

# réflexions

LA REVUE  
DE L'IEIF **IMMOBILIÈRES**

N°79 - 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2017

## DOSSIER

### FINANCEMENTS DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

avec  
Christophe Murciani  
Damien Giguët  
Emmanuel Point  
Laurent Chenain  
Renaud Jezequel  
Gilles Castiel  
Philippe Thel

**Brexit, Trump,  
migrations, terrorisme...**  
comprendre le chaos  
du monde

par Dominique Moïsi

**Immeubles à Paris**  
l'obscur clarté de l'autorisation  
de changement d'usage

par Pierre Morel



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE



# N° 79

## 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2017

### GÉOPOLITIQUE

3 **Brexit, Trump, migrations, terrorisme... comprendre le chaos du monde**  
*par Dominique Moïsi*

### DOSSIER FINANCEMENTS DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

10 **Marchés des financements : une nouvelle règle du jeu directement issue de la crise**  
*par Christophe Murciani*

15 **Le Debt Advisory : réponse conjoncturelle ou tendance de long terme ?**  
*Interview de Damien Giguet*

17 **Financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises : le point de vue du superviseur**  
*par Emmanuel Point*

24 **Financement bancaire de l'immobilier professionnel : enjeux et perspectives**  
*Interview de Laurent Chenain*

27 **Financements bancaires allemands de l'immobilier commercial français : enjeux et évolutions**  
*par Renaud Jezequel*

30 **Prêteurs alternatifs : quelle place dans le financement immobilier ?**  
*Interview de Gilles Castiel*

33 **IFPImm : premiers résultats et perspectives**  
*Interview de Philippe Thel*

### VILLE ET TERRITOIRES

37 **Investissement immobilier : cofinancer l'intérêt général, une démarche volontariste**  
*par Anne-Céline Cambier*

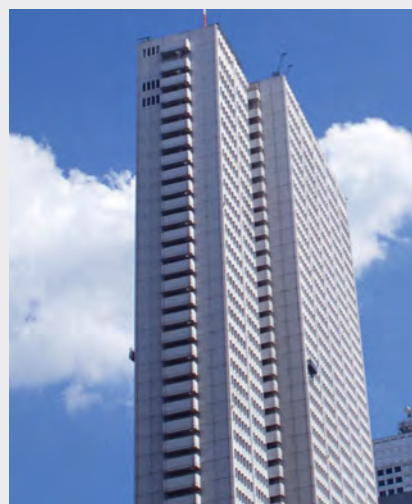
43 **Régions de France : les deux dynamiques de la croissance territoriale**  
*par Bernard Audibert*

49 **DROIT IMMOBILIER**  
**Immeubles à Paris : l'obscurité de l'autorisation de changement d'usage**  
*par Pierre Morel*

61 **PROFESSIONS IMMOBILIÈRES**  
**Agences immobilières : une triple mutation sous l'effet des TIC**  
*par Gwenaëlle Beauchamp et Guillaume Chanson*

67 **LES CAHIERS PALLADIO**  
**La ville de demain à l'ère de la responsabilité sociétale : mise en perspective**  
*par Gilbert Emont*

83 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**



# LA VILLE DE DEMAIN À L'ÈRE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE : MISE EN PERSPECTIVE

par **Gilbert Emont** Directeur de l'Institut Palladio

Est ici reproduite une mise en perspective des réflexions du cycle 2016 de l'Institut Palladio sur le thème de la responsabilité sociétale dans la ville de demain. Elle figure en exergue du cinquième numéro de la collection des « Actes de l'Institut Palladio® », base documentaire qui restitue les travaux et réflexions des cycles annuels. Les Actes 2016 complets avec notamment la préface de la marraine Anne Hidalgo, sont téléchargeables sur [www.fondationpalladio.fr](http://www.fondationpalladio.fr).

**D**ans cette époque où s'affirme la Société des Urbains, quelles formes nouvelles revêt la responsabilité collective au regard d'une vision humaniste du développement ?

## ANTHROPOCÈNE ET RESPONSABILITÉ URBAINE

Quand Paul Josef Crutzen<sup>1</sup>, Prix Nobel de chimie en 1995, forge le mot anthropocène, il affirme que l'influence de l'Homme sur l'évolution de la planète devient désormais mesurable. Cette prise de position s'appuie en particulier sur des études suédoises et australiennes qui démontrent qu'aux alentours de la moitié du xx<sup>e</sup> siècle (après la fin de la Seconde Guerre mondiale), l'humanité a commencé à peser de manière significative sur le devenir de l'écosystème terrestre.

