



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



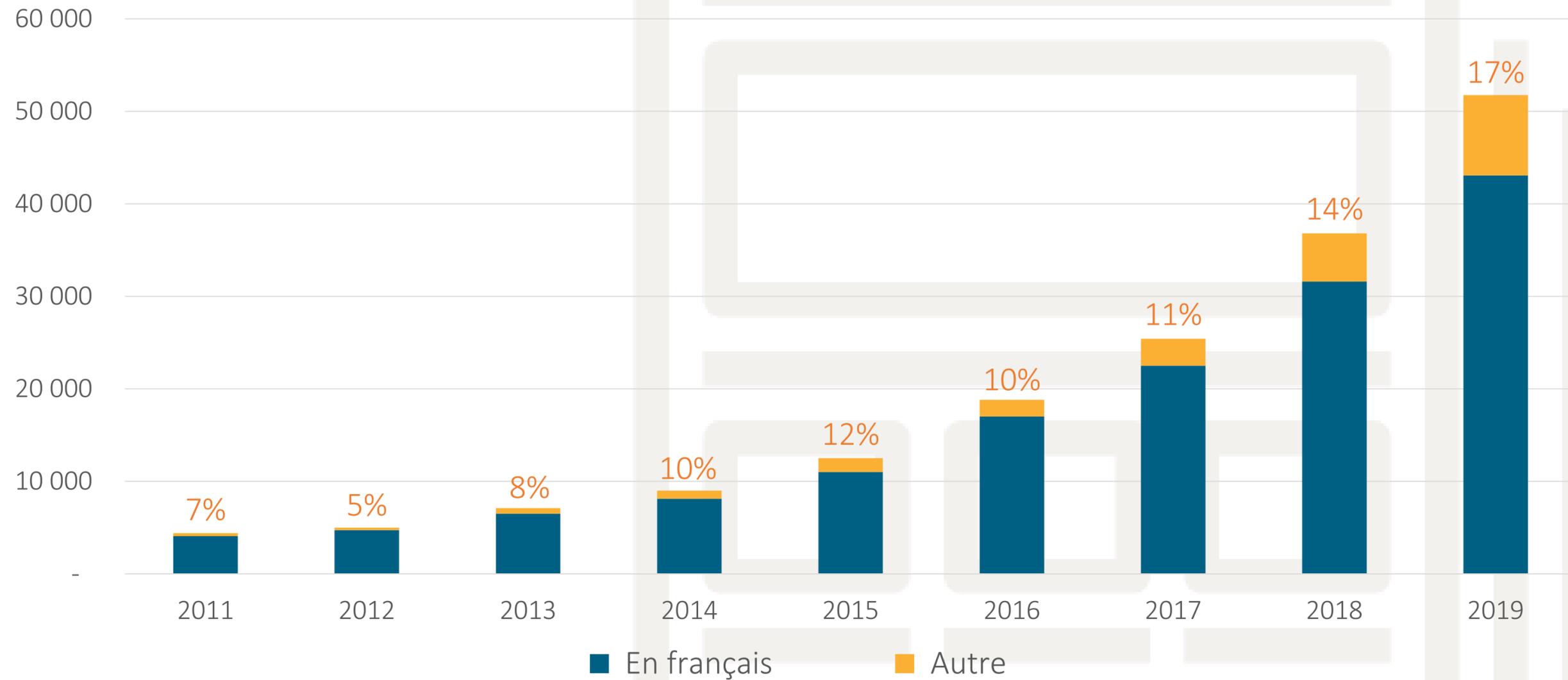
Laurence BOUARD
Directrice Département
Etudes & Recherche
Colliers International France



Benjamin CARRIÈRE
Géomaticien Département
Etudes & Recherche
Colliers International France

