



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE

Réunion adhérents 30 janvier 2020

# **Grand Paris : vers une recomposition des polarités urbaines ?**

# Les intervenants



Joachim AZAN  
Président

NOVAXIA



Laurence BOUARD  
Directeur Etudes et Recherche

COLLIERS  
INTERNATIONAL FRANCE





# Grand Paris : vers de nouvelles centralités

Laurence BOUARD

Benjamin CARRIÈRE



**Colliers**  
INTERNATIONAL

# GRAND PARIS Vers de nouvelles centralités

Colliers International France

LA COURNEUVE  
« SIX ROUTES »

# Les intervenants



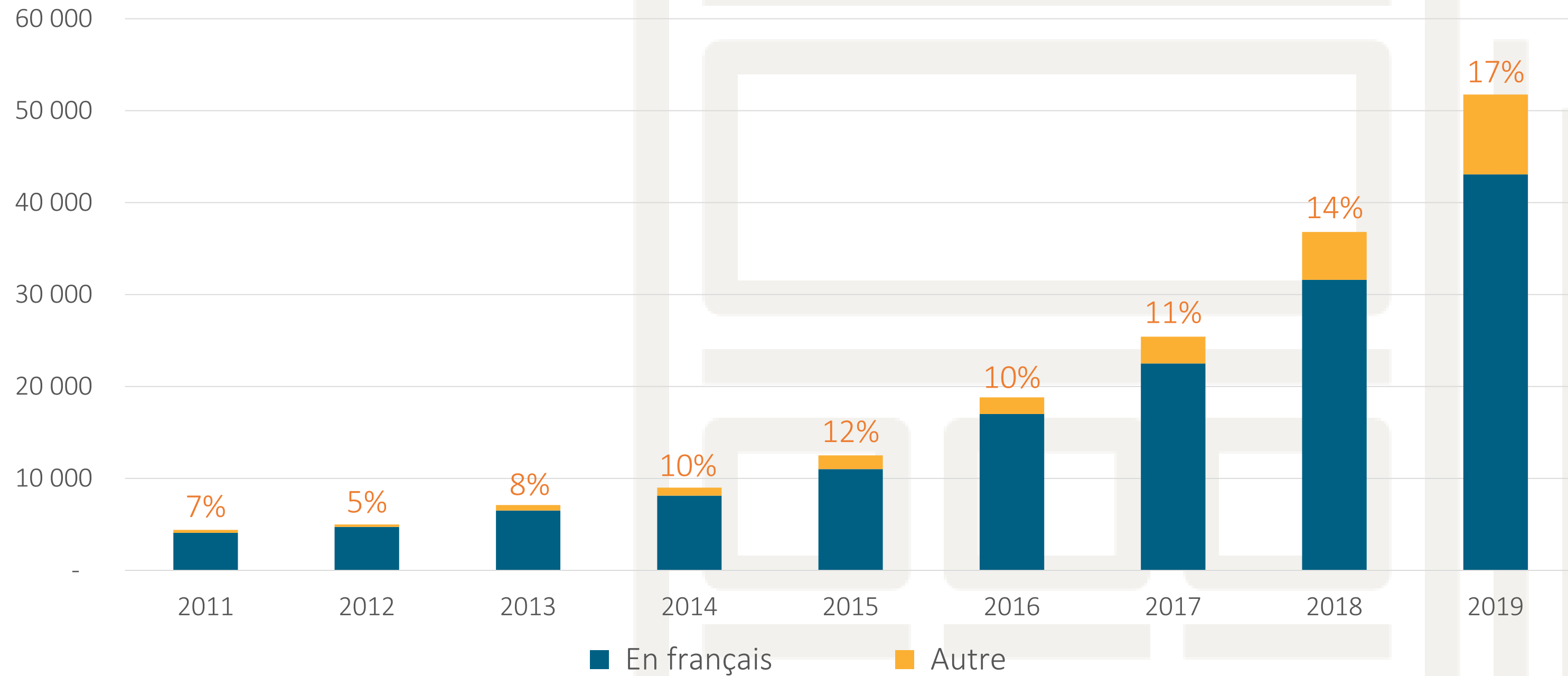
Laurence BOUARD  
Directrice Département  
Etudes & Recherche  
Colliers International France



Benjamin CARRIÈRE  
Géomaticien Département  
Etudes & Recherche  
Colliers International France