On peut, dès lors, parler de l'entrée dans l'ère de la responsabilité puisque la pérennisation de la société des Hommes doit composer avec les évolutions qu'elle impose elle-même à son environnement. Or, depuis cette époque, le monde a crû en nombre comme il ne l'avait jamais fait auparavant et comme on n'avait pas imaginé qu'il le fit.

Il a connu en cent ans une révolution qui l'a fait passer d'une civilisation disséminée et encore ancrée dans le néolithique, à une société largement concentrée dans un espace physique voué avant tout à l'épanouissement d'une société pour urbains, même si une partie reste d'apparence rurale.

Aujourd'hui, 7 milliards d'êtres humains peuplent la planète, dont 3,7 milliards d'urbains. D'ici trente ans, ils pourraient être 10 milliards, dont 7 milliards d'urbains.

La révolution que nous connaissons est donc d'abord urbaine et sa première dimension est démographique. On peut, dès lors, se demander, dans la mesure où l'augmentation quantitative pèse fortement sur cette empreinte humaine posée sur la planète, si la révolution urbaine accélère ou, *a contrario*, permet de mieux maîtriser les phénomènes mis en lumière auprès du grand public lors de la Cop 21 qui s'est tenue à Paris en décembre 2015.

Pour répondre, il convient d'abord de s'attarder un peu sur la composante démographique elle-même et ses évolutions. Car ce n'est pas du seul fait de la natalité que la population augmente : partout la transition démographique est en cours qui voit baisser le

## Les Cahiers Palladio

**E**n portant ces « Cahiers », la **Fondation Palladio** donne la parole à ses boursiers, doctorants et chercheurs, ainsi qu'aux lauréats des prix qu'elle parraine. Les Actes de l'Institut Palladio y ont aussi leur tribune.

Depuis 2010, **Réflexions Immobilières** ouvre ses portes aux Cahiers Palladio en leur dédiant cet espace pour favoriser le dialogue avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la Cité : [www.fondationpalladio.fr/nos-publications](http://www.fondationpalladio.fr/nos-publications).

1. Joseph Crutzen, météorologue et chimiste.



taux de fécondité des femmes pour des raisons liées d'abord à la chute de la mortalité infantile (et donc du nombre d'enfants nécessaires au renouvellement de l'espèce). Elle débouche même, dans les pays développés, sur l'incapacité à pérenniser les générations et tout particulièrement en Europe, mais aussi en Russie, en Chine et en Amérique du Nord, où « l'hiver démographique » se profile.

La croissance démographique provient du fait que, dans certains pays, cette transition a encore du chemin à parcourir, tandis que l'allongement de la durée de la vie augmente et impose une cohabitation entre les générations (jusqu'à quatre vivent parfois durablement ensemble), source de déstabilisations multiples.

Et, tout d'abord, sur un espace agricole qui, malgré l'amélioration de ses performances, n'autorise pas la subsistance d'une telle population dans le cadre de l'option néolithique fondée sur la culture et l'élevage.

L'essentiel de la croissance ne peut se faire qu'en milieu urbain, théâtre d'une révolution d'ampleur jamais connue, qu'une économie arrive tant bien que mal à absorber et qui paraît parfois craquer sous le poids des responsabilités qui, dès lors, lui incombent.

L'espace s'urbanise de manière accélérée et des villes d'un nouveau type voient le jour, faites de cohabitation entre ethnies et groupes sociaux, entre religions et coutumes, entre cultures et savoirs, et qui accouchent progressivement d'une nouvelle urbanité puisée certes, comme le souligne Jacques Lévy<sup>1</sup>, dans la densité, mais encore plus dans la diversité et la recherche d'un sens collectif aussi inédit que partageable.

Car entre « hivers programmés » et « printemps encore vifs » sur le plan démographique, et même si l'avenir à moyen terme est plutôt au retournement de la tendance au-delà des 9 milliards d'êtres humains, de grands mouvements ont lieu, fondés sur une nouvelle performance économique, une attractivité créatrice et la recherche d'un bien-vivre original.

Les mouvements migratoires, nés parfois dans la guerre et le chaos, entraînent les soubresauts les plus violents dans le creuset de cette société des urbains qui émerge dans la douleur autant que dans la recherche d'une vie meilleure et d'un développement durable au service de tous.