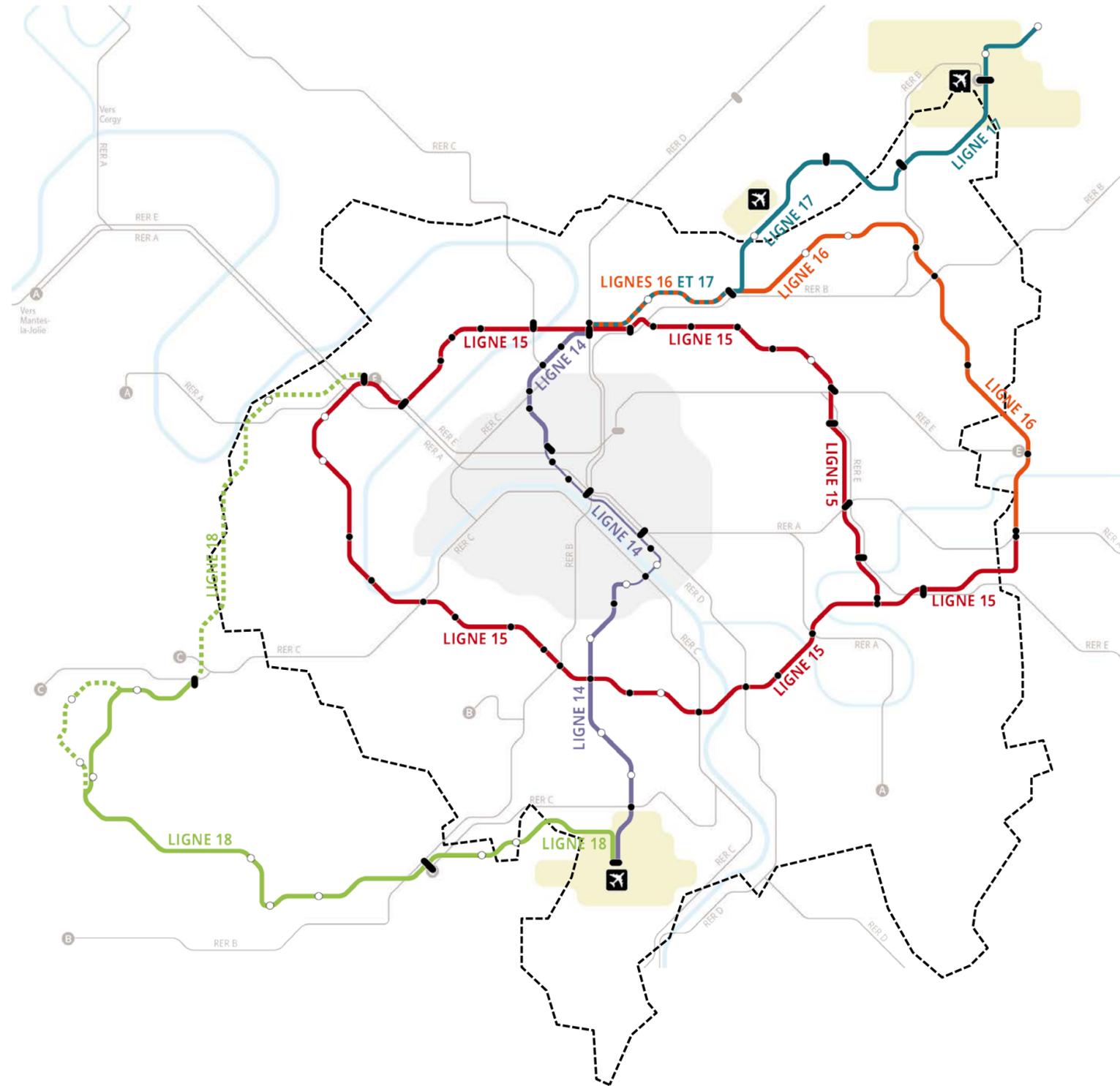
Un intérêt croissant

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

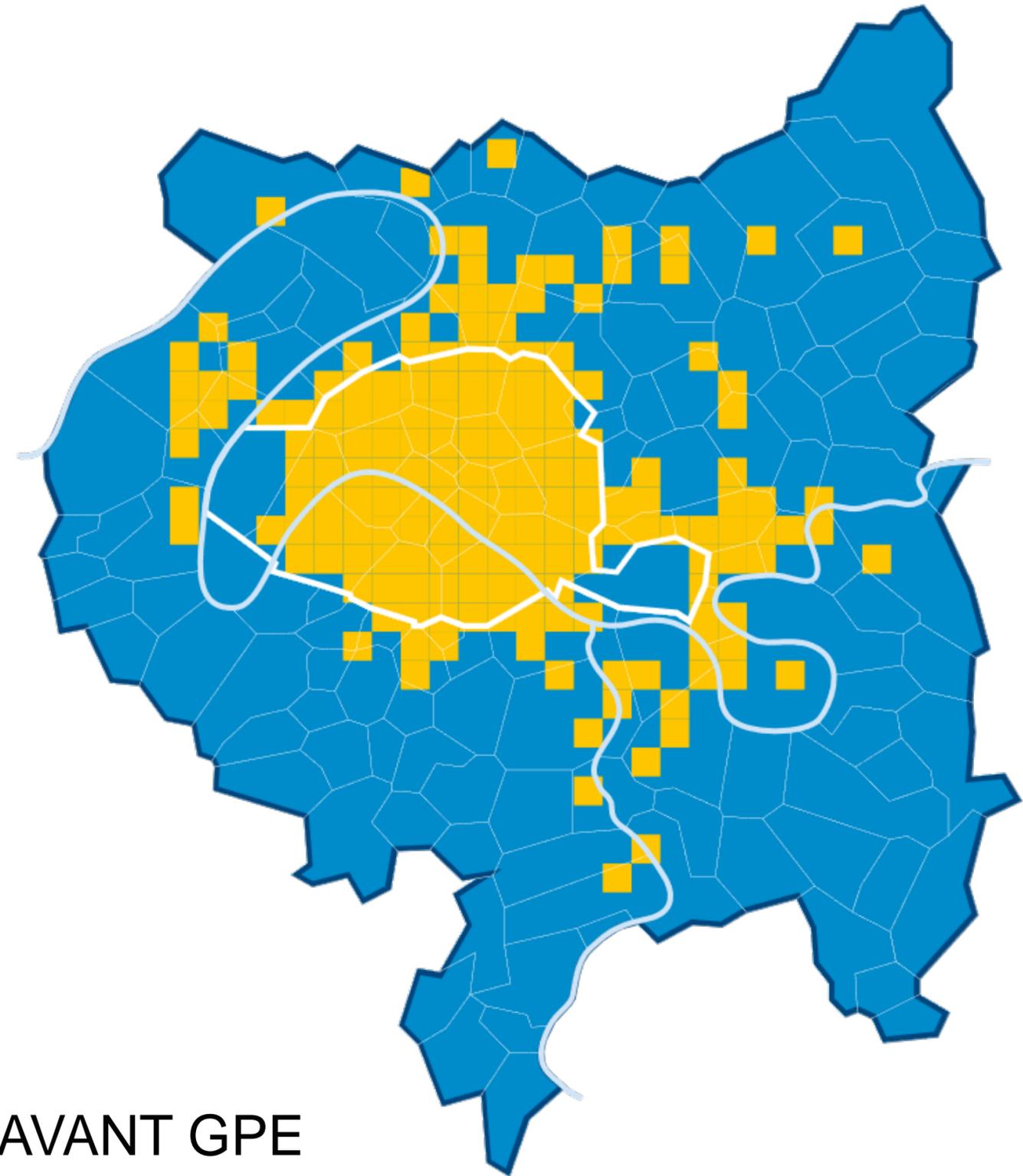
1 entité regroupant Paris ainsi que 130 communes