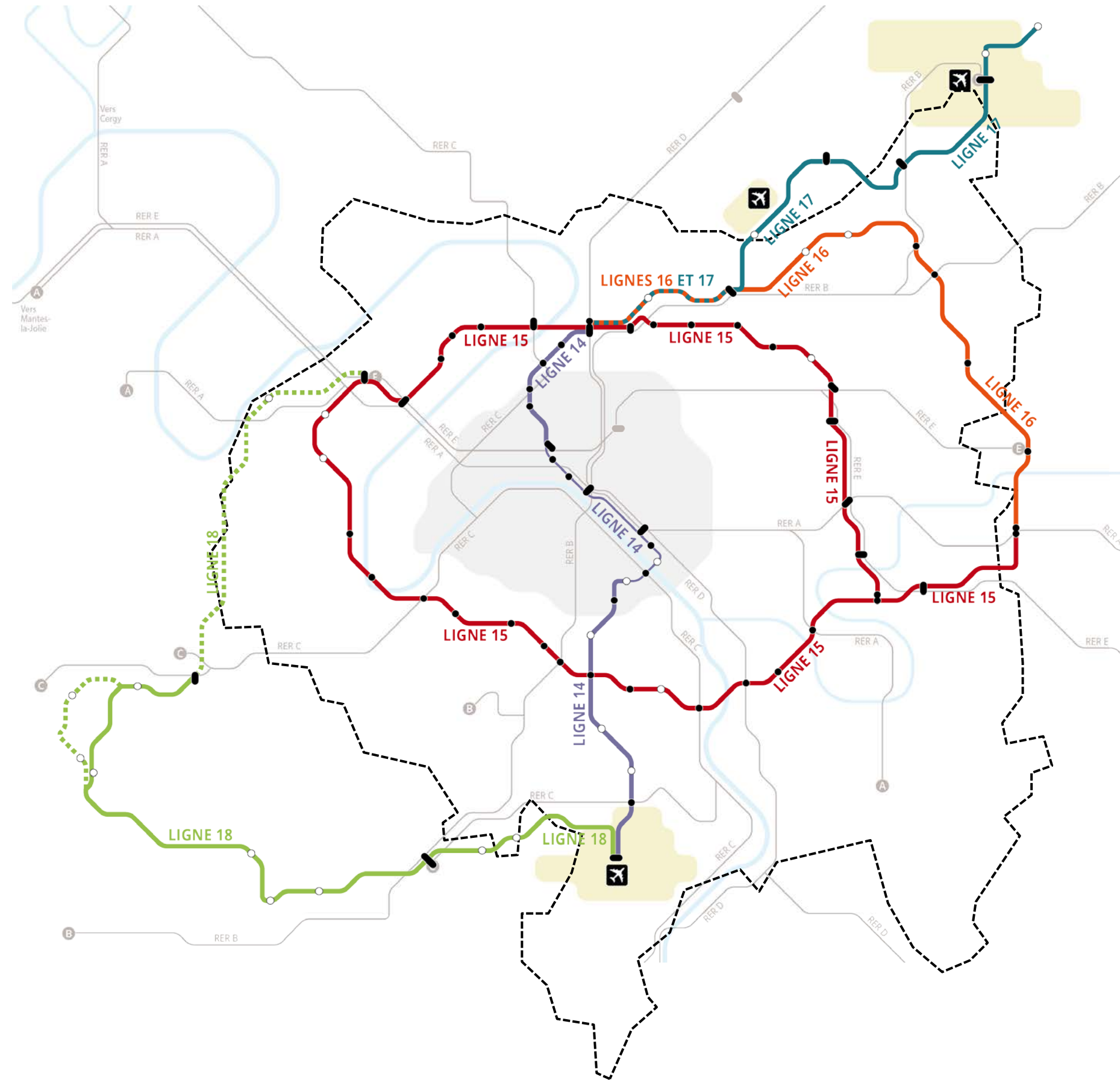
# Un intérêt croissant

Nombre de pages Internet comportant la mention  
« Grand Paris Express » \*



\* Référencement Google

# Grand Paris (Express) : le projet



**1.000** passagers par rame

**200** km de nouvelles lignes de métro automatisées

**68** nouvelles gares

**35** Mds d'€ d'investissement

**4** nouvelles lignes de métro

**2,5** millions de trajets quotidiens attendus

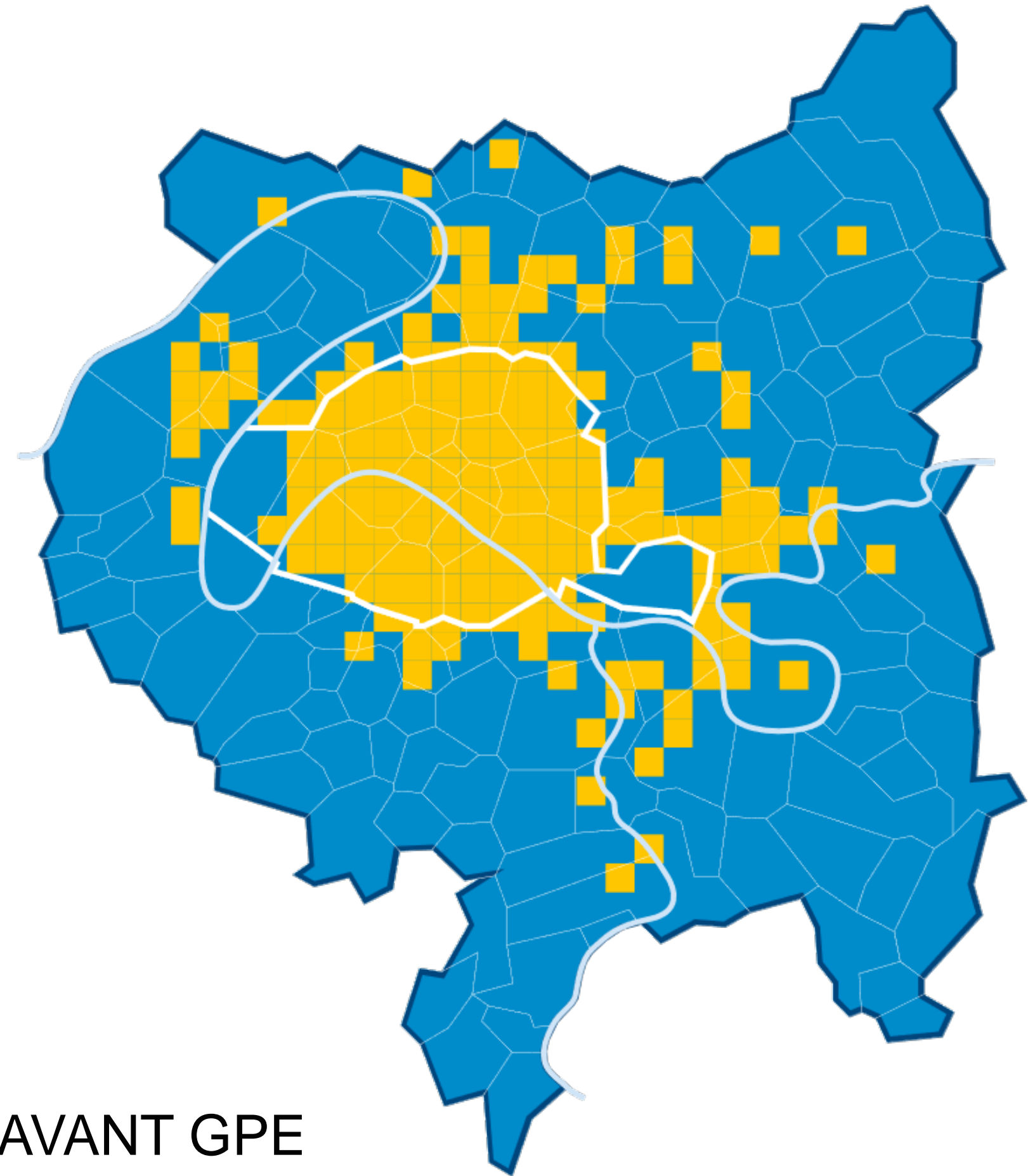
**1** entité regroupant Paris ainsi que 130 communes

