



Association APOGEE
www.association-apogee.fr



MANAGEMENT Immobilier

20
Juin 2013

Spécial 43^e Congrès de la FPI

Entretien avec François PAYELLE (FPI)

APOGEE vous accompagne
dans votre visite

Loïc DANIEL,

Roger-Marc GAUDIOT (Nexity)

Emmanuel PAILLARD

(Watson, Farley & Williams LLP)

Yannick LE FUR, Jean-Michel ROYO

(ARKEA Banque E&I)

Management

Construction

- La formation du prix de vente d'un logement collectif neuf
- Les sept points clés du dispositif « Duflot »

Développement durable

- La société 2000 W
- La troisième révolution industrielle

Outils et méthodes

- La surface de plancher

Stratégie de patrimoine

- La transformation et la mutation des immeubles de bureaux en logements

Et aussi :

Bernard CHABRAND (Azur technology)

Christiane BARODY-WEISS

(Conseil Général 92)

Point de vue
« Le Grand Paris : éloge de
la ville radioconcentrique »
Alain SARFATI, architecte
et urbaniste

Le GRAND PARIS : éloge de la ville radioconcentrique

Alain Sarfati, Architecte et Urbaniste



« A l'heure d'une mondialisation impitoyable, le Grand Paris est un pari à ne pas manquer, celui d'une ville rayonnante à partir du plus beau centre historique du monde. »

Alain Sarfati, architecte et urbaniste, cherche inlassablement à faire jouer à l'architecture un rôle social, culturel, artistique et technique par la recherche de supports innovants et adaptés. Il nous livre aujourd'hui ses réflexions et propositions pour le Grand Paris.

A l'idée du Grand Paris doit correspondre un grand dessein, une perspective claire et largement partageable, autrement dit une figure simple. Un centre et une périphérie sont les caractéristiques de la ville moderne, il reste à dire de quelle nature ils sont et comment ils s'articulent. Réaliser une ville prend du temps, beaucoup de temps, beaucoup d'énergie. Louis XIV, Napoléon III, et plus près de nous le général De Gaulle ont été les grands acteurs des mutations de l'agglomération parisienne.



Paris en 1915

Depuis un siècle, Paris attend son heure. Les transformations sont à l'œuvre, mais rien n'est dit sur la réalité d'une évolution dont on perçoit les effets au quotidien, que ceux-ci soient positifs ou négatifs. La ville s'achemine

lentement vers une nouvelle figure urbaine, celle d'un centre interdit à la circulation automobile individuelle, reste à la compléter par une périphérie rayonnante dotée de transports en commun rapides et confortables. Devraient y être associés :

- Une politique du logement en rapport avec la rente produite par l'investissement public.
- Un urbanisme qui utilise la notion de marché, sans avoir peur d'être pragmatique, et qui soit une véritable conduite dans un contexte et non dans une idéologie.
- Un urbanisme qui soit attentif à l'histoire et innove en fonction des situations, en quête de vocation, lorsque celle-ci est évidente.

Le rêve d'une ville idéale s'est écarté sous les effets d'un fonctionnalisme arrogant, c'est pourtant avec ce rêve qu'il faut renouer. Une politique de l'emploi, une politique du logement, une pensée de la mixité et de la diversité, peuvent mettre en rapport le rêve et la réalité.

Ce Grand Paris est celui que j'appelle de mes vœux. Il est possible, il suppose de sortir l'urbanisme de l'idéologie dans laquelle il s'est enfermé et d'imaginer une gouvernance en rapport avec l'importance des enjeux. Ce Grand Paris est fait de multiples projets qui vivent à l'intérieur d'une représentation claire : **un centre et une périphérie mis en relation par des axes historiques rayonnants qui définissent des secteurs de quartiers. Ville/Vitesse /Nature jouent une nouvelle partition. Face aux mégalofoles, notre avenir est engagé.**



Saint-Germain

D'un schéma l'autre : naturellement et définitivement radioconcentrique

Il est une chose rarement prise en considération et qui concerne une part toujours croissante de la population mondiale, population de plus en plus urbaine, il s'agit de considérer la ville, l'agglomération, la conurbation, la mégapole, non plus comme « objet », comme un leurre, mais comme un vrai sujet de réflexion.

