



LOGEMENT, TOURISME, FINANCE : TROIS PISTES POUR UN CHOC D'ATTRACTIVITE A PARIS

Quelle ville voulons-nous ?

Paris est-elle bloquée ? La menace d'un décrochage de la ville Lumière vis-à-vis des grandes métropoles comme Londres ou New York point-elle ? L'évolution du dossier olympique parisien est un exemple emblématique de la perte d'attractivité de la capitale. En effet, on pourra bien expliquer les échecs de 2001, face à Pékin, et de 2005, face à Londres, par l'opacité et les soupçons de corruption du système de désignation du Comité international olympique (CIO), il faut se rendre à l'évidence : nos défaites sont aussi dues aussi à nos propres lacunes et à l'image que nous renvoyons de Paris, à travers certaines orientations politiques (priorité donnée au logement social de manière dogmatique, relégation des dossiers liés à la sécurité ou à la propreté...) ou blocages idéologiques (travail dominical, guerre à la circulation automobile et aux voies rapides...). Notre recul est aussi dû à notre immobilisme face à la mondialisation. Celle-ci devrait être tenue par les décideurs publics pour une perspective et une opportunité, et pourtant, elle est vécue par une grande part de nos élites et de l'opinion comme une épreuve et un défi à l'encontre de notre modèle social.

Cette note ne prétend pas donner les clés de la réconciliation entre la France et la mondialisation mais entend simplement proposer quelques mesures emblématiques permettant d'envoyer le signal à nos concurrents et nos amis étrangers que Paris est de retour dans la globalisation.

Attractivité internationale : à trop négliger son potentiel, Paris recule.

La capitale française conserve une place importante dans les différents classements établis sur les métropoles internationales. Ses points forts demeurent le rayonnement touristique et culturel (1^{ère} ville pour le nombre de visiteurs, avec 47 millions de personnes à Paris ainsi qu'à Disneyland et Versailles), son capital intellectuel et universitaire (3^{ème} sur 30 pour la population diplômée de

l'enseignement supérieur selon PwC), et plus généralement son écosystème dédié à l'innovation (6^{ème} selon l'étude The Next Silicon Valley réalisée par CB Insight). Mais parallèlement à ces acquis, certains indicateurs démontrent que l'attractivité de Paris connaît une tendance baissière.

Les investissements immobiliers sont en chute libre :

- Selon le classement « Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 » réalisé par PwC, Paris ne se place qu'à la 24^{ème} place sur 27, enregistrant un recul de 10 places par rapport à 2014.
- Sur le plan touristique, la 1^{ère} place sur le nombre de touristes doit être relativisée par rapport aux recettes générées par ce flux comme vis-à-vis du rattrapage engagé par Londres depuis plusieurs années. Depuis 2013, Londres dépasse Paris intramuros pour les visiteurs étrangers, ce qui prouve de quel côté de la Manche se trouve la dynamique touristique.

Enfin, les fruits générés par le tourisme à Paris sont insuffisants au regard du nombre d'individus concernés. Ainsi le secteur touristique en France génère un chiffre d'affaires de 20% inférieur à celui réalisé en Espagne avec 25% de touristes en plus... A Paris, 15 millions de touristes ne consacrent pas plus d'une demi-journée à la capitale et filent rapidement vers d'autres villes européennes, souvent après une escale à Disney. **Enfin, la capitale nationale perd du terrain dans des classements où elle est historiquement en tête** : parmi les métropoles préférées des cadres, Paris arrive 7^{ème} derrière Singapour, Berlin ou Toronto, alors qu'elle occupait la 1^{ère} place jusqu'en 2014¹. En cause selon les personnes sondées : les difficultés à s'installer (logement) et à se déplacer (14^{ème} sur 30 sur les embouteillages). La conséquence de cette déception des cadres supérieurs mondialisés est assez nette sur le plan culturel, puisque Paris arrive derrière New York et

¹ D'après l'étude annuelle PwC sur les métropoles mondiales préférées des cadres - sondage réalisé auprès de 15 000 personnes établies dans 30 villes mondiales.