# Des gains de temps significatifs

- Temps de trajet inférieur à 60 min
- Temps de trajet supérieur à 60 min

Avant : **11 %** de la banlieue

AVANT GPE

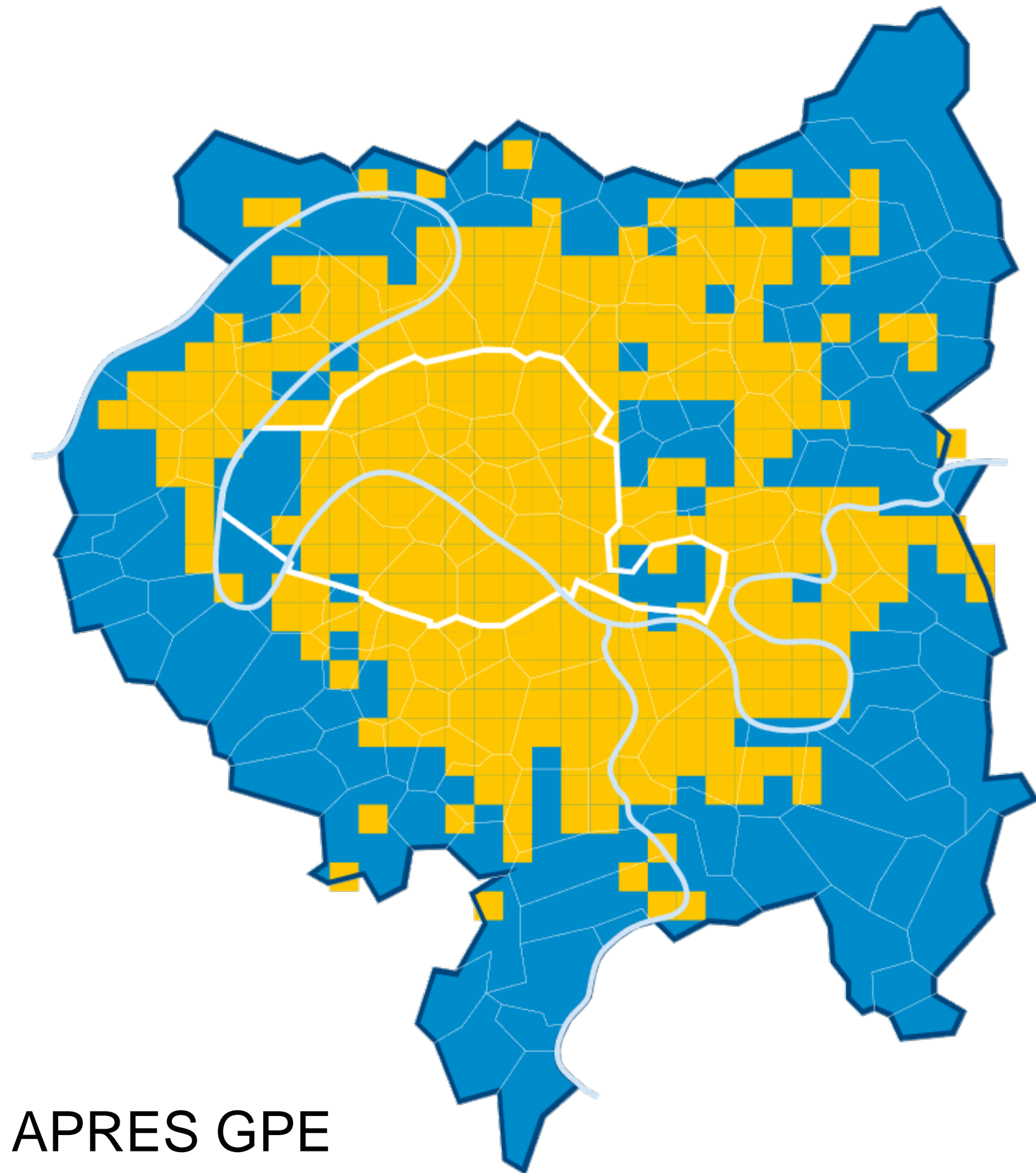




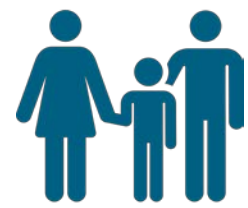
# Des gains de temps significatifs

- Temps de trajet inférieur à 60 min
- Temps de trajet supérieur à 60 min

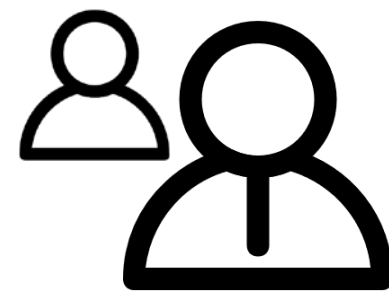
Après : **35 %** de la banlieue



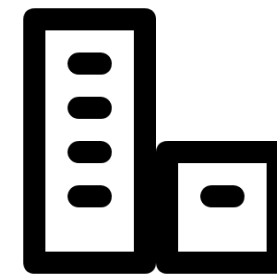
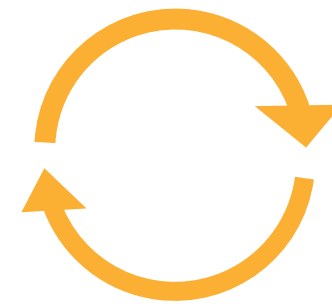
# Mesure de l'attractivité territoriale



Populations



Catégorie  
Socio-Professionnelle



Entreprise



Commerces



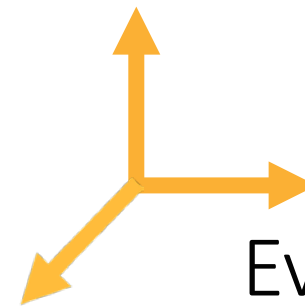
Actifs

Temps de  
transports

Quantité

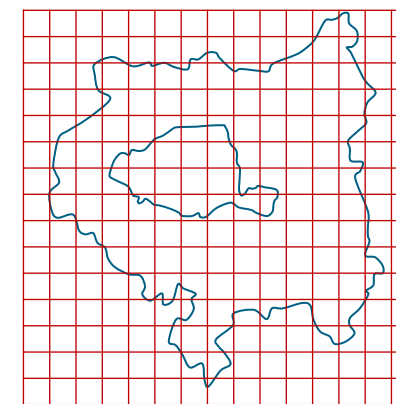
30'

