

Newsletter #14 – Séminaire mensuel Sciences Po – Société du Grand Paris

« Grand Paris, Grand Londres et New York City »

Dans le cadre de leur partenariat pluriannuel, l'École Urbaine de Sciences Po, le Centre d'études européennes et la Société du Grand Paris sont heureux de vous adresser cette quatorzième newsletter pour rendre compte de nos activités !

La treizième séance du séminaire a eu lieu le 21 novembre 2018 de 17h à 19h à Sciences Po. **Un groupe de quatre étudiants du Master Governing the Large Metropolis** – Clara Anguenot, Peter CampoBasso, Rémi Guillem et Lucas Zhang - a présenté les résultats de son projet collectif (Capstone) effectué pour la Société du Grand Paris, sur le thème « **Réaliser les projets urbains d'utilité publique : analyse comparée des processus d'acquisitions foncières et immobilières à Paris, Londres et New-York** » devant une audience composée de chercheur.e.s du programme *Cities are back in town*, d'étudiant.e.s et de professionnel.le.s du transport et de l'aménagement francilien.

Le diaporama de sa présentation est disponible sur demande adressée à Edouard Dequeker, doctorant au Centre de Sociologie des Organisations :

edouard.dequeker@sciencespo.fr

« **Comment s'effectue l'acquisition du foncier et de l'immobilier permettant la réalisation des grands projets urbains et d'infrastructures, et à quel prix?** » C'est par cette question que les quatre étudiants GLM ont formulé la demande qui leur a été faite par la Société du Grand Paris au début de l'année 2018. Après avoir rappelé que la justification de l'utilité publique demeure assez floue en matière réglementaire, ils se sont ainsi centrés sur la dimension conflictuelle de l'acquisition et notamment de l'expropriation au travers de six études de cas – deux par ville – dans le Grand Paris, le Grand Londres et à New-York City. A travers leur rapport et leur présentation lors de ce séminaire, ils rappellent ainsi à quel point ce sont des conflits de nature très différente qui entrent à chaque fois en jeu. En témoigne la variété des modes de fixation des indemnisations et de calcul de la valeur du bien acquis dans le cadre de la réalisation de ces grands projets.

Identification du sujet et construction des études de cas

Les étudiants ont commencé par présenter de manière synthétique les résultats de la première étape de leur recherche sur les différentes conceptions juridiques et opérationnelles de l'utilité publique au sein des trois métropoles, en notant à chaque fois leur caractère relativement flou.

Ils ont ensuite présenté en les justifiant leur six cas d'études. Sur le Grand Paris, ils se sont intéressés à deux projets d'aménagement en lien avec le développement des gares du futur

Grand Paris Express : le premier sur 0,6 hectares autour de la gare Issy-RER (photo ci-dessus) et le second sur 0,3 hectares à Saint-Maur-Créteil.





Dans le Grand Londres, ils ont mené leur travail empirique sur le grand projet de Stratford City, qui s'étale sur 339 hectares et le second plus au nord sur 0,9 hectares à Wards Corner (photo à gauche). Le premier s'inscrit dans le grand projet d'infrastructures relatif à l'accueil des Jeux Olympiques de 2012 mais aussi à leur héritage, sur fond de « régénération urbaine » des docklands. Le second relève d'un projet privé de développement urbain mixte.

Enfin à New-York City, les étudiants ont concentré leur travail sur les projets d'Hudson Yards (photo ci-dessous à gauche – 11 hectares) et d'Atlantic Yards (photo ci-dessous à droite – 8,9 hectares). Le premier s'inscrit dans un projet de développement privé multi-usage, tandis que le second relève d'un projet de développement urbain centré sur les transports.



Les justifications de l'utilité publique

A l'issue de leur travail documentaire et d'entretiens, les étudiants ont synthétisé les différentes justifications invoquées pour démontrer l'utilité publique des projets concernés. S'ils ont insisté sur la diversité de ces justifications, ils ont malgré tout noté des recoupements d'un cas à l'autre, en particulier en ce qui concerne la thématique de la « régénération urbaine », dont les contours demeurent assez lâches.