Des gains de temps significatifs

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

Avant : **11 %** de la banlieue

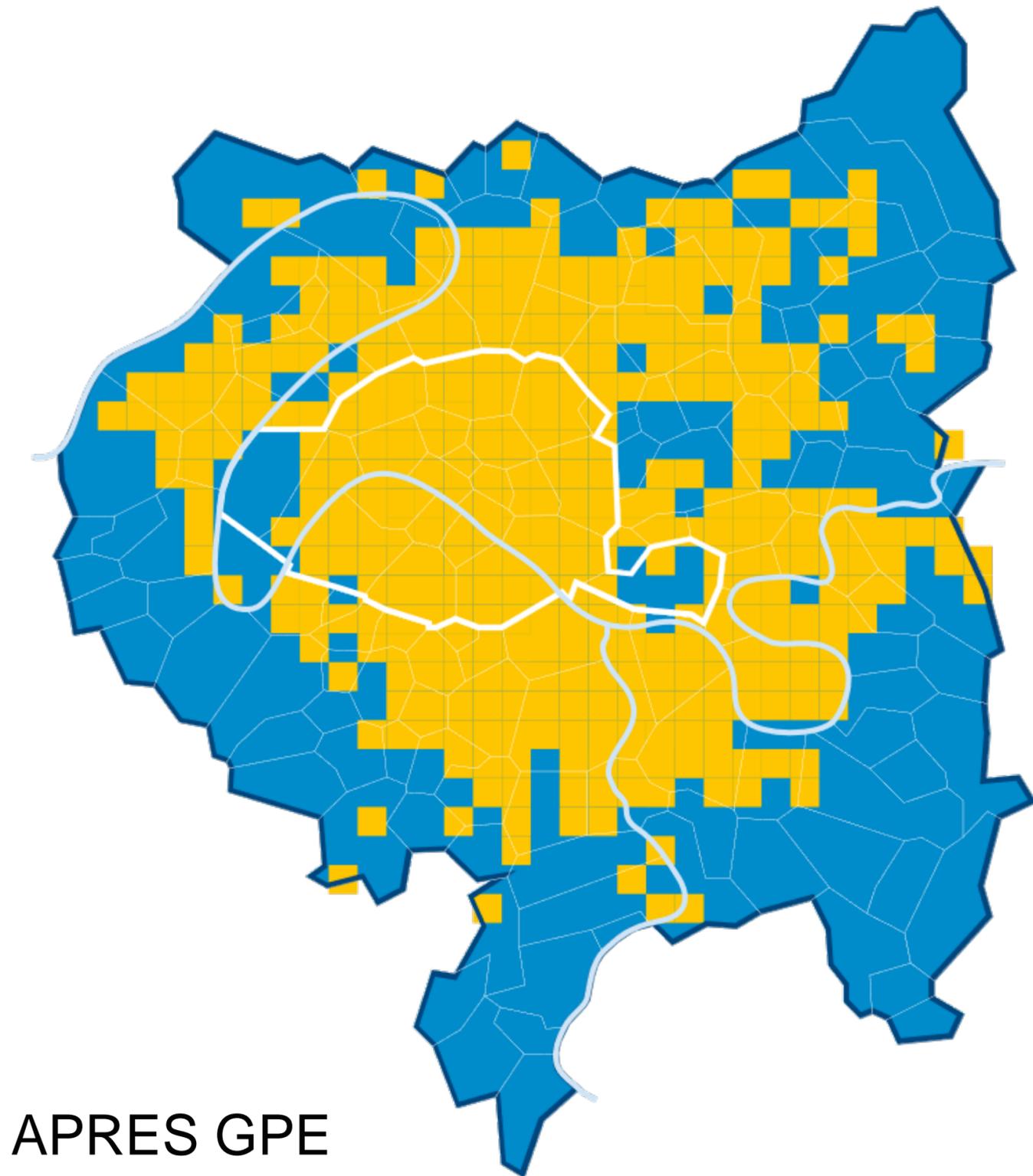
AVANT GPE



Des gains de temps significatifs

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

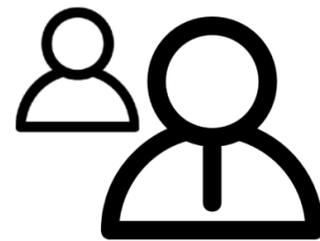
Après : **35 %** de la banlieue



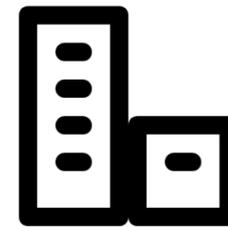
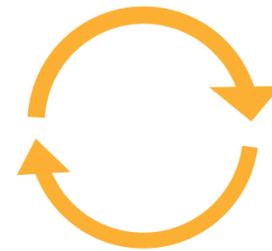
Mesure de l'attractivité territoriale



Populations



Catégorie
Socio-Professionnelle



Entreprise



Commerces

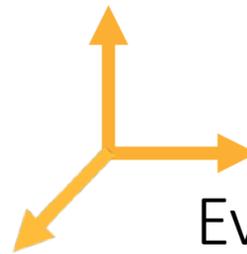


Actifs

Temps de
transports

30'