Qualité

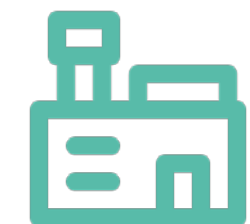


Evolution

Carroyage



100m x  
100m



Entreprises



Transports

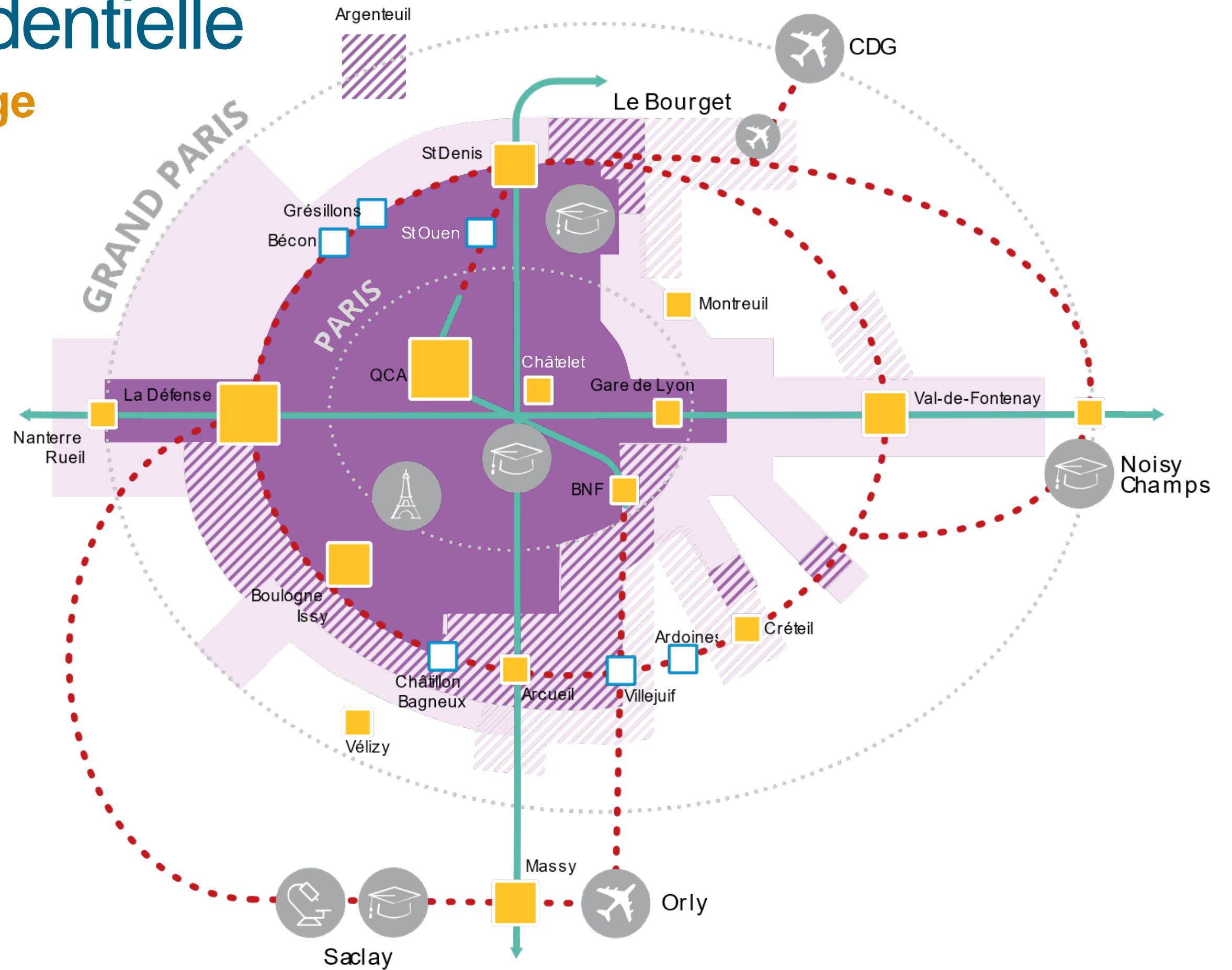
# Prospective Résidentielle

## Extension et Rééquilibrage

Niveau d'attractivité résidentielle

Actuel	Futur	
		Excellent
		Bon

- Pôle tertiaire existant
- Nouveau pôle
- Réseau transport actuel
- Réseau transport futur
- Pôle régional
- Pôle local renforcé
- Pôle local secondaire



