand Paris est un archipel complexe, associant des centralités urbaines, des territoires périurbains et des franges rurales. Les défis de demain seront d'autant mieux relevés que nous saurons articuler centres et périphéries, en pensant aux recompositions des mobilités, à l'économie, au logement et au climat à l'échelle de tous les bassins de vie de la métropole et la région, mais même au-delà.

Vous semblez optimiste malgré les défis...

Je suis lucide. La situation est tendue, mais rien n'est irréversible. L'enjeu est de construire une vision partagée de la métropole. Cela passe par une gouvernance renouvelée, des politiques de logement ambitieuses, une transition écologique accélérée. Nous devons continuer à imaginer collectivement l'avenir de la métropole, en pensant à tous ses habitants, présents et futurs. Cela pose donc une question politique et c'est le défi que devront relever les candidats et les élus issus des prochaines municipales.