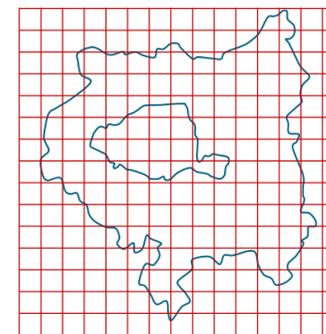
Quantité



Evolution

Qualité

Carroyage



100m x
100m



Entreprises



Transports

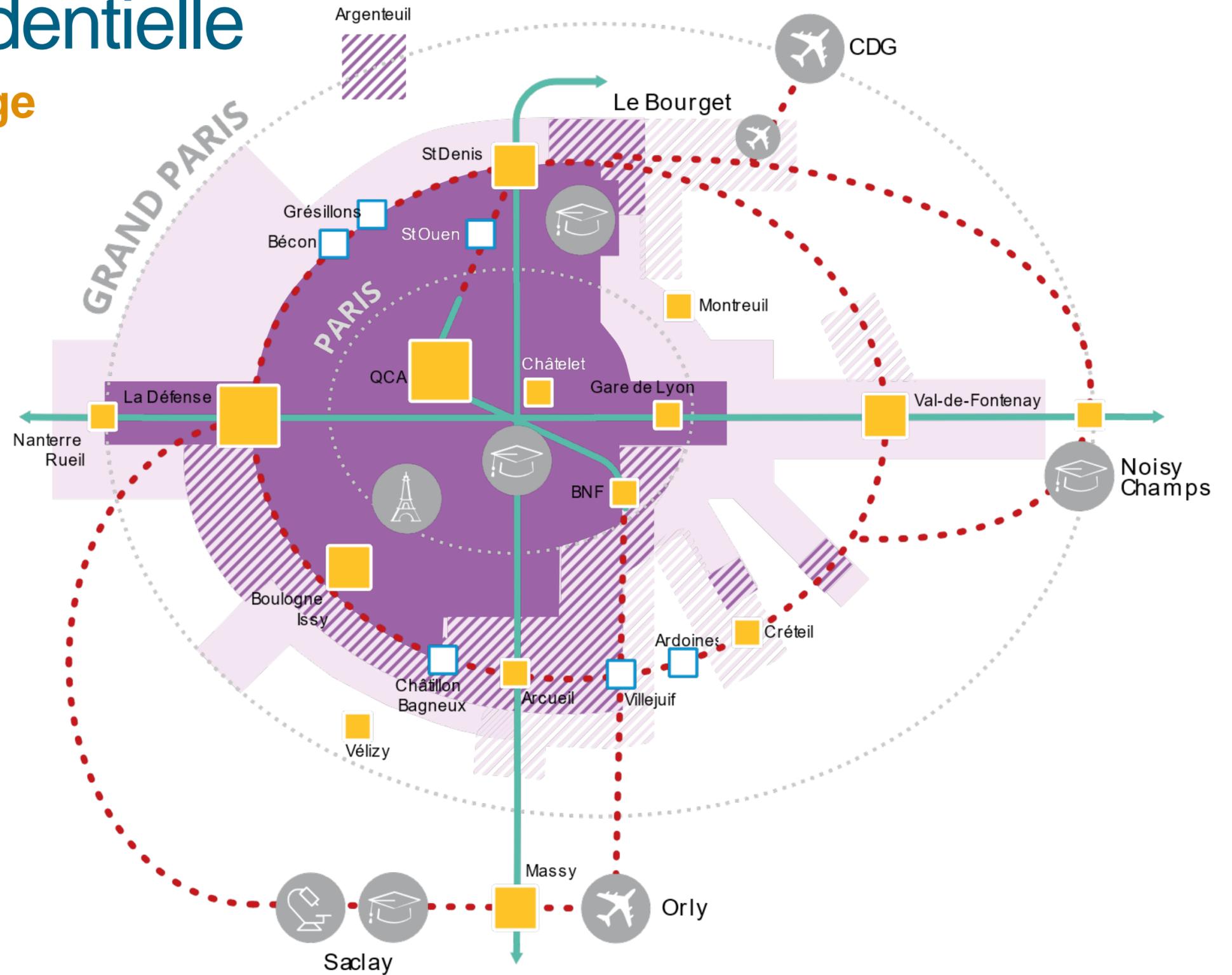
Prospective Résidentielle

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

Attraktivité résidentielle importante

Niveau d'attractivité tertiaire