Londres sur le plan de la vitalité culturelle. **Sans céder à la panique, il s'agit donc de prendre conscience de la nouvelle compétition que se livrent les métropoles.** Restreinte jusqu'ici à quelques mégalo-poles, cette concurrence se caractérise par la montée en puissance de pôles urbains en développement, qui sont clairement en mesure de dépasser Paris sur des segments précis (tourisme nocturne, salons professionnels, *citybreakers*...). Si nous devons prendre garde à ces nouveaux acteurs émergents, la transformation qu'a connue Londres (nouvelle gouvernance, grands travaux d'aménagement, Jeux Olympiques, investissements internationaux et installations de grandes fortunes...) menace clairement Paris de relégation. Jusqu'ici comparée à la capitale britannique, la ville-Lumière subit un lent mais incontestable recul qui tend à la replacer dans un rang intermédiaire entre sa rivale londonienne et d'autres capitales européennes (Berlin, Barcelone...). Une absence de dynamique avec laquelle il convient de rompre.

Logement, tourisme, finance : changeons de dimension.

1. Prendre de la hauteur : surélevons une partie des immeubles parisiens

Quel comparatif plus éloquent que celui qui concerne la construction d'immeubles de grande taille : **à Londres, 70 chantiers sont en cours (souvent opérés ou financés par des entreprises françaises), contre 1 seul à Paris prévu en 2016...** Bien sûr, l'érection de la tour Maine-Montparnasse a traumatisé tant de Parisiens que ces derniers sont devenus logiquement rétifs aux transformations architecturales. À cette frilosité bien ancrée dans l'opinion publique de la capitale s'ajoute la faiblesse des constructions, causée en grande partie par une législation pénalisante (ALUR) et instable.

La lenteur du renouvellement urbanistique de Paris ne serait pas aussi négative si dans le même temps, nous ne connaissions pas une telle crise du logement. **Les 230 000 jeunes qui étudient à Paris n'ont à leur disposition que 18 000 places de résidence étudiante.** Plus globalement, on compte 500 000 demandeurs de logements sociaux au sein du Grand Paris, et l'Île-de-France ne fournit que 10% des nouvelles constructions dans l'Hexagone, quand elle représente 20% de la population française... Au lieu de mener la politique à la fois coûteuse et peu efficace qui consiste à créer ici et là des logements sociaux

issus de locaux achetés au prix fort par la ville, **la mairie de Paris ferait mieux d'engager avec la métropole du Grand Paris (en charge de la compétence habitat/logement) une nouvelle étape de construction en hauteur,** en développant les surélévations qualitatives, avec des matériaux durables.

Un rapport remis à Benoist Apparu en 2012 par l'architecte Michel Cantal-Dupart évoquait une surface de 466 000 mètres carrés qui pourrait être obtenue en comblant les dents creuses (espaces interstitiels entre les immeubles). Évidemment, il ne s'agirait pas de bâtir au mépris de l'opinion des riverains ni de combler chaque trouée de Paris, mais plutôt de **créer une nouvelle architecture parisienne, qui viserait la qualité et la diversité de l'habitat avant la seule construction à tout prix.** À l'heure du réchauffement climatique et des mutations énergétiques, nous pourrions envisager que ces nouveaux appartements soient en mesure de fabriquer tout ou partie de l'énergie de leur immeuble. Ce rehaussement des immeubles s'inscrirait dans l'histoire de Paris, où un grand nombre de bâtiments furent surélevés entre la fin du XIX^{ème} et le début des années 1960 (environ 10%). Selon l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), 11 520 bâtiments pourraient être concernés par ce nouvel élan de construction. Interdits à la location saisonnière, ces logements seraient dédiés en priorité à certains publics (étudiants, agents de la ville ou de l'État dont la mission nécessite une domiciliation à Paris, familles et classes moyennes) et leur occupation évoluerait régulièrement et sur la base des changements de carrière, contrairement aux règles actuelles. Cette nouvelle catégorie d'habitations créerait enfin une nouvelle forme de mixité sociale, en évitant que certains espaces du parc social ne soient dominés que par une seule catégorie de bénéficiaires de logements. C'est dans cet esprit de rapprochement des différentes classes sociales que le Gouvernement conservateur de Margaret Thatcher avait procédé à la construction de logements à Londres dans les années 1980.

En termes d'attractivité internationale, Paris donnerait le signal de son entrée résolue dans la cour des grandes métropoles, celles qui sont décidées à attirer et loger, notamment dans des quartiers historiquement difficiles, une population

diplômée, créative et *in fine* génératrice de croissance.