## MÉTROPOLISATION ET NOUVELLE URBANITÉ

Les équilibres à trouver pour que ces espaces urbains intégrateurs deviennent des lieux de bien-vivre de-

ront naître des déséquilibres et des chocs que provoquent ces transformations induites avant tout par la mise en mouvement de la planète du fait de ses démographies différentielles, de sa capacité en ressources physiques et intellectuelles inégalement distribuée, de son aptitude à innover dans les espaces habités pour trouver les solutions à une situation inédite.

La construction d'une nouvelle urbanité de la complexité et d'une citoyenneté de la diversité apparaît dès lors l'enjeu majeur de la responsabilité humaine vis-à-vis de sa planète. Car il n'existe aucune définition « aménagiste » de l'urbanité : la dimension sociale d'un développement durable, respectueux par ailleurs de l'environnement et générateur de progrès économique, devient essentielle car elle conditionne le vivre-ensemble et la paix urbaine sans lesquels il est vain de vouloir maîtriser les conséquences du « grand nombre » sur la pérennité de l'environnement que nous connaissons.

Et, d'un point de vue plus relatif aux territoires concernés, la ville de demain devra trouver le chemin d'un mieux-vivre dans l'équilibre, entre ce qu'elle est et représente, en termes de patrimoine commun aux générations qui s'y sont succédé, l'adaptation à de nouvelles figures de développement plus respectueuses de l'interface avec son *hinterland* rural et l'intégration des dimensions nécessaires à sa prospérité, dont l'attractivité économique qui la détermine en tout premier lieu.

Elle devra pour cela éviter à la fois les modèles tout faits, issus des idéologies d'un autre âge, mais surtout d'autres contextes, et l'utopie d'un modèle unique et reproductible partout. Cela n'exclut en rien l'échange permanent de savoir-faire et d'innovations entre les différentes villes du monde, mais exige le recul suffisant pour l'adapter à la situation spécifique et favoriser l'expérimentation menée avec les habitants qui privilégiera l'expérience locale et l'évaluation par l'usage.

C'est dans cette maîtrise permanente de l'élaboration des solutions locales que résident et peuvent s'optimiser la responsabilité collective et l'aventure particulière à chaque ville ou territoire.

C'est aussi, dans le « local » que doivent s'élaborer les formes urbanistiques adaptées :

- ▶ celles qui autorisent la résilience aux perturbations majeures susceptibles d'affecter la ville au cours de son histoire ;
- ▶ celles relatives à la gestion de la proximité, la relation à l'espace public et à la nature, une organisation spatiale qui traduise le fonctionnement des communautés ou des groupes ;

1. Jacques Lévy, géographe, professeur de l'École polytechnique fédérale de Lausanne.



► celles enfin, propres aux activités, et encore plus au logement, qui permettront la prise en compte des usages, les formes mêmes de l'habitat dans sa structure, sa typologie et ses matériaux.

Mais à côté de ces évolutions radicales démographiques et urbaines, c'est aussi une transformation du système économique qui est en cours et touche notre relation à la production, à la consommation et à l'usage des biens, à l'avenir du travail et à son organisation. Elle interpelle au premier chef la responsabilité collective et donc notre civilisation urbaine au regard de l'empreinte qu'elle laisse sur la planète.

Et même si les lanceurs d'alerte écologistes ont fait évoluer leurs discours au cours des décennies précédentes, diabolisant puis réhabilitant les villes ou le développement urbain, le constat paraît désormais partagé.

En effet, on a longtemps parlé d'épuisement rapide des ressources non renouvelables et cela a constitué une des justifications majeures des tenants de la croissance zéro, pourtant risque majeur pour une planète où la demande explosait.

Puis on a mis en exergue la pollution de l'espace impacté et montré du doigt à la fois l'industrialisation, la consommation effrénée et une urbanisation qui artificialise les sols et dévore la nature.

L'approche d'aujourd'hui a plutôt tendance à trouver dans la ville un outil de développement plus en phase avec la maîtrise de la consommation des ressources : bienfaits de la densité, gestion du métabolisme grâce à l'économie circulaire, possibilité de redécouverte d'un dialogue avec la nature...