# Prospective Tertiaire

## Vers une logique multipolaire

Attractivité résidentielle importante

Niveau d'attractivité tertiaire

Actuel	Futur	
		Excellent
		Bon

Pôle tertiaire existant

Nouveau pôle

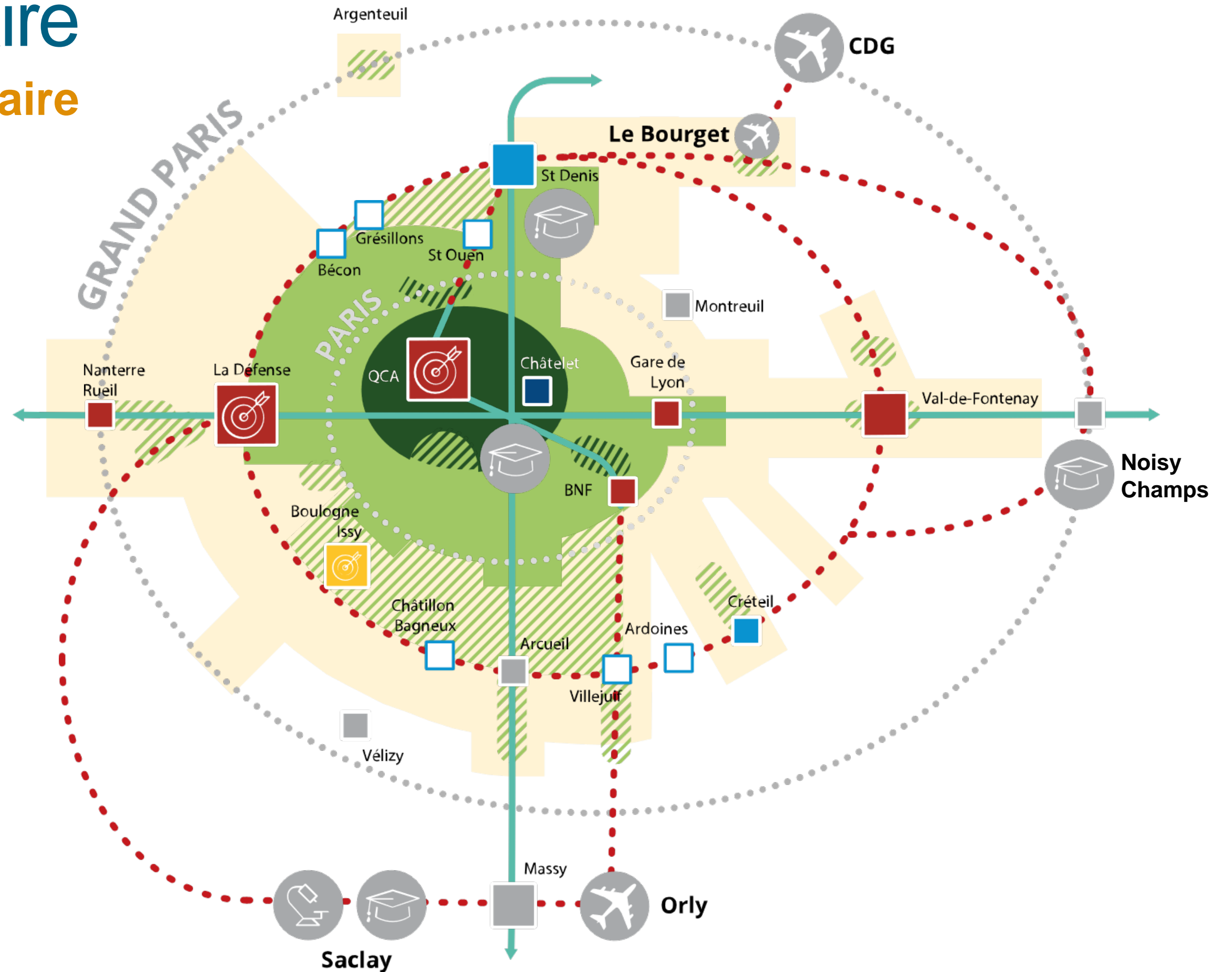
Réseau transport actuel

Réseau transport futur

Pôle régional

Pôle local renforcé

Pôle local secondaire



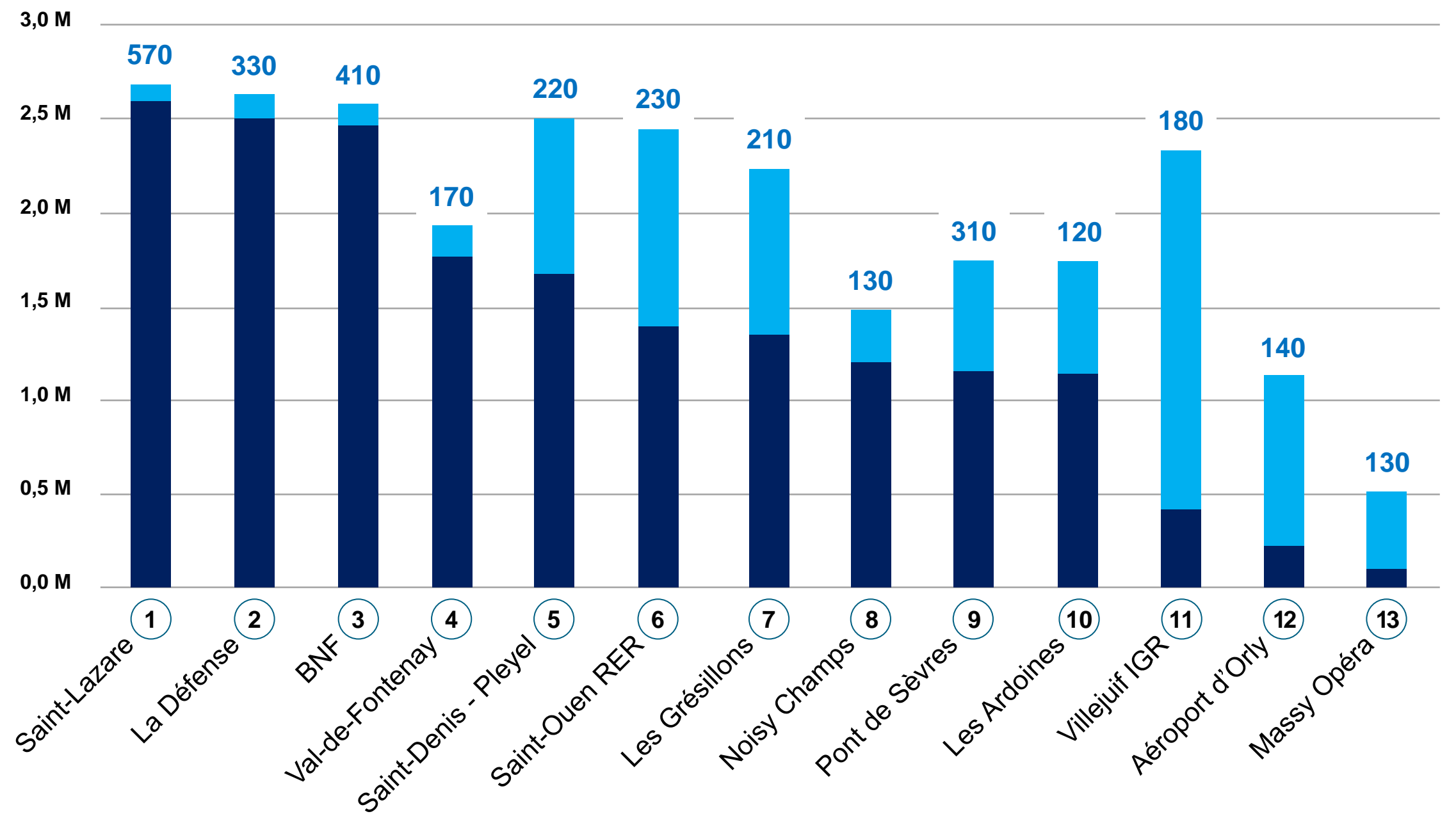
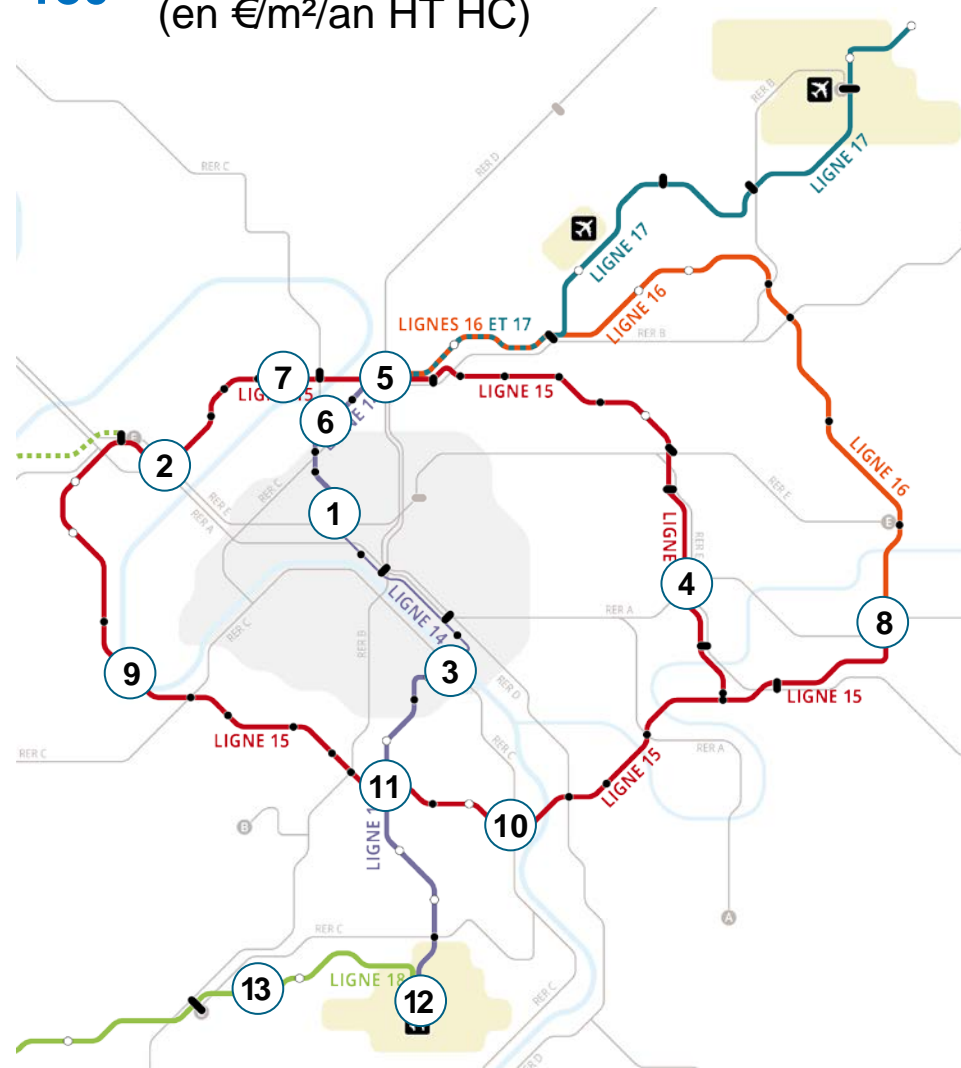
# Gisements de valeurs

## Tertiaire (Rayonnement & Loyers)

Couverture géographique cumulée en emplois d'un secteur à forte valeur ajoutée et en actifs de type CSP+, situés à moins d'une demi-heure de transports en commun