Six cas d'études et une diversité de justifications de l'utilité publique

Métropole	Grand Paris		Grand Londres		New York City	
Cas d'étude	Saint-Maur - Créteil	Issy RER	Wards Corner	Stratford City	Atlantic Yards	Hudson Yards
Présentation	Quartier de gare du GPE	Quartier de gare du GPE	Projet de développement privé multi-usages	Infrastructure pour l'accueil des JO (+ régénération urbaine)	Développement privé multi-usages	Projet de développement axé sur les transports
Éléments de l'acquisition	Immeubles (bureaux) + Parking + Tréfonds	Immeubles + Tréfonds	Immeubles + Marché	Friches industrielles + Tréfonds	Petits commerces + Résidences + Voies ferrées	Voies ferrées + Tréfonds + résidences et petits commerces
Outils juridiques	DUP		Compulsory purchase		Eminent Domain	
Justification de l'utilité publique	Projet de transport	Projet de transport	Régénération urbaine	Régénération urbaine	Régénération urbaine	Développement économique

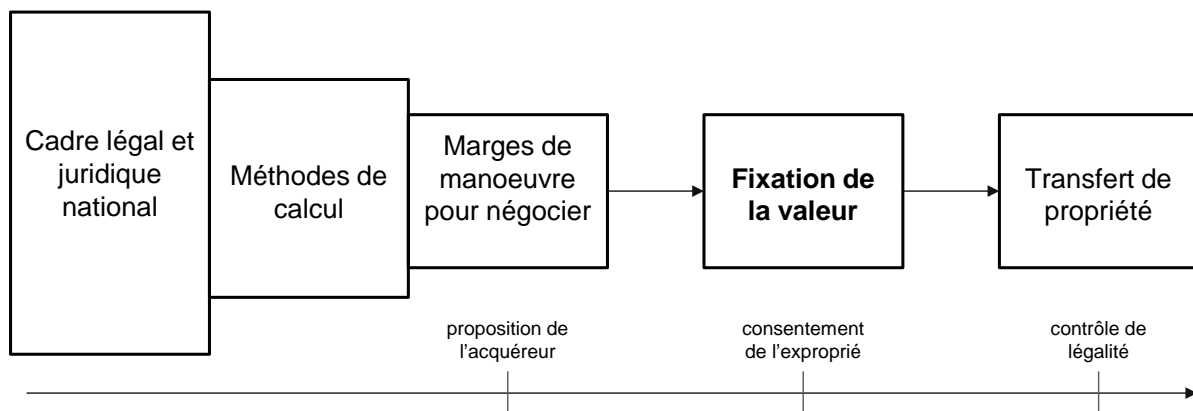
Ils ont ensuite insisté sur le fait que l'expropriation est un outil central dans la négociation entre promoteurs/aménageurs (publics comme privés) et propriétaires, et que l'argument de l'utilité publique joue sur ce point un rôle de premier plan. Dans les trois cas, l'utilité publique

relève d'avantage d'une procédure (où se mêlent des méthodes de calcul mais aussi des exigences en termes d'égalité d'information des parties prenantes...) que d'un seul contenu ou « intérêt général » démontré par une seule étude à un instant t. Dans ce processus, les différences entre les trois cas relèvent ensuite de variations tendanciennes : par exemple dans le cas de New-York, l'appréciation du juge joue un rôle particulièrement important. Enfin, dans les deux cas anglo-saxons, la justification de l'utilité publique est très souvent liée au « développement économique » ou à la lutte contre le « déclin urbain », contrairement au cas parisien où c'est plutôt le développement de transports publics qui est mis en avant.

L'indemnisation et la question de la fixation de la valeur

Enfin, le groupe d'étudiants s'est intéressé aux procédures d'indemnisations, comme point névralgique où s'expriment les conflits observés dans le cadre de ces démarches d'expropriation. La fixation de la valeur apparaît ainsi comme le résultat de ce conflit et relève d'une interaction entre trois dimensions : le cadre légal et juridique national, les méthodes de calcul et enfin les marges de manoeuvre (budgétaires et politiques) des différents acteurs dans la négociation. C'est à la fin de ce processus que l'on propose ainsi un prix.