La ville, dans les principes qui l'ont définie, n'a pas bougé pendant quarante siècles, puis le XIX^e siècle a été l'ère du grand tournant avec l'avènement du chemin de fer, suivi par l'invention du moteur à explosion. Pendant quatre mille ans, la ville était dans son dessein/dessin l'objet d'attention du génie militaire qui avait la responsabilité de la défendre. Les remparts de Jéricho devaient résister à la sonnerie des trompettes. Depuis la première utilisation des canons, durant la bataille de Crécy en 1346, on savait que les fortifications seraient inutiles, mais la symbolique était plus forte. Il faudra

attendre sept siècles pour que naisse une discipline, l'urbanisme, dont l'objet est de « mettre de l'ordre dans ce désordre », pour paraphraser la commande faite par le général De Gaulle à Paul Delouvrier: L'urbanisme serait donc l'activité de mise en ordre, d'orientation de ce qui est naturellement désorienté. Pas étonnant que son objet soit souvent de rééquilibrer le développement, de le tirer à l'est alors qu'il se fait naturellement à l'ouest, et de s'appuyer sur la planification pour inventer des idées comme les métropoles d'équilibre, les villes moyennes, les villes nouvelles, ou d'autres aventures du même type.

En 1966 est né le premier schéma directeur de la Région Parisienne. Il succède au premier Grand Plan d'Urbanisme qui date de 1933, le PADOG dessiné par Henri Prost, et aujourd'hui nous en sommes au Grand Paris après plusieurs révisions du SDAURIF*. On sait, plus ou moins, de quoi il s'agit : rendre la vie plus facile aux franciliens, assurer les meilleures relations habitat/travail et faire une place à la nature, aux activités de loisirs...

Biographie

Architecte et urbaniste, Alain Sarfaty s'est illustré par de multiples réalisations, de nombreux logements, équipements publics et quartiers de ville à travers la France. Il a, entre autres, conçu le Théâtre National de Toulouse, le Palais des congrès de Perpignan, le Boulevard de l'Impératrice à Bruxelles, le siège de la SAGEP, le très remarqué « Scarabée » (équipement plurifonctionnel de Roanne) et dernièrement l'Ambassade de France à Pékin. Son travail a été récompensé par de nombreux prix. Diplômé de l'Ecole Nationale Supérieure des Beaux-Arts de Paris (DPLG) et diplômé de l'Institut d'Urbanisme de l'Université de Paris, il a enseigné à l'Ecole d'Architecture de Nancy puis a été professeur, chef d'atelier, à l'Ecole Nationale d'Architecture des Beaux Arts de Paris jusqu'en 2005. Il a créé la revue d'architecture AMC et a fondé l'Atelier de Recherche et d'Etudes d'Aménagement (AREA). Il a été Vice Président du Plan Construction, de 1988 à 1992, et Vice Président du Conseil National de l'Ordre des Architectes, de 1992 à 1996. Il a été nommé Officier de l'Ordre National des Arts et Lettres, Chevalier de l'Ordre National du Mérite, Chevalier de l'Ordre National de la Légion d'Honneur. Lauréat de l'Institut, Lauréat du Palmarès National de l'Habitat, il est également Membre Titulaire de l'Académie d'Architecture et architecte consultant à la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions publiques (MIQCP). Aujourd'hui il dirige SAREA, l'agence d'architecture qu'il a créée en 1983. Sa démarche a toujours été axée sur l'insertion urbaine, une attitude bioclimatique et une attention marquée aux futurs utilisateurs. A la diversité des situations, il répond toujours par une diversité de réponses, il cherche inlassablement à faire jouer à l'architecture un rôle social, culturel, artistique et technique par la recherche de supports innovants et adaptés.

Le Plan Prost, conçu entre 1932 et 1934 (dressé au 1/50000), fut le premier véritable plan d'organisation et d'urbanisme de la région parisienne. Devenu le Plan d'Aménagement de la Région Parisienne, il fut adopté en 1959.

* SDAURIF : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France