Le sujet majeur semble plutôt, désormais, celui des rejets dans l'atmosphère dans une économie où les déplacements et la production des biens physiques sont fondés sur la consommation de ressources carbonées. Les gaz à effet de serre, et particulièrement le CO<sub>2</sub>, sont au cœur du réchauffement climatique, et leur caractère non éliminable implique soit un réchauffement susceptible de bouleverser l'ensemble du système écologique et menacer le biotope humain, soit un changement radical de paradigme énergétique si on veut limiter à 2 % l'augmentation des températures moyennes, ce qui paraît, à ce jour, le minimum inéluctable par rapport à l'ère pré-industrielle.

## LA VITESSE DE LA TRANSITION OU L'ACCÉLÉRATION DE L'OBSOLESCENCE

Dès lors, c'est à une transition énergétique rapide qu'il faut faire face. Or l'Histoire nous a montré com-

bien un changement de paradigme énergétique était lié à une nouvelle révolution industrielle et à toutes ses conséquences, en particulier en matière d'échanges et de déplacements.

Si l'Histoire a retenu, sans remonter au-delà, la combinaison révolutionnaire de la vapeur, du charbon, du train et de la voie ferrée pour le XIX<sup>e</sup> siècle, puis celle du moteur à explosion, du pétrole et de l'automobile pour le XX<sup>e</sup> siècle, elle paraît en route pour accueillir celle des énergies renouvelables, de l'hydrogène et du numérique, à moyen terme.

Mais, entre le constat partagé de la nécessité de changer de paradigme économique, le temps de l'innovation et de la mise au point technologique, la diffusion des infrastructures nécessaires à l'accès pour tous et la prise en charge par chacun de nouveaux modes d'agir et d'utiliser les équipements, le temps peut être long.

Et même si l'on dit qu'il a fallu au Smartphone seulement quinze ans avant d'être mis mondialement au service du plus grand nombre, on sait que c'est pour un nombre réduit d'applications et que celles qui correspondent aux changements significatifs de nos comportements sociétaux en sont encore au niveau expérimental.

Mais ne mésestimons pas l'accélération liée aux bouleversements technologiques que nous voyons émerger sous nos yeux. Le problème est plutôt celui de leur maîtrise et de leur diffusion dans l'intérêt général et d'un esprit d'équité vis-à-vis de tous. Nous y reviendrons.

Car il y a plusieurs niveaux auxquels cette transition de l'ancienne société pour entrer dans la nouvelle doit s'organiser, et ce n'est plus forcément au seul niveau de l'État centralisé comme à l'ère de l'épanouissement des identités nationales.

Et l'on pense d'abord au niveau des grands territoires où le développement économique prend un sens majeur. Le plan Troisième Révolution Industrielle de la région Hauts-de-France, inspiré par Jeremy Rifkin<sup>1</sup>, en est un exemple : il passe par une mobilisation de tous les acteurs, publics, mais surtout privés, par une diffusion capillaire de cette notion de troisième révolution au sein d'un maximum de projets (450 aujourd'hui), plutôt que par une politique d'investissement public pilotée par la Région ou l'État, et s'appuie sur la démultiplication des initiatives opérationnelles issues de la vie quotidienne.

Cette transition impose moins de grandes infrastructures physiques comme la construction d'une voie ferrée, d'un « pipe line », d'une autoroute ou d'une centrale électrique d'un nouvel âge. Elle repose plus sur l'immatériel et le réseau, l'optimisation de l'usage dans la proximité et la maîtrise du

1. Jeremy Rifkin, économiste américain, spécialiste de la prospective économique et scientifique.



métabolisme d'espaces convenablement circonscrits.

La formation à l'informatique, l'accès généralisé à Internet, la numérisation et la dématérialisation, le rapprochement de la production et de la consommation d'énergie en sont les principaux moteurs.

Et leurs vecteurs : Internet de l'énergie, Internet des services, Internet des objets, des process de production décentralisés et harmonisés (rôle du BIM<sup>1</sup>), une économie plus collaborative, la sauvegarde de la biodiversité et un nouveau développement en osmose avec la nature, ce qui ne veut pas dire la création d'espaces verts par souci d'esthétisme ou de ressourcements éphémères.

Le niveau de la ville prend dès lors toute sa place, dans la coordination des ensembles urbanisés, pour une mise en œuvre de première grandeur au service des citoyens, de tous ces préceptes du développement et de la mobilisation des acteurs. Le temps est moins au subventionnement et à l'investissement public, souvent hors de portée des finances territoriales d'aujourd'hui, qu'au pilotage et à l'ordonnement, au guide, voire à la labellisation, au contrôle et au soutien de l'expérimentation.

