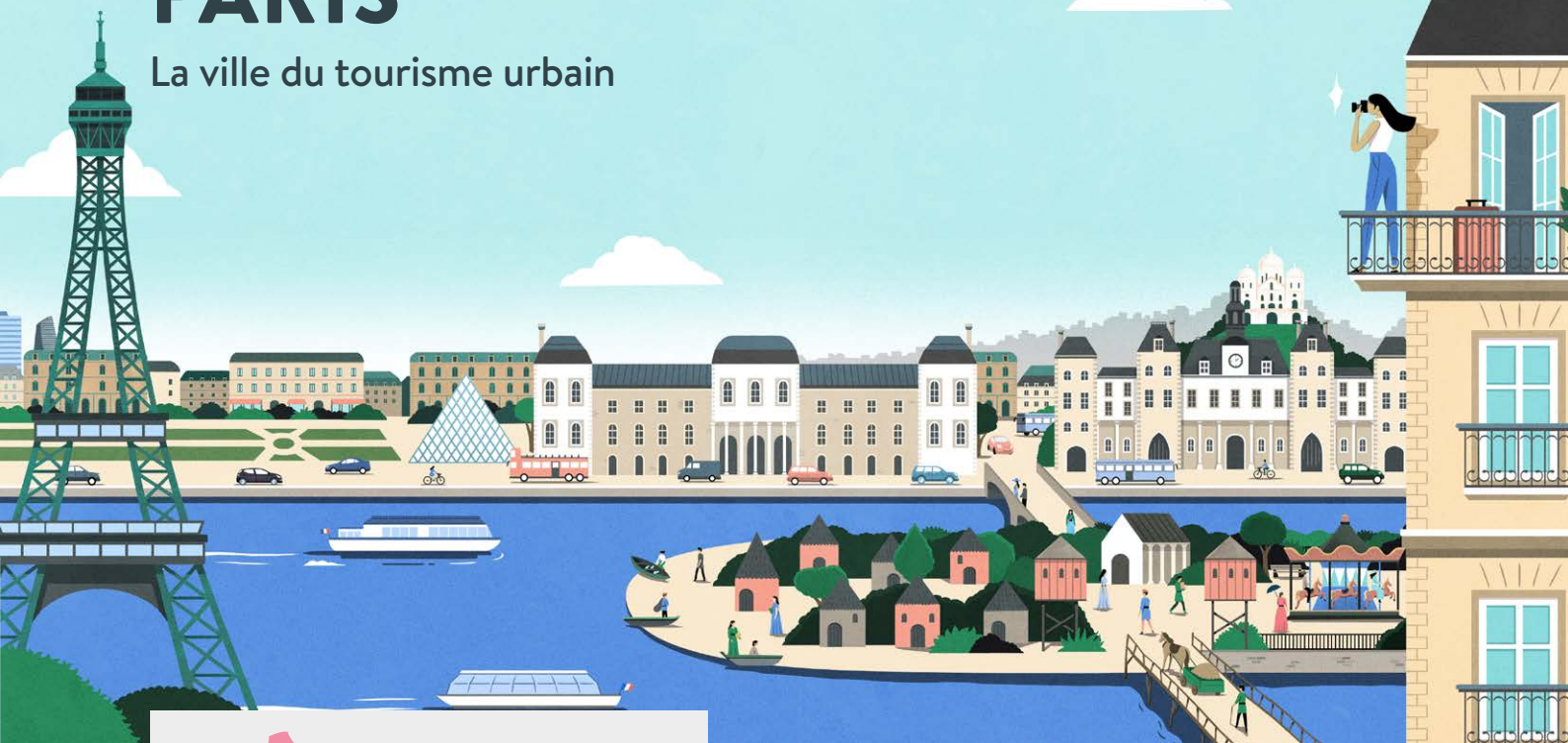


# PARIS

La ville du tourisme urbain



Immobilier, anecdotes,  
personnages clés, chiffres,  
plongez dans l'histoire  
de ces endroits qui font  
encore et encore rêver !

Ce n'est pas un hasard si Paris est l'une des villes les plus visitées au monde, avec 23,6 millions de touristes en 2017 d'après l'Office de Tourisme de la ville. Le fort attrait pour la capitale, qui abrite la Tour Eiffel, le musée du Louvre..., s'explique par l'importance de son histoire et la richesse de son patrimoine. Comme dit le proverbe, « Paris ne s'est pas faite en un jour » ; au gré des humeurs de l'Histoire, Paris n'a cessé de croître et de se renouveler, arborant les traces d'un passé incroyablement riche.