Comment évaluer une indemnisation « juste » ?



Dans ce processus, le groupe a ensuite insisté sur la diversité des méthodes de calcul utilisées dans les différents pays. Ils ont ainsi mis en lumière :

- La méthode par comparaison dans le cas de Paris : on détermine la valeur selon les prix du marché de l'immobilier à un instant t, qui correspond dans le cas français à la date de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP). L'enquête publique a donc déjà été menée et a priori les prix de l'immobilier n'ont pas eu le temps d'évoluer en fonction du caractère stratégique de la localisation induite par le projet. Ceci fait donc office de mécanisme anti-spéculation. Par ailleurs, le montant de l'indemnisation est en France plafonné, et ne peut excéder un certain écart avec la fixation du prix (on ne peut en particulier pas indemniser un préjudice « moral »).
- La méthode par équivalence dans le cas de Londres : ici la fixation de la valeur se fait à partir de l'envoi d'un document d'information sur le projet aux parties prenantes et aux riverains – c'est donc plus tardif. De même qu'en France, on ne peut pas indemniser un préjudice « moral » ; même si le montant de l'indemnisation peut être *a priori* plus élevé puisque la fixation du prix peut inclure de premières évolutions spéculatives.
- La méthode du *highest best use* dans le cas New-York : ici la fixation du prix se fait à l'appréciation du juge, et le montant de l'indemnisation est le résultat d'une procédure juridique, qui est a priori moins encadrée que dans les deux autres cas.

Les principes de l'indemnisation et de la négociation

	Issy RER	Saint Maur - Créteil	Wards Corner	Stratford City	Atlantic Yards	Hudson Yards
Méthodes de calcul	par comparaison		par équivalence		<i>highest best use</i>	
Objet du conflit selon les potentiels expropriés	concurrence de légitimité des projets urbains	nuisances et sous-évaluation des indemnisations	utilité publique du projet	nuisances et sous-évaluation des indemnisations	sous-évaluation des indemnisations	sous-évaluation des indemnisations

Enfin, les étudiants ont développé le cas spécifique et très peu étudié des « tréfonds » qui reste une particularité française peu comprise dans les deux autres pays.

Le groupe a ainsi conclu que si le cadre juridique et réglementaire autour de l'utilité publique n'est pas si différent dans les trois villes, les procédures et justifications apparaissent elles très variées, signe que l'enjeu des expropriations dans le cadre d'un projet urbain d'utilité publique relève de problématiques plus larges (conflits, jeux d'acteurs, approches socioéconomiques et politiques de la ville...).

Prochain séminaire

Le 5 décembre 2019 de 17h à 19h (Salle Goguel, 27 rue Saint-Guillaume 75007 Paris), Nordine Kireche (LIEPP, Sciences Po) interviendra sur le thème: « La dynamique du Grand Paris et ses perspectives pour le logement. Regard comparatif avec le Grand Londres et New-York City ».

Inscription obligatoire à ce lien pour les internes comme les externes : [INSCRIPTION](#)

Save the date!

- **Notre deuxième colloque annuel aura lieu le 25 janvier 2019 de 8h30 à 18h30 (salle à déterminer) sur le thème « *Stratégies foncières et immobilières au sein du Grand Paris, du Grand Londres et de New York City* ».** Il associera des professionnel.le.s et des chercheur.e.s français, britanniques et américains autour de 4 tables-rondes. La matinée sera consacrée aux enjeux de valorisation foncière, de promotion immobilière et de prix du logement dans le Grand Paris, tandis que l'après-midi sera consacrée à la comparaison avec Londres et New York. Nous espérons vous y voir très nombreux !

- Les séminaires du premier semestre 2019 auront lieu les 13 mars, 27 mars, 24 avril, 22 mai et 19 juin.

Nous connaître, nous lire : [Grand Paris, Grand Londres et New York City](#)
Contact : edouard.dequeker@sciencespo.fr