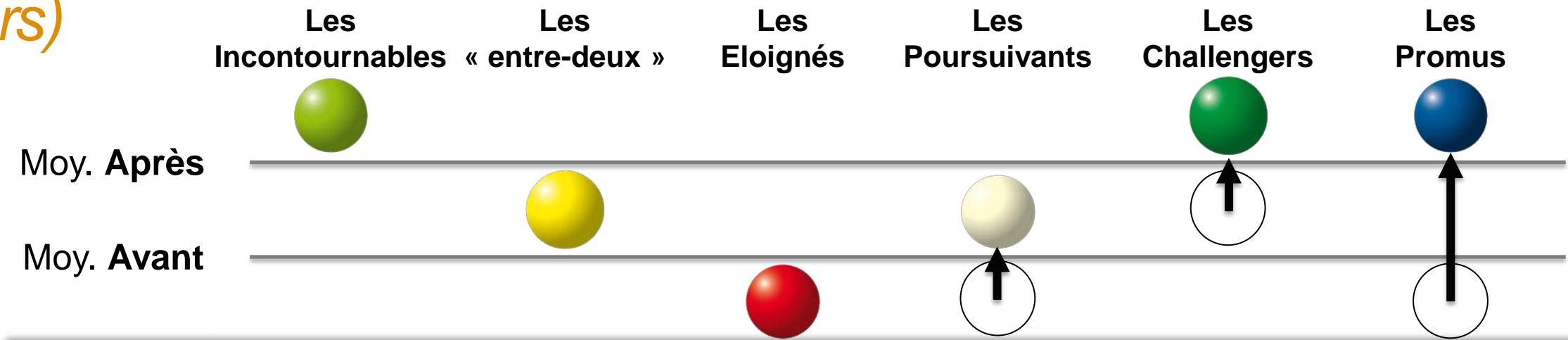
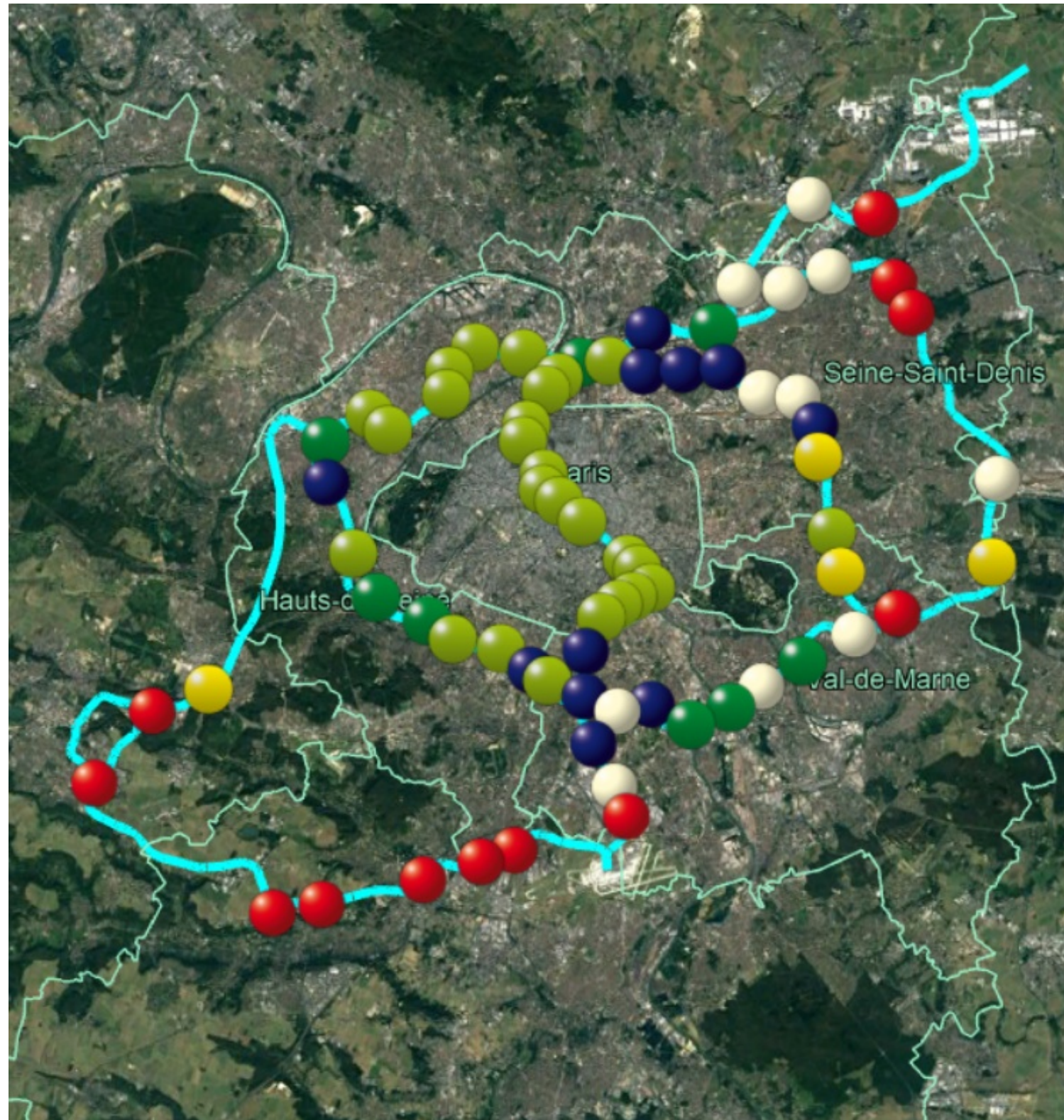
- Avant arrivée du GPE
- Après arrivée du GPE

**180** Loyer facial moyen actuel en bureau (en €/m<sup>2</sup>/an HT HC)



# Gisements de valeurs

## Résidentiel (Rayonnement & Loyers)



Supérieur à 25€/m <sup>2</sup> /mois	BNF, Châtelet, Madeleine, Maison Blanche, Olympiades, Pont Cardinet, Porte de Clichy Pyramides, St-Lazare					
Entre 20 et 25€/m <sup>2</sup> /mois	Les Agnettes Bécon les Bruyères, Bercy, Bois Colombes, Cour Saint-Emilion, la Défense, G. de Lyon, St Cloud	Versailles	Satory		Issy RER, Pont de Sèvres, le Vert de Maisons	
Entre 15 et 20€/m <sup>2</sup> /mois	Arcueil Cachan, Châtillon Montrouge, Clamart, Les Grésillons, Mairie de St-Ouen, Nanterre la Folie, la Plaine Stade de France, St Ouen RER, Val de Fontenay,	Nogent le Perreux, Noisy Champs, Rosny Bois Perrier	Antony pôle, Bry Villiers, Champigny, Massy Opéra, Massy Palaiseau, Orsay Gif, Palaiseau, Pont de Rungis, St Quentin Est, Sevran, Livry	Aulnay, le Blanc Mesnil, Champigny centre, Chelles Gournay, Créteil l'Echat, Pont de Bondy, Porte de Thiais, Triangle De Gonesse, Villejuif L. Aragon	le Bourget RER, Nanterre la Boule, St Denis Pleyel, St Maur Créteil	fort d'Aubervilliers, mairie d'Aubervilliers, Bagneux, Bondy, Chevilly 3 communes, Drancy Bobigny, Rueil Suresnes, Villejuif IGR
Inférieur à 15€/m <sup>2</sup> /mois			Parc des Expositions	Bobigny P. Picasso, le Bourget Aéroport	Les Ardoines	Kremlin Bicêtre hôpital, Six Routes, Vitry centre