Actuel	Futur	
		Excellent
		Bon

Pôle tertiaire existant

Nouveau pôle

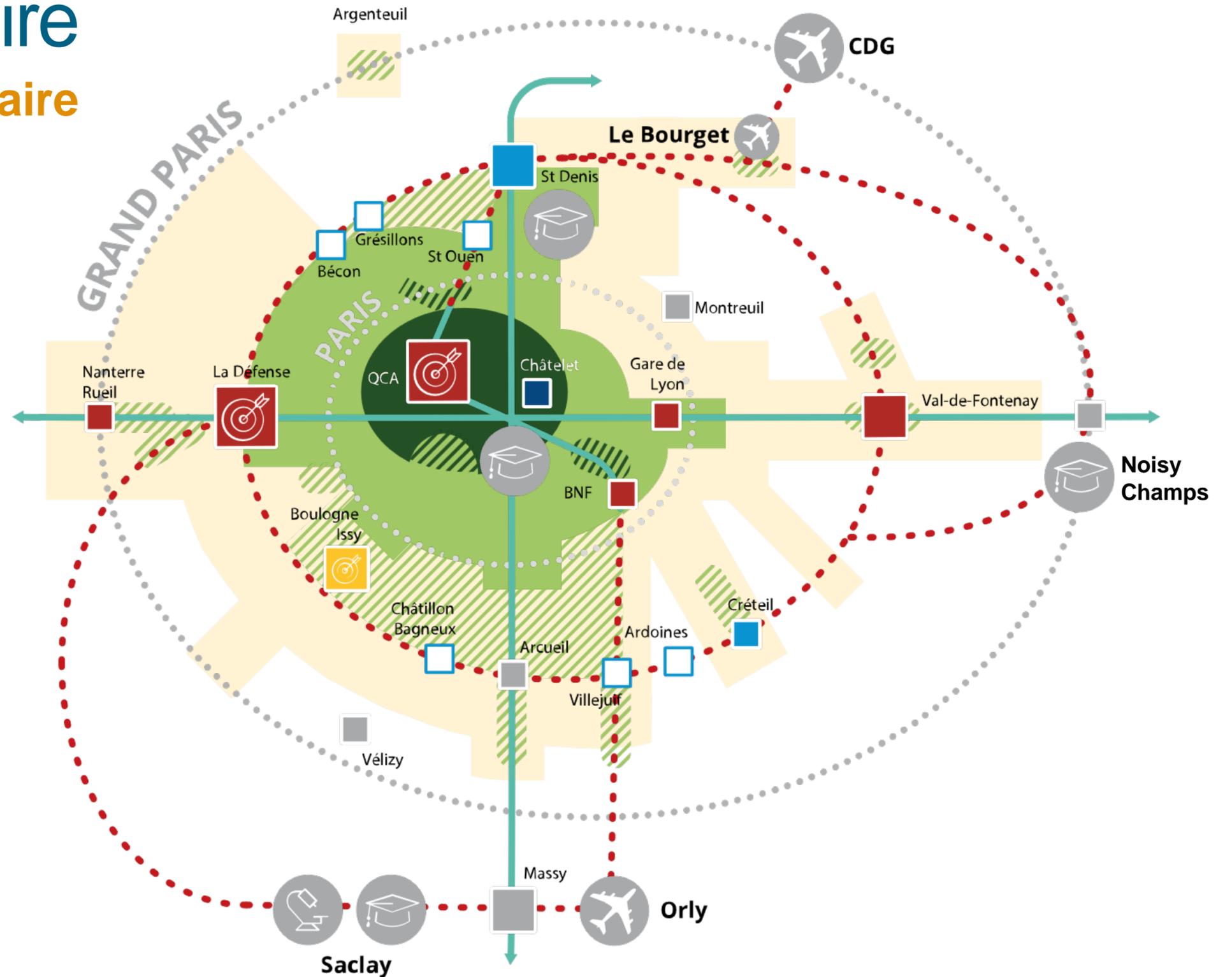
Réseau transport actuel

Réseau transport futur

Pôle régional

Pôle local renforcé

Pôle local secondaire



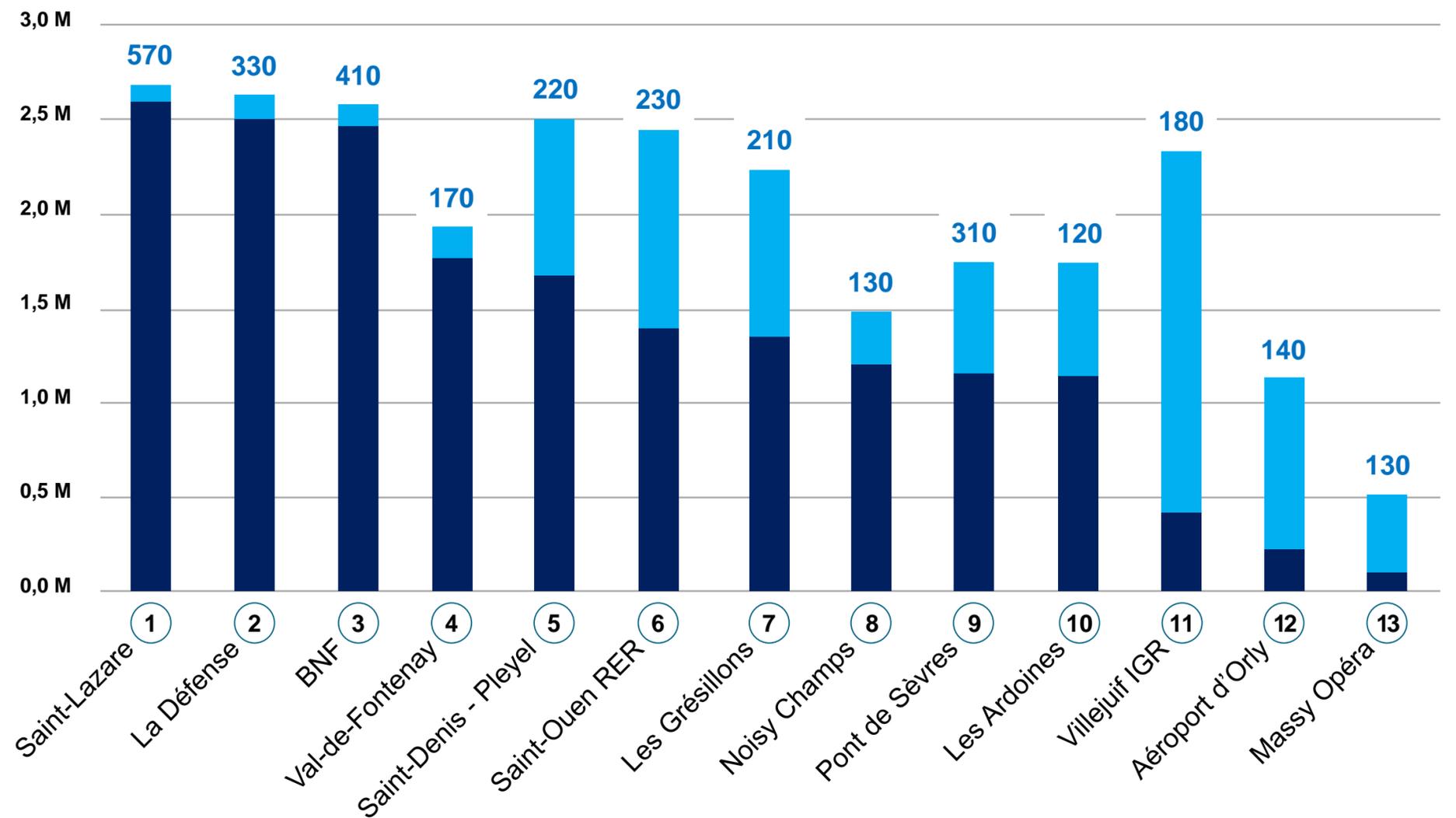
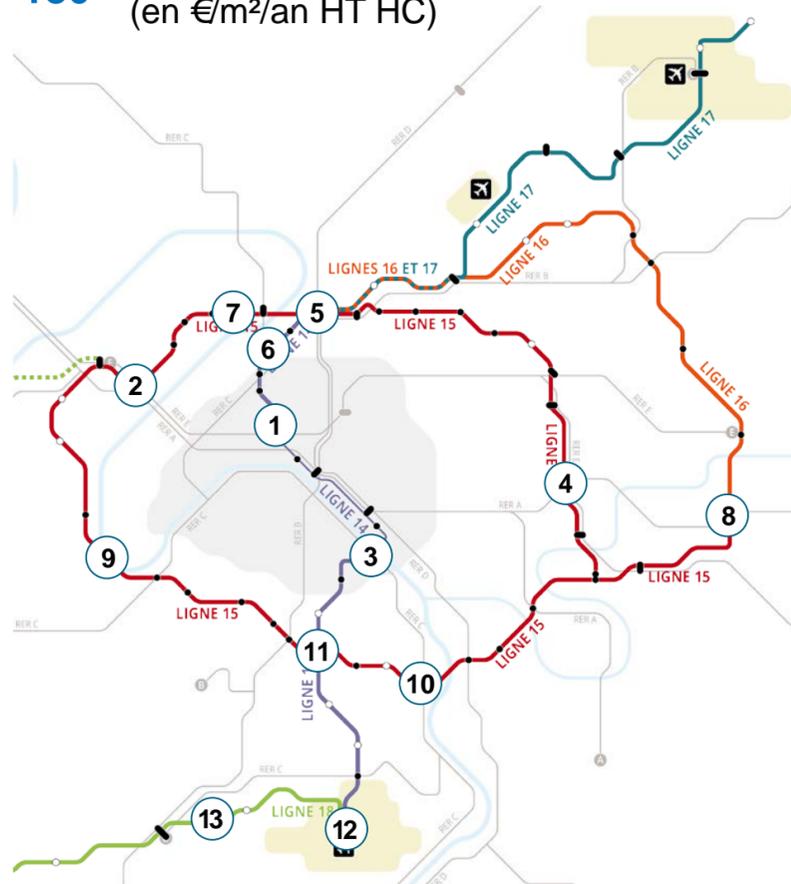
Gisements de valeurs