La *Smart City* n'est dès lors plus cette maquette sans âme au service des technologies et des ingénieurs, même bien intentionnés, mais le lieu d'une cohérence humaniste du changement faisant appel à toutes les solutions expérimentales pour créer du développement durable sans perdre le sens du bien-vivre collectif et individuel.

Et cette notion complexe de durabilité interroge l'investisseur immobilier au niveau des objets physiques eux-mêmes, dans l'appréciation de leur valeur d'actifs et, donc, de leur obsolescence potentielle.

Celle-ci n'est plus seulement une question d'âge ou de localisation, héritée d'un autre âge de la conception urbaine, elle comprend, selon Jean Carassus<sup>2</sup>, six composantes :

- ▶ l'attractivité du territoire ;
- ▶ la pertinence sociologique ;
- ▶ l'adéquation économique ;
- ▶ la qualité architecturale (au sens large) ;
- ▶ le choix des techniques de construction ;
- ▶ la résilience réglementaire.

On peut contester ces différents points, en proposer d'autres. Il n'en reste pas moins que l'obsolescence, et donc la perte de valeur, renvoient désormais à des paramètres non toujours directement quantifiables, mais que le marché ne manquera pas de sanctionner, car elles traduisent les lignes de force qu'induit la révolution économique en marche, sur fond de transition énergétique.

La forme urbaine, en particulier, oppose souvent par idéologie, tenants de la densité, à tort confondue avec la construction en hauteur, et ceux de la dissémination, vécue comme symbole de liberté ; apôtres des centres-villes perçus comme porteurs de sens et d'urbanité, et adeptes de la périurbanisation ; nostalgiques d'un contact perdu avec le monde villageois ; défenseurs de l'habitat collectif, comme facilitant la relation sociale, et les aspirants à la maison individuelle, symbole de propriété et de « quant-à-soi ». Elle devient, désormais, plus un ensemble de figures alternatives et acceptables du développement urbain, pourvu que chaque option parvienne à optimiser son bilan énergétique, en tant que tel, et à travers les déplacements qu'elle induit.

On voit bien que si la répercussion sur la ville des enjeux du développement ne peut se traduire en des schémas tout faits et déclinables de manière universelle dans la forme et l'agencement des espaces habités au sens large, elle interroge globalement la notion de « territoire » dans une acception physique qui recouvre principalement l'agencement des différentes dimensions d'un développement urbain soutenable dans le temps.

## DE LA RÉFORME ADMINISTRATIVE...

Mais cette notion de territoire, avant tout physique (une aire circonscrite par une limite), est-elle encore aujourd'hui pertinente ? Et comment peut-on en apprécier, au regard de notre interrogation sur la société des urbains, les notions « d'aménagement » les concernant, d'égalité entre eux ou d'équité relative aux enjeux d'une nouvelle organisation politique, etc. ?

Et tout d'abord le Territoire National : c'est une figure politique dans la mesure où, dans bien des cas, sa frontière physique est inopérante face aux réalités socioéconomiques urbaines du monde d'aujourd'hui : commerce mondialisé, coproduction internationale des biens, dématérialisation de certaines données, immédiateté des échanges intellectuels... Il est hérité d'une histoire, déjà en convergence sur une dimension supérieure à l'échelon européen, et constitue avant tout un lieu de compilation de données socioéconomiques autorisant la

1. BIM, *Building Information Modeling*, processus qui implique la création et l'utilisation d'un modèle 3D intelligent pour prendre de meilleures décisions concernant un projet et les communiquer.

2. Jean Carassus, professeur à l'École des Ponts ParisTech.

comparaison avec d'autres territoires politiques. Mais il reste, pour beaucoup, un lieu essentiel d'expression de la solidarité qui fonde l'identité d'une Nation. Mais reste-t-il, pour autant, le lieu où cette responsabilité de développement peut continuer à s'incarner ? Existe-t-il encore aujourd'hui, dans ce contexte de cohésion sociétale, un besoin d'aménagement du territoire ? Est-ce la condition *sine qua non* d'une citoyenneté préservée ?