## DU VILLAGE À LA CAPITALE

La « Ville-Lumière » est au tout début une simple bourgade, habitée par des pêcheurs celtes de la tribu des Parisii. Ils s'installent dans la région au III<sup>e</sup> siècle avant J.-C., l'emplacement précis du site gaulois fait encore l'objet d'hypothèses, et profitant de la situation de la cité, ils contrôlent le trafic fluvial sur la Seine.

En 52 av. J.-C., appelée Lutecia ou Lutetia, la ville tombe aux mains des Romains, dirigés par le lieutenant Labenius. Les Romains y apportent leur savoir-faire et répandent rapidement leur propre architecture. Ils construisent des marchés, des temples, des ponts plus solides et des rues bien droites. Lutèce est désormais un axe commercial pour

l'Empire et progressivement ses habitants, environ 8 000 d'après Paul-Marie Duval dans son ouvrage Travaux sur la Gaule (1946-1986), se romanisent et se christianisent.

À la chute de l'Empire Romain d'Occident en 476, Lutèce, appelée maintenant Civitas Parisiorum « la ville des Parisii », puis Paris, doit se défendre seule désormais, sous l'autorité de son évêque. C'est le début du Moyen Âge.

Paris prend alors pour la première fois le statut de capitale. Clovis, roi des Francs en 481, après avoir battu à Soissons le dernier représentant de l'autorité romaine, conquiert un vaste ensemble qui deviendra plus tard « la France » et choisit de s'installer à Paris pour diriger son royaume.

## Dans le rétro

- **52 av. J.-C.** : Les Romains s'emparent de Lutèce.
- **508** : Clovis fait de Paris la capitale de son royaume.
- **1190** : Philippe Auguste construit une enceinte afin de protéger Paris.
- **1853** : Georges-Eugène Haussmann devient préfet de Seine.

## LA NAISSANCE DU PARIS DES LUMIÈRES

Sous la dynastie suivante, celle des Carolingiens (751 – 987), la ville déclina un temps, Charlemagne ayant choisi comme capitale Aix-la-Chapelle ; puis la ville retrouva sa place à partir de 987 sous les Capétiens, premiers rois de France originaires d'une région proche de Paris, et connut une renaissance commerciale et urbaine.

L'activité marchande des bateliers de la Seine va donner à la ville son essor et Paris va subir de nombreux changements urbains avec la création en particulier de deux enceintes successives. La première est construite sous Philippe Auguste à partir de 1190 et la seconde sous Charles V dès 1356. Il fallait alors s'adapter à la superficie toujours grandissante de la ville malgré la guerre de Cent Ans (1337-1453) et la « grande peste » (1348-1350) qui décime un tiers de la population parisienne, estimée à 200 000 selon Raymond Cazelles dans son article [La population de Paris avant la peste noire](#) (1966).

Puis vint l'effervescence de la Renaissance. Paris connaît alors au XVI<sup>e</sup> siècle un nouveau rayonnement intellectuel et culturel malgré les guerres de religion, grâce à l'essor de l'imprimerie et au travail de nombreux poètes et savants humanistes, comme Ambroise Paré ou Erasme. Le roi François I<sup>er</sup> (roi de 1515 à 1547) ramène d'Italie le modèle de la « ville idéale » et entame de nombreux travaux à Paris, avec par exemple la construction de l'Hôtel de Ville, ou la reconstruction du château du Louvre.

Au XVII<sup>e</sup> siècle, élevant au plus haut point la monarchie absolue et centralisatrice, les Bourbons encouragent l'embellissement de la ville. Malgré l'absence de Louis XIV, éloigné de Paris et résidant à Versailles, la ville reste le centre de la vie intellectuelle et ne cesse de s'embellir : la colonnade du Louvre de Perrault, le Jardin des Plantes, le Palais-Royal

ou le quartier du Marais sont autant d'exemples de ce déploiement d'un Paris monumental.