2. Créer des zones d'excellence à Paris

Si l'on en croit le nombre de visiteurs étrangers, Paris est la ville la plus touristique du monde (15,6 millions d'arrivées, 36,7 millions de nuitées selon l'INSEE). **Cependant, les touristes dépensent en moyenne moins à Paris que dans les autres grandes villes étrangères.** Selon le comité régional du tourisme et l'adjoint à la maire de Paris chargé du tourisme, Jean-François Martins, la dépense touristique par personne et par jour atteint 145 € à Paris, montant très inférieur à celui de New-York et Londres. Au classement des paniers touristiques moyens, la capitale arrive 8^{ème} ...

C'est là que se situe le défi touristique et la marge de progression de la capitale. Si nous voulons relever ce défi, il convient avant tout de développer l'activité en soirée et sur une partie avancée de la nuit. Nous en sommes loin... Le groupe LVMH révèle ainsi qu'avant sa fermeture à 21h00, le chiffre d'affaires du magasin Sephora des Champs-Élysées représentait 8% du chiffre d'affaires de l'enseigne dans toute la France. Après l'interdiction d'ouvrir 3 heures supplémentaires (jusqu'à minuit), cette proportion est tombée à 6%.

Il est donc indispensable d'adapter notre offre touristique à la demande des consommateurs. Mais cette adaptation ne doit pas entraîner un alignement sur les standards de la mondialisation au détriment de l'âme et de l'identité de Paris. Cette dernière doit être le point de départ d'une offre modernisée et *premium*. Ainsi, la capitale doit choisir ses touristes en fonction de ses atouts. **Demeurant l'une des villes les plus chères au monde, Paris doit donc renforcer la dimension exigeante,** notamment à travers la valorisation des productions culturelles et artistiques (FIAC, événements dédiés à l'artisanat d'art...) et de l'art de vivre à la française (montée en gamme de l'hôtellerie, gastronomie...). Cette tendance récemment adoptée par le secteur doit être encouragée par la puissance publique, laquelle manque néanmoins d'une vision stratégique pour le tourisme. Entre les enterrements de vie de garçons ou de jeunes filles d'une part et les prolongements de séjours pour affaires d'autre part, Paris doit définir une priorité et s'y tenir. **Métropole économique et foyer culturel, la capitale doit construire une destination plurielle** permettant le maintien sur son territoire d'un nombre croissant de visiteurs exigeants en termes d'offres et en recherche d'originalité. Nous

en avons le potentiel, autant l'exploiter davantage. Cette exploitation pourrait passer par la création de micro-territoires ouverts 24h/24 et 7j/7, où chacun pourrait y trouver des restaurants, des bars de nuit, des musées ou d'autres structures culturelles, sportives ou sociales disponibles toute la nuit.

Face au mécontentement légitime de nombre de riverains devant la multiplication des terrasses bruyantes au pied de leur immeuble, ces zones permettraient de capter la population noctambule parisienne, qu'elle soit locale, provinciale ou étrangère, dans un espace généralement éloigné des quartiers les plus résidentiels (ex : Grand Palais/Mini-Palais/Palais de la Découverte, Louvre/Carrousel/Tuileries, Bibliothèque...). **D'autres zones pourraient être créées soit au niveau de certaines portes de Paris soit sur d'autres métropolitains, permettant d'accueillir des événements de plus grande ampleur,** sur le modèle d'*East-London*. Concrètement, la mise en place de ces micro-territoires s'effectuerait de manière expérimentale et débiterait par des ouvertures des principaux musées parisiens. Enfin, une mesure symbolique serait l'ouverture de la Tour Eiffel sur l'ensemble de la nuit (actuellement, la « dame de fer » ferme à Minuit l'été et 23h00 le reste de l'année). Une ouverture prolongée de la Tour Eiffel permettrait probablement de renforcer l'attractivité naissante du nouveau quartier Beaugrenelle, qui bénéficie désormais d'un centre commercial moderne et adapté à une demande croissante...

Après les zones touristiques internationales créées par la loi Macron, et en reproduisant leur dimension sociale (volontariat, accord d'entreprises, repos compensatoire...), **Paris gagnerait à se doter de zones d'excellence et d'activité en continu,** véritables vitrines internationales de la capitale et invitations à poursuivre la découverte de ses atouts. Ce serait un gain significatif pour le chiffre d'affaires du secteur touristique et ses emplois (263 000 personnes à Paris, qui demeure la 1^{ère} ville de congrès au monde).