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

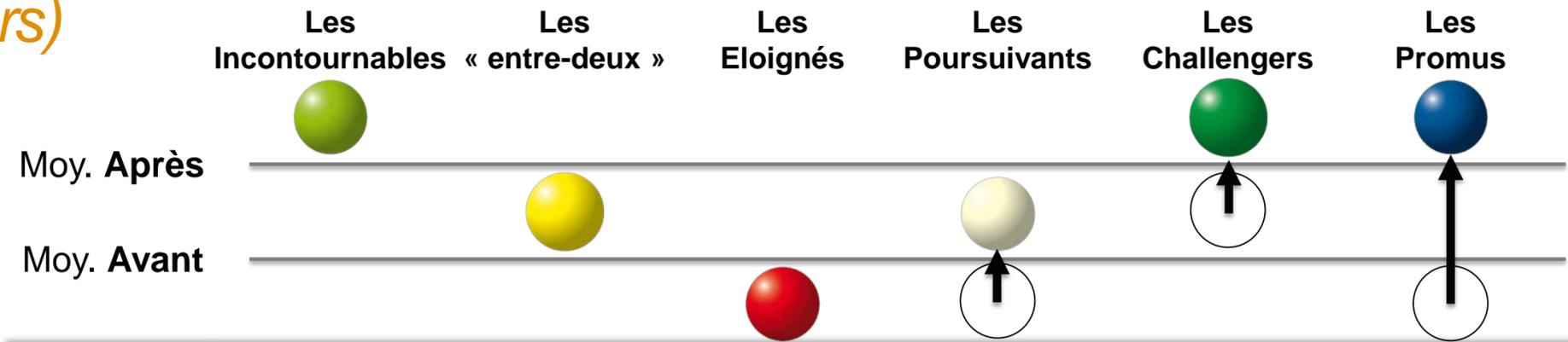
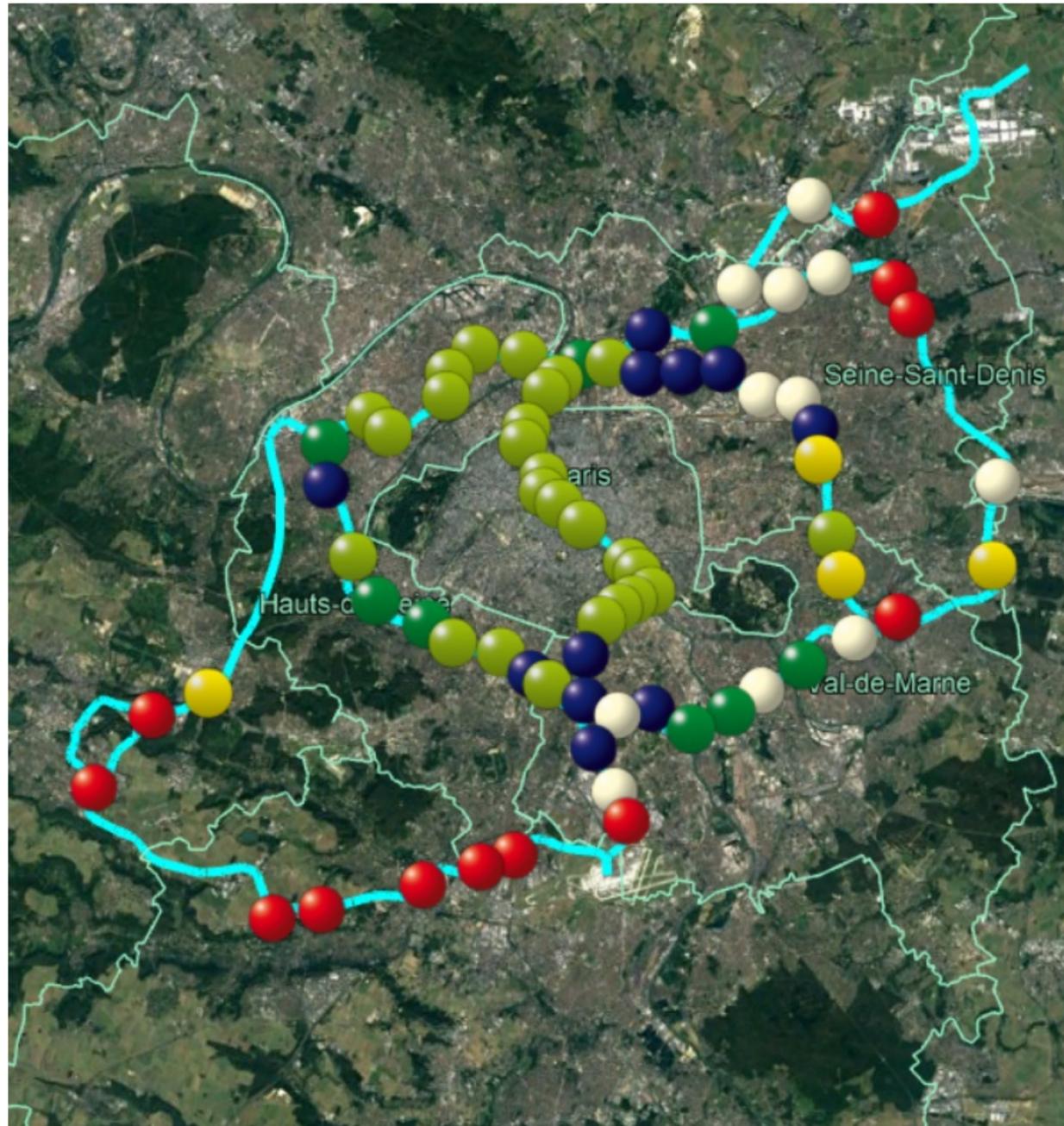
- Avant arrivée du GPE
- Après arrivée du GPE

180 Loyer facial moyen actuel en bureau (en €/m²/an HT HC)



Gisements de valeurs

Résidentiel (Rayonnement & Loyers)



Supérieur à 25€/m²/mois	BNF, Châtelet, Madeleine, Maison Blanche, Olympiades, Pont Cardinet, Porte de Clichy Pyramides, St-Lazare					
Entre 20 et 25€/m²/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€/m²/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€/m²/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