# Conclusion

## Que faut-il retenir de l'arrivée du Grand Paris Express ?

Les terminus de lignes deviendront de véritables hubs de transports

Amélioration significative des échanges interbanlieue et désengorgement de l'hypercentre

Alignement du niveau aménitaire moyen de la proche banlieue sur celui de l'hypercentre

Émergence de nouveaux arcs tertiaires

Renforcement des liaisons entre les pôles tertiaires péricentraux

Développement de nouvelles centralités

**Il modifiera notre perception de la banlieue en la faisant apparaître comme un véritable prolongement de la ville-centre**

# Etude Colliers France

Téléchargez les deux volets de l'étude « Grand Paris – vers de nouvelles centralités »

Cliquer ici







**Colliers**  
INTERNATIONAL

Laurence BOUARD  
Directrice Département  
Etudes & Recherche

[laurence.bouard@colliers.com](mailto:laurence.bouard@colliers.com)

06 81 56 49 02

Benjamin CARRIÈRE  
Géomaticien Département Etudes  
& Recherche

[benjamin.carriere@colliers.com](mailto:benjamin.carriere@colliers.com)

07 63 52 18 95



# Grand Paris : vers une recomposition des polarités urbaines ?

Joachim AZAN



Transformer l'ancien siège du département des Hauts-de-Seine en un immeuble campus innovant, vert & ouvert sur la ville.

**Notre objectif**

Transformer ces anciens bureaux emblématiques du Conseil départemental, situés entre la préfecture et le tribunal de grande instance au cœur de Nanterre, en un campus avec 41 000 m<sup>2</sup> de bureaux, une crèche, des espaces de coworking, une salle de sport et un restaurant. Le parc de 5 000 m<sup>2</sup> est conservé et sera ouvert sur la ville.



**Lauréat de l'appel à projets lancé par le département des Hauts-de-Seine**

<b>Ville</b>	Nanterre - Boulevard Germain-Soufflot
<b>Superficie</b>	45 000 m <sup>2</sup>
<b>Architectes</b>	La Nouvelle AOM (agence fondée par Franklin Azzi Architecture, Charlier/Dalix Architectes et Hordel Le Bihan Architectes)
<b>Porteur</b>	Sefil-Cime
<b>Projet</b>	Transformation de bureaux obsolètes en un campus mixte de bureaux, coworking & services

## Nanterre Partagée

Transformer le Centre hospitalier de Nanterre en un lieu de vie ouvert sur la ville.

Lauréat d'Inventons la Métropole  
du Grand Paris 2

### Notre objectif

Transformer une partie de l'hôpital en dessinant un trait d'union avec le reste de la ville. Le projet propose un mode de vie où se mêlent les solidarités de voisinage, et des lieux d'échange et de rencontre avec un programme mixte de logements, habitat partagé, résidence étudiante et résidence mobilité, un café participatif et une école Montessori.

<b>Ville</b>	Nanterre Centre d'accueil et de soins hospitaliers (CASH)
<b>Superficie</b>	32 000 m <sup>2</sup>
<b>Architectes</b>	Scou, Reichen, Robert et Nery, & CDU
<b>Partenaires</b>	Crédit Agricole Immobilier & locale
<b>Projet</b>	Transformation du site de l'hôpital de Nanterre en un ensemble mixte ouvert aux habitants



## Bagnolet Gallieni

Impulser le renouveau  
d'un territoire industriel.

### Notre objectif

Construire un espace ouvert sur la ville, créer des synergies humaines et économiques dans 27 000 m<sup>2</sup> de bureaux innovants, en dialogue permanent avec la vie du quartier.



Label BREEAM Very Good,  
BBCA, HQE

Ville	Bagnolet - avenue Gallieni
Superficie	27 000 m <sup>2</sup>
Architecte	Coldefy & Associés
AMO	Builders&Partners
Partenaires	Ateliers Wonder
Projet	Transformation d'anciens bureaux et entrepôts en immeuble de bureaux et commerces



**Bagnolet Robespierre**  
**projet livré**

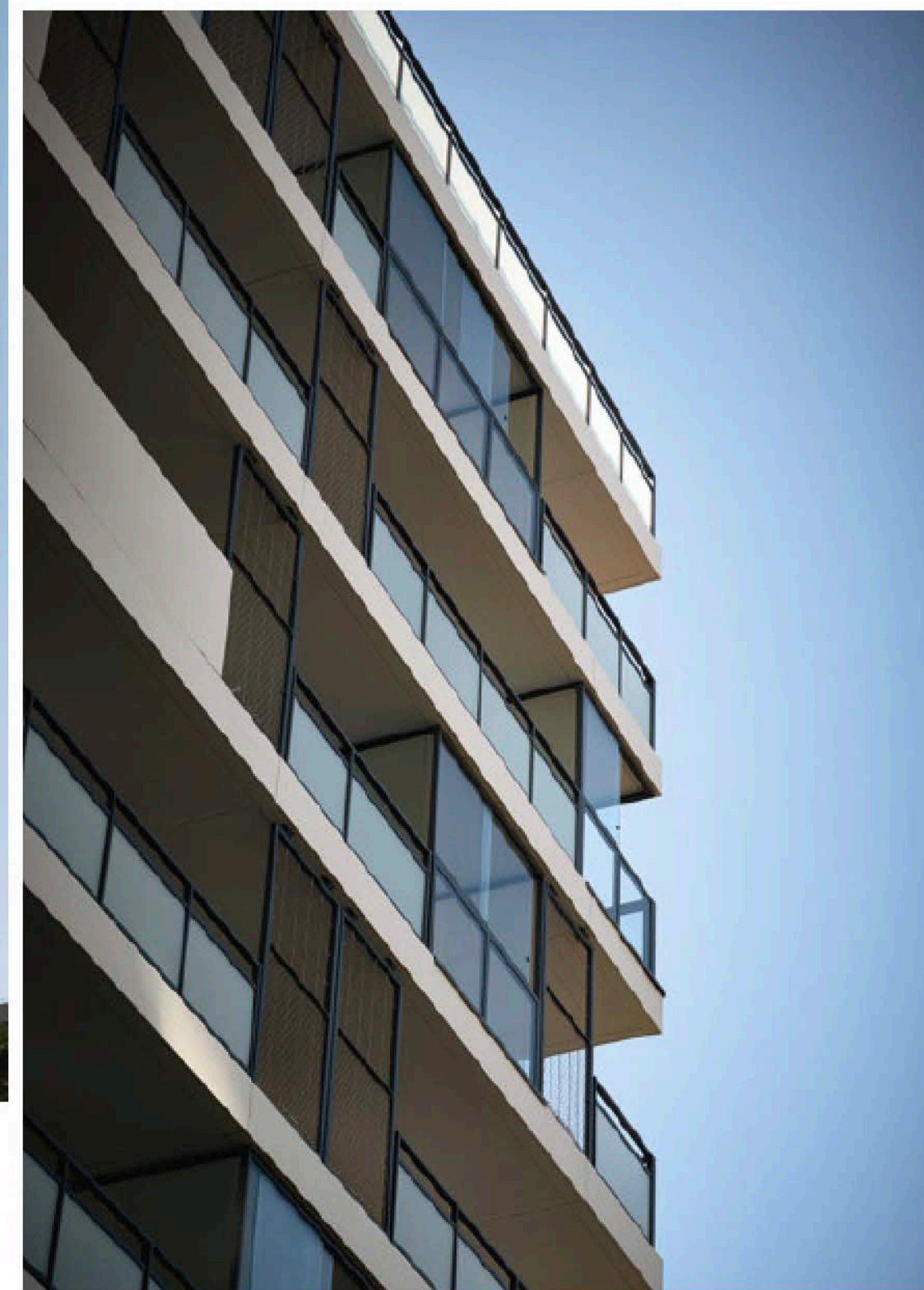
Transformer  
un site pollué  
en un lieu  
emblématique  
qui respire