3. Faire de Paris la capitale des investissements socialement responsables (ISR)

La finance n'a pas bonne presse : victime de la chute de Lehmann Brothers, l'image du secteur financier s'est détériorée au fil des affaires Maddoff et Kerviel, et la classe politique, à gauche mais pas seulement, ne l'a pas épargnée. **La distinction exacerbée entre**

économie financière d'une part et économie réelle d'autre part a achevé de dénigrer ce qui constitue pourtant une industrie à part entière et représente à Paris et sa région 10% de l'emploi. L'affaiblissement de la place financière de Londres aurait dû permettre à Paris de regagner le terrain cédé à ses concurrents historiques et émergents, au cours des dernières années. Face à cette opportunité, le Gouvernement a accompagné en 2014 une initiative pour identifier les leviers de renforcement de la place financière de Paris, le Comité « Place de Paris 2020 ». Parmi les propositions de ce comité qui réunit 200 personnes représentant les principales filières du secteur financier (assurance, banque, gestion de fonds, infrastructures de marché...): **doter la place financière de Paris d'une dimension sociale et environnementale forte.** Actuellement, nous sommes en retard sur le financement de l'économie durable: même si l'investissement désigné comme socialement responsable (ISR) connaît une croissance ininterrompue (+30% entre 2013 et 2014), ce secteur ne représente que quelque 223 milliards d'euros sur les 3 000 milliards d'encours enregistrés en France. **Evidemment, la labellisation de l'ISR, à travers des normes et des critères de désignation exigeants, doit accélérer ce développement.**

Dans la même logique, la finance verte, symbolisée notamment par les *green bonds*, enregistre une croissance spectaculaire. Initialement émis par les grandes institutions (Banque européenne d'investissement, Banque mondiale...), **ces titres écologiques attirent désormais des entreprises, notamment en Europe et en France (EDF, Engie, Unibail...), et représentent dans le monde 36 milliards de dollars en 2014 (4,5 milliards seulement, en 2012!).** L'orientation nouvelle qu'emprunte le secteur financier représente donc une opportunité inédite pour l'attractivité de la place de Paris. C'est la raison pour laquelle à Paris se tient désormais un « Climate Finance Day », porté notamment par l'institut Paris Europlace, avec pour vocation d'être l'événement incontournable sur les défis du financement de l'économie verte. **Il reviendrait ainsi à la ville de Paris de soutenir cette orientation, afin que la capitale devienne la métropole mondiale de pointe dans ce domaine,** en se donnant pour objectif de réunir le plus grand nombre d'entreprises et de projets labélisés ISR.

Concrètement, plusieurs décisions devraient être prises : **réorienter les subventions aux différents pôles de compétitivité présents dans la région capitale, en évitant d'augmenter le niveau des dépenses du département de Paris dans le soutien public à l'innovation.** Il conviendrait ainsi de donner la priorité au pôle de recherche Finance Innovation, qui a vu l'apport de Paris être réduit de moitié depuis 2014 (avec une participation financière de 0,78% de son budget total). À défaut d'une augmentation plus conséquente, le doublement de la subvention actuellement versée à Finance Innovation pourrait être compensé par un redéploiement des aides à d'autres pôles ou incubateurs, dont la contribution certaine au développement économique de la région capitale demeure décalée au regard des subventions perçues (ex: l'incubateur Paris Pionnières qui reçoit 200 000 euros chaque année de la mairie de Paris, cette dernière contribuant ainsi à 33% du budget total de la structure).

Ce soutien accru entraînerait naturellement comme contrepartie, une orientation des travaux de recherche davantage tournée vers les outils de la finance durable. En nous appuyant davantage sur les instruments clés de l'attractivité et de la performance de l'industrie financière de la région capitale, nous pourrions ainsi faire grandir le nombre d'acteurs des ISR. Enfin, la mairie de Paris pourrait soutenir le fonctionnement des entreprises du secteur tournées vers la finance responsable, en termes budgétaires (loyers aménagés et accès facilité aux incubateurs ou à certains marchés...) comme en termes de visibilité (organisation d'un sommet des ISR et des investissements verts, en marge du *Climate Finance Day*).

CONCLUSION : CONJUGUER PARIS AU FUTUR

La classe politique se réfère bien souvent à l'histoire de Paris, au point de presque sombrer dans le ressassement. A trop vouloir contempler sa gloire, Paris se muséifie. Aujourd'hui, il est temps de se projeter, en commençant à bâtir la capitale de 2030, en donnant plus de compétitivité à notre offre, dans 3 domaines : développer une offre touristique premium, s'offrir aux investisseurs de long terme, et construire un nouveau visage urbain.