Puis la mode, le goût, et le style de Paris se diffusent partout au XVIII<sup>e</sup> siècle. Paris devient le foyer des idées philosophiques des « lumières », on discute librement dans les salons, d'égalité, de libertés et de souveraineté nationale. Paris, foyer de l'esprit et de l'élégance, règne alors sur l'Europe et s'apprête à subir un bouleversement majeur.

### Au compteur



**8 000**

habitants à Lutèce, au I<sup>er</sup> siècle avant J.-C..



**7 MILLIONS**

Population du Grand Paris en 2017.



**23,6 MILLIONS**

de visiteurs à Paris en 2017.



## PARIS, AU CŒUR DE L'HISTOIRE

À ce moment, l'histoire parisienne se confond avec celle de la France. Le 14 juillet 1789, une insurrection éclate à Paris. La ville est alors au centre de la plupart des événements révolutionnaires.

Après l'épisode de « la Terreur », la grande période de la guillotiné, Napoléon Bonaparte prend le pouvoir par un coup d'État en 1799 et veut faire de Paris la capitale de l'Europe dans un style antique.

Il apporte à la capitale les arcs de triomphe, la colonne de la place Vendôme, la Madeleine, la Bourse et quelques ponts supplémentaires sur la Seine.

Mais c'est surtout sous le Second Empire, que Paris acquiert pour l'essentiel son visage actuel. Napoléon III, influencé par la modernité dont il a été témoin à Londres, confie à Georges Haussmann la direction de grands travaux de reconstruction urbaine sans équivalent dans le monde à cette époque, avec l'invention d'un urbanisme de régulation qui conserve en partie la vieille ville tout en la rendant accessible.

Haussmann construit un réseau de grandes places-carrefours autour du centre : l'Étoile, la Bastille, la Nation, le Châtelet. Il perce de larges voies dans la ville, rendant la circulation aisée et offrant de grandioses perspectives. Les ingénieurs Alphand et Belgrand aménagent aussi un nouveau réseau d'eau potable et d'égouts modernes permettant d'assainir la ville.

### Les influents



**CLOVIS I<sup>ER</sup>**  
(466 – 511)

Roi des Francs, choisit Paris comme capitale de son royaume.



**FRANÇOIS I<sup>ER</sup>**  
(1494 – 1547)

Roi de France, fait entrer Paris dans la Renaissance.



**GEORGES-EUGÈNE HAUSSMANN**  
(1809 – 1891)

Préfet de la Seine, a dirigé les transformations de Paris sous le Second Empire.

## DE LUTÈCE AU GRAND PARIS

Aujourd'hui, le projet du Grand Paris vise à transformer l'agglomération parisienne en une future grande métropole mondiale, avec une superficie de 815 km<sup>2</sup> pour 7 millions d'habitants. En comparaison, le Grand Londres est presque deux fois plus grand avec 1 570 km<sup>2</sup> de superficie pour 8,8 millions d'habitants.

Le Grand Paris comporte aussi la création d'un Grand Paris Express, qui consiste en la construction de 200 km de nouvelles lignes de métro automatique, accompagné de la construction d'environ 250 000 logements d'ici 2030 à proximité de ce nouveau réseau, estimait le président de la Société du Grand Paris, Philippe Yvin, en 2016. Un chantier pharaonique !

### Et, en même temps...



#### LYON

Ancienne Lugdunum, capitale des Gaules sous l'Empire romain, la ville joue alors un rôle de carrefour commercial. À la Renaissance, Lyon se développe considérablement puis devient une importante ville ouvrière au tournant du XIX<sup>e</sup> siècle, avec en particulier l'invention en 1801 du métier Jacquard, permettant d'augmenter la productivité de l'industrie de la soie. Lyon est aujourd'hui l'une des villes les plus touristiques de France, grâce entre autres à la Fête des Lumières qui attire des millions de personnes chaque année.



#### MARSEILLE

Parmi les plus vieilles villes de France, fondée au VI<sup>e</sup> siècle avant J.-C., l'ancienne cité de Massilia, deviendra la principale cité grecque de la Méditerranée occidentale. À la fin du Moyen Âge, Marseille s'affirme grâce au développement du commerce méditerranéen, puis connaît une très forte expansion au XIX<sup>e</sup> siècle, en lien avec l'importance croissante des colonies. Avec son Vieux-Port, ou sa fameuse Canebière, Marseille est aujourd'hui un pôle touristique français majeur.