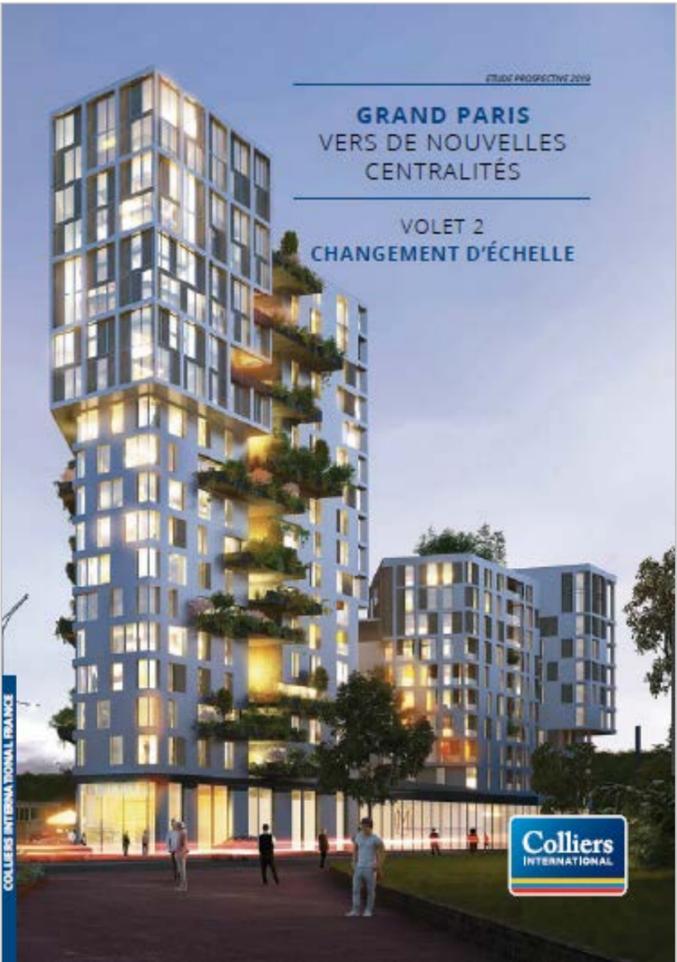
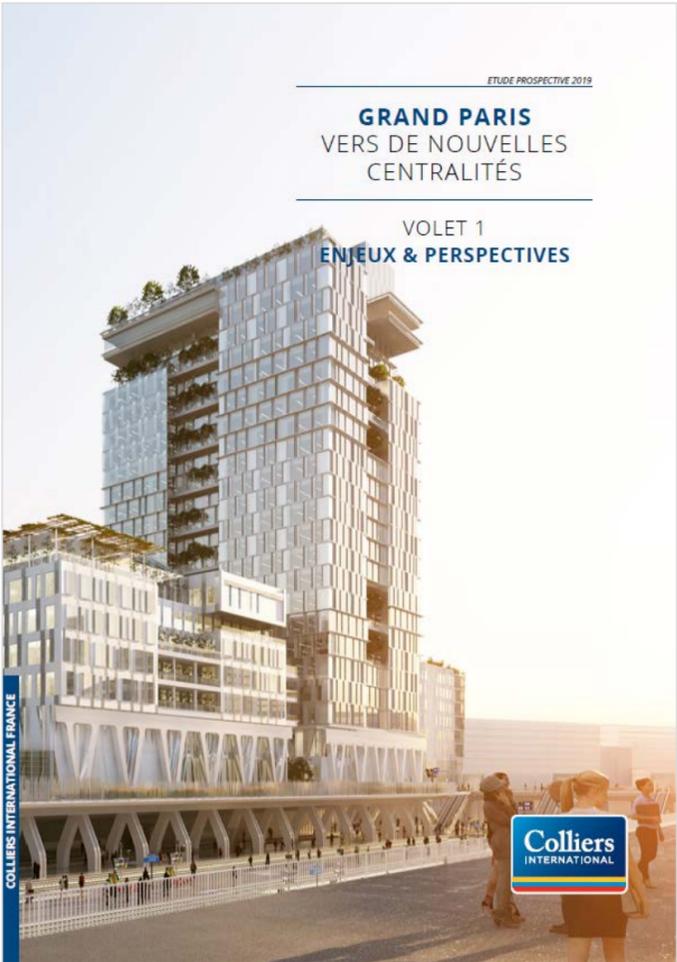
Développement de nouvelles centralités

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

06 81 56 49 02

Benjamin CARRIÈRE
Géomaticien Département Etudes
& Recherche

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 m² de bureaux, une crèche, des espaces de coworking, une salle de sport et un restaurant. Le parc de 5 000 m² est conservé et sera ouvert sur la ville.



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

Ville	Nanterre - Boulevard Germain-Soufflot
Superficie	45 000 m ²
Architectes	La Nouvelle AOM (agence fondée par Franklin Azzi Architecture, Charlier/Dalix Architectes et Hordel Le Bihan Architectes)
Porteur	Sefil-Cime
Projet	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.

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



Bagnolet Gallieni

Impulser le renouveau
d'un territoire industriel.