Avec Martin Vanier<sup>1</sup>, on retiendra que les paradigmes successifs du passé ont fait de cet « Aménagement du Territoire » un outil de structuration au regard des nécessités économiques liées aux phases rurales, puis industrielles du développement ; puis un outil dans la lutte (avant tout idéologique) opposant Paris et la province pour pallier les excès d'un jacobinisme économique supposé capteur de richesses ; ensuite un outil de rééquilibrage de la croissance économique nationale et de solidarité redistributive pour compenser l'inégalité des chances ; enfin un moyen de soutien à chaque entité régionale afin qu'elle participe au développement de l'ensemble et d'une économie globalisée.

La tradition et l'esprit de géométrie se sont attachés à définir des « aires territoriales » pourvues d'une administration et d'un appareil politique, censés réguler la contribution et le bénéfice de tous à la prospérité globale.

Dans cette France du quadrillage scolaire d'inspiration rurale, Laurent Davezies<sup>2</sup> a montré comment, progressivement, la structuration politico-économique d'ensemble a nécessité et permis une « circulation invisible des richesses », rendant l'ensemble interdépendant par un système de liens multiples où les notions de Revenu Disponible et de PIB<sup>3</sup> ont fini par diverger. C'est le cas, le plus généralement, entre l'Ile-de-France et les autres régions, en particulier du fait de la progression de la classe démographique des retraités, mais aussi des migrants alternants pour le travail ou du développement d'une production/consommation locale (l'économie résidentielle). Les habitants peuvent bénéficier ici de revenus liés à des productions réalisées ailleurs.

Il a montré aussi comment l'économie de chaque « territoire » avait pu se spécifier selon la part relative de quatre grandes composantes de son revenu : celle liée à sa production vendue à l'extérieur, celle liée à son activité non marchande, celle liée à son

économie résidentielle, celle liée aux transferts sociaux régis par l'État central.

Il a montré, enfin, dans un ouvrage<sup>4</sup> plus récent, combien le revenu non marchand, correspondant aux activités d'administration ou de production liées aux budgets publics, fragilisait certaines entités du maillage politico-administratif confrontées au surendettement public et à la baisse des dotations, en particulier en matière d'investissement. Dans ce contexte, la réflexion sur une nouvelle architecture administrative s'imposait.

### ...À L'ÉMERGENCE DES MÉTROPOLIS...

Car dans le même temps émergeait un autre phénomène, dans la droite ligne des travaux de Paul Krugman<sup>5</sup>, celui de la « métropolisation ». Il ne s'agit pas seulement de l'émergence des grandes métropoles internationales qui en sont la manifestation exacerbée. Le phénomène est plus général jusqu'au sein de nos plus petits départements : rassembler en un lieu identifié, polarisant par ailleurs son *hinterland*, le maximum d'atouts et pour chacun en quantité suffisante. L'objectif est de créer plus de valeur par la mise en commun des ressources disponibles : rentabilisation des équipements nécessaires, optimisation de la relation d'ensemble avec les autres pôles, foisonnement du marché du travail et des services...

Ce phénomène redonne au territoire urbain une dimension de même importance que celle qui explique la création de nombre de villes dans le passé et la prospérité des cités de la Renaissance, dont celles de la Hanse ou de l'Italie du Nord ont été l'expression probablement la plus aboutie.

Le retour des cités et des métropoles dans une « République rurale au cerveau urbain » comme l'était la France du XIX<sup>e</sup> siècle, l'optimisation de l'organisation décentralisée de l'État et son autonomisation politique ont mené à un carrefour que traduit bien le vote de deux lois fondamentales en 2015 : la loi Notre<sup>6</sup> et la loi Maptam<sup>7</sup>, censées apporter une forme de réponse aux évolutions en cours.

Elles semblent toutes deux reconnaître le fait métropolitain, et donc urbain, en conférant à un nombre limité de grandes métropoles un rôle nouveau d'architecture primaire du territoire national, en

1. Martin Vanier, géographe et professeur à l'Institut de Géographie Alpine de l'université Grenoble-Alpes. Ses travaux de recherche portent sur la métropolisation, l'aménagement du territoire et la prospective territoriale.

2. Laurent Davezies, professeur au Cnam et expert indépendant dans le domaine de l'économie.

3. PIB : Produit intérieur brut.

4. Laurent Davezies, *La crise qui vient : la nouvelle fracture territoriale*, Seuil, collection « La République des idées », Paris, 2012.

5. Paul Krugman, économiste américain, a obtenu le prix Nobel d'économie en 2008 (prix de la Banque de Suède en