#### BORDEAUX

Fondée au III<sup>e</sup> siècle avant J.-C., Burdigala, comme elle se nommait alors, était riche et prospère grâce à son port. Au Moyen Âge, la ville passe aux mains des Anglais pendant trois siècles et se développe en vendant son vin et ses armes. Bordeaux connaît un second apogée au milieu du XVII<sup>e</sup> siècle, grâce à la naissance du commerce colonial. Aujourd'hui, portée par ses célèbres domaines viticoles et son riche patrimoine culturel, Bordeaux connaît une progression moyenne de sa fréquentation touristique de l'ordre de 5 % par an depuis 2003.



## L'indiscret



### À NOS ENFANTS...

La cocarde tricolore fut à l'origine constituée des couleurs de la Ville de Paris, le bleu et le rouge, entrelacées du blanc monarchique.

### LA GRANDE DAME DE FER

Construite à partir de 1887 par Gustave Eiffel et ses collaborateurs, pour l'Exposition universelle de Paris de 1889, la Tour Eiffel n'est pas le premier nom qu'eut la tour. En effet, elle est initialement nommée « tour de 300 mètres », ce qui est nettement moins glamour !

### RÉSISTER À UN HUN

Menacés par les invasions barbares, les Parisiens résistèrent en 451 aux Huns d'Attila sous l'inspiration de Sainte Geneviève qui convainc les habitants de Paris de ne pas abandonner leur cité. Elle devint la patronne de la ville.

### TOUTE UNE SEINE

La devise de la ville de Paris est « *Fluctuat nec mergitur* », ce qui signifie « *Il est battu par les flots, mais ne sombre pas* ». La citation est reprise de la corporation des Marchands de l'eau, puissante société du Moyen Âge qui possédait le privilège exclusif de la navigation sur la Seine.

## V U P A R

# Méka Brunel

## DIRECTRICE GÉNÉRALE DE GECINA



*"Vous ne pouvez échapper au passé de Paris, et ce qui est le plus extraordinaire à ce sujet, c'est que le passé et le présent s'entremêlent de façon si impalpable que ce n'est pas du tout un poids".*

Cette citation est d'Allen Ginsberg, poète américain et membre fondateur de la contre-culture américaine des années 60.

Elle met en lumière la force d'un héritage. Si Paris est Paris, c'est-à-dire l'une des villes les plus convoitées au monde, c'est parce que passé et modernité s'entremêlent et la rendent incontournable grâce à ses nombreux attraits : architecture, histoire, culture...

Mais attention, contrairement à ce que l'on peut entendre ici ou là, Paris n'est pas une ville musée, loin de là. Elle s'appuie même sur son histoire pour se transformer et se réinventer.

L'immobilier est concerné au premier chef. Que ce soit en matière de bureaux, de commerces, d'entrepôts ou tous autres actifs, les mutations sont profondes dans la capitale parisienne. Et Gecina en sait quelque chose en tant que propriétaire d'un très important patrimoine immobilier à Paris.

Alors, aujourd'hui Paris et bientôt le Grand Paris, ce sera un terrain de jeu encore plus stimulant pour tous les acteurs de l'immobilier !



Prochain épisode le 04 septembre 2018

**LA GRANDE MOTTE**  
L'aménagement du littoral languedocien

● GROUPE BPCE

### CONTACTS PRESSE CRÉDIT FONCIER

Nicolas Pécourt, Directeur de la Communication et RSE - nicolas.pecourt@creditfoncier.fr - Tél. : 01 57 44 81 07

Kayoum Seraly, Responsable Information et Relations Presse - kayoum.seraly@creditfoncier.fr - Tél. : 01 57 44 78 34

Conception : Vaadigm.studio - Illustrations : Mikael Moune / Virginie.fr - Crédits photos : Shutterstock

S.A. au capital de 1.331.400.718,80€ - SIREN 542 029 848 - Code APE : 6419 Z - SIRET 542 029 848 00018.

Siège social : 19 rue des Capucines - 75001 PARIS - Courtier en assurances inscrit à l'ORIAS sous le n° 07 025 327 (www.oriass.fr)

Bureaux et correspondance : 4 quai de Bercy - 94224 CHARENTON CEDEX - Tél. : 01 57 44 80 00 Numéro de TVA intracommunautaire : FR 85542029848

Juillet/août 2018.



CRÉDIT FONCIER