**Notre objectif**

Transformer une ancienne  
friche industrielle, polluée  
et abandonnée depuis 10 ans,  
en logements intermédiaires,  
sociaux et étudiants.

<b>Ville</b>	Bagnolet - rue Robespierre
<b>Superficie</b>	17 000 m <sup>2</sup>
<b>Architecte</b>	Espaces Libres Architectes
<b>Partenaires</b>	INL, CDC Habitat, SwissLife REIM, groupe Nexity (Studéo), Bâtigère en IDF
<b>Projet</b>	Transformation d'une friche industrielle en 396 logements



## Bagneux

Transformer un centre administratif en un quartier du Grand Paris.

<b>Ville</b>	Bagneux - avenue Aristide Briand
<b>Superficie</b>	19 000 m <sup>2</sup>
<b>Architecte</b>	Valerio Gregolin
<b>Partenaires</b>	Cogedim, Edeis, Ares
<b>Projet</b>	Transformation d'un ancien immeuble de bureaux en résidence étudiante, commerces et logements



### Note objectif

Dépolluer et réhabiliter une ancienne école d'ingénieurs abandonnée depuis 8 ans en un quartier attractif de logements et de commerces, intégré au Grand Paris Express.



## Nanterre

# Repenser les espaces de travail au cœur de la ville.

<b>Ville</b>	Nanterre - rue des Trois Fontaines
<b>Superficie</b>	5 070 m <sup>2</sup>
<b>Architecte</b>	Agence CALQ
<b>Projet</b>	Transformation de bureaux obsolètes en espaces de bureaux répondant aux nouveaux usages

### Notre objectif

Concilier des enjeux économiques et environnementaux grâce à des bureaux nouvelle génération qui privilégient les espaces verts, à l'image du nouveau Nanterre et de ses jardins.





## Levallois Jaurès

Transformer pour reconquérir riverains et usagers.

<b>Ville</b>	Levallois-Perret - rue Jean Jaurès
<b>Superficie</b>	6 600 m <sup>2</sup>
<b>Architecte</b>	DGM Architectes
<b>Partenaires</b>	Demathieu Bard, Les Essentielles
<b>Projet</b>	Transformation de bureaux obsolètes en résidence senior de 110 logements



### Notre objectif

Repenser le territoire en adéquation avec les populations locales grâce à la transformation d'un des derniers immeubles de bureaux du quartier en une résidence seniors haut de gamme, à proximité du grand marché de Levallois.

## ZAC du Panorama - Clamart

Allier à la vision  
d'un maire à l'audace  
d'un développeur  
immobilier.

<b>Ville</b>	Clamart - ZAC du Panorama
<b>Superficie</b>	34 000 m <sup>2</sup>
<b>Architecte</b>	UibArch
<b>Partenaires</b>	BNP Paribas Real Estate
<b>Projet</b>	Transformation d'une ancienne friche EDF en quartier de ville : logements, bureaux et résidence de tourisme



### Notre objectif

Accompagner la démarche innovante d'un maire en réalisant un projet dans un délai restreint, sans condition suspensive. Nous développons un éco-quartier polyvalent (bureaux, logements sociaux, infrastructures culturelles et sportives, lac artificiel et zones vertes) en continuité avec la qualité de vie du territoire existant.

## Saint-Maur-des-Fossés

Apporter des logements de qualité au cœur d'un écrin de verdure.



Ville : Saint-Maur-des-Fossés - avenue de la Terrasse

Superficie : 7 800 m<sup>2</sup>

Architecte : DMS Architectes

Projet : Transformation d'une ancienne friche urbaine en logements

### **Notre objectif**

Démocratiser l'accès des populations défavorisées et des primo-accédants à un cadre de vie qualitatif. Situé sur les berges de la Marne, en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant, ce projet alterne logements et jardins partagés sur d'anciens terrains de tennis.

## Nogent-sur-Marne

Allier passé  
et présent pour rendre la  
ville plus cohérente.

### Notre objectif

Revitaliser un centre-ville  
en capitalisant sur son offre  
culturelle.  
Tel un trait d'union, ce projet  
prolonge habilement les usages  
existants : cinéma, commerces  
et logements sociaux.



<b>Ville</b>	Nogent-sur-Marne - rue de la Plaisance
<b>Superficie</b>	3 500 m <sup>2</sup>
<b>Architecte</b>	Atelier Patrick Corda
<b>Projet</b>	Transformation avec surélévation d'un immeuble obsolète en 55 logements et commerces

# Investir de nouveaux lieux.

**Notre objectif**

Participer au développement d'un quartier de Saint-hOuen .  
La transformation du bâtiment de logements s'agrément de terrasses, balcons et jardins privés.

<b>Ville</b>	Saint-Ouen - rue du Landy
<b>Superficie</b>	3 600 m <sup>2</sup>
<b>Architecte</b>	DGM Architectes
<b>Partenaires</b>	Bécamé
<b>Projet</b>	Transformation d'un Immeuble obsolète en résidence de 51 logements





Les prochains  
rendez vous de  
l'IEIF



# Les prochaines réunions adhérents

6 février 2020

Quels nouveaux matériaux, quels nouveaux modes constructifs pour réduire l'empreinte carbone de l'immobilier ?

27 février 2020

Logistique, quels nouveaux modèles ?

5 mars 2020

Crowdfunding et financement alternatif de l'immobilier : état des lieux et perspectives

19 mars 2020

Mixité des programmes en rez-de-chaussée : quelles solutions innovantes pour valoriser les pieds d'immeubles ?

26 mars 2020

L'Asset manager demain : quels outils pour quelles missions ?

*En partenariat avec Finance Innovation*

02 avril 2020

Stratégies RSE/ISR : quelles réalités pour quels résultats ? – Présentation du Baromètre de l'Immobilier Responsable 2019

*2<sup>ème</sup> Edition en partenariat avec l'OID*

30 avril 2020

Point de conjoncture économique et immobilier

# MERCI



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE



[www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)



[@IEIFinfo](https://twitter.com/IEIFinfo)



[/company/ieif/](https://www.linkedin.com/company/ieif/)