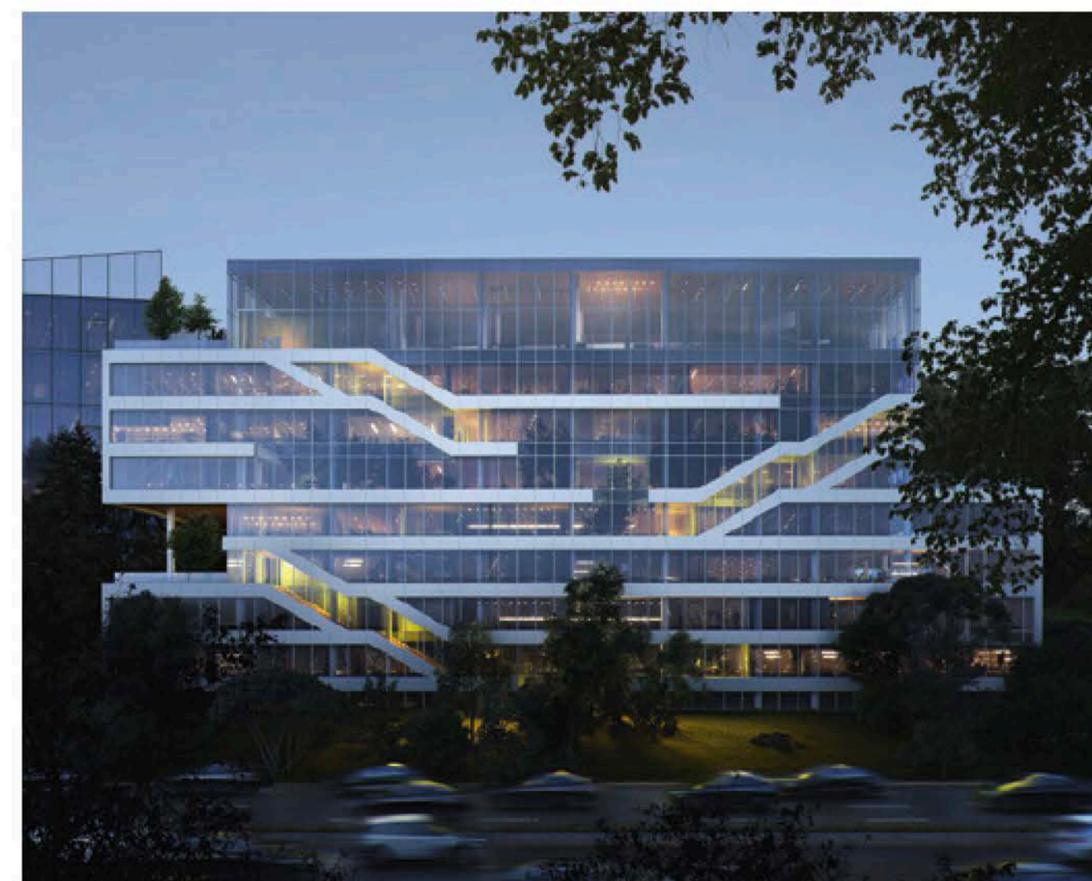
Notre objectif

Construire un espace ouvert sur la ville, créer des synergies humaines et économiques dans 27 000 m² 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 ²
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

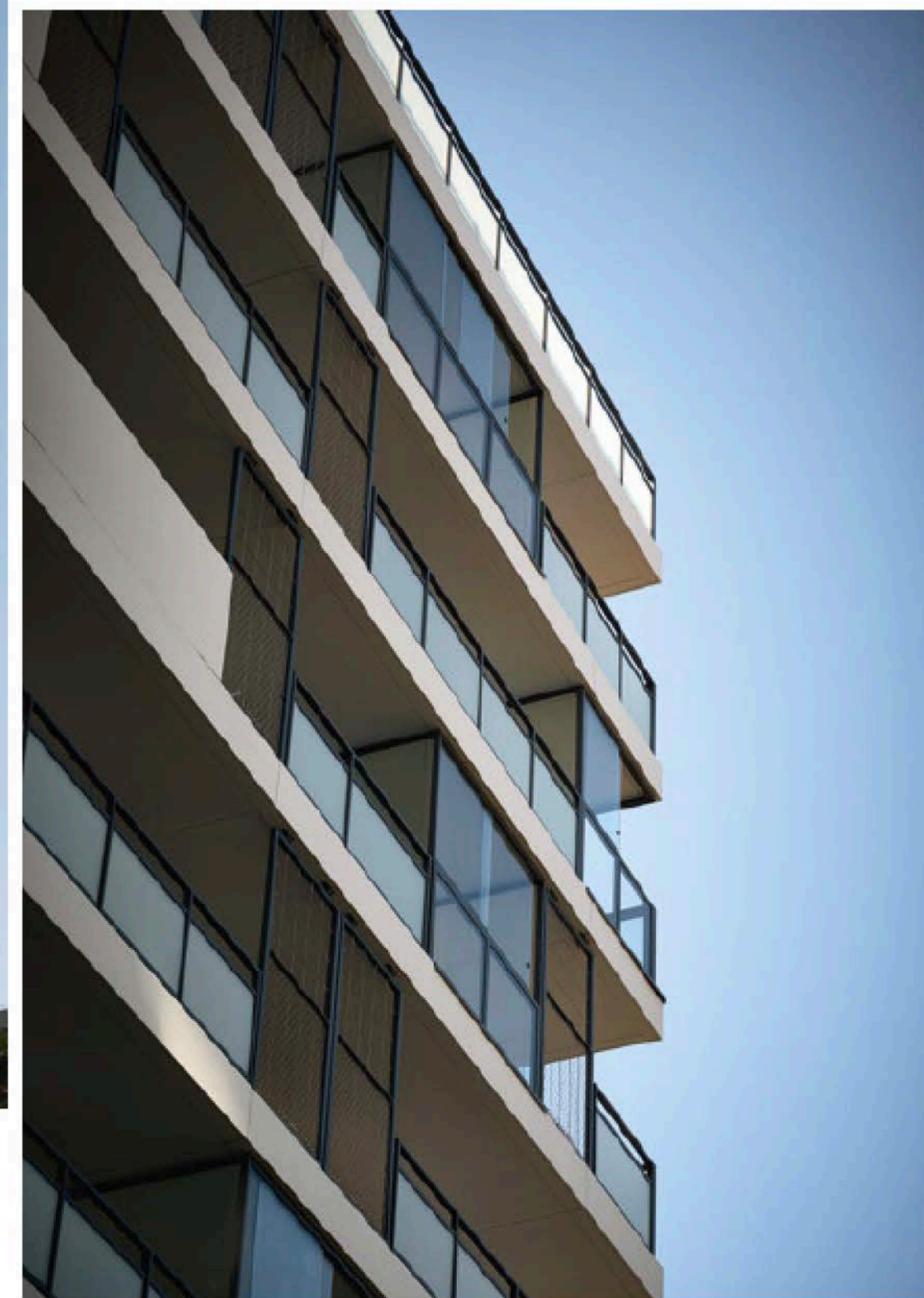
Transformer
un site pollué
en un lieu
emblématique
qui respire



Notre objectif

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

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



Bagneux

Transformer un centre administratif en un quartier du Grand Paris.

Ville	Bagneux - avenue Aristide Briand
Superficie	19 000 m ²
Architecte	Valerio Gregolin
Partenaires	Cogedim, Edeis, Ares
Projet	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.

Ville	Nanterre - rue des Trois Fontaines
Superficie	5 070 m ²
Architecte	Agence CALQ
Projet	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.

Ville	Levallois-Perret - rue Jean Jaurès
Superficie	6 600 m ²
Architecte	DGM Architectes
Partenaires	Demathieu Bard, Les Essentielles
Projet	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 a la vision
d'un maire à l'audace
d'un développeur
immobilier.

Ville	Clamart - ZAC du Panorama
Superficie	34 000 m ²
Architecte	UibArch
Partenaires	BNP Paribas Real Estate
Projet	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 m²

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.



Ville	Nogent-sur-Marne - rue de la Plaisance
Superficie	3 500 m ²
Architecte	Atelier Patrick Corda
Projet	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.

Ville	Saint-Ouen - rue du Landy
Superficie	3 600 m ²
Architecte	DGM Architectes
Partenaires	Bécamé
Projet	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^{ème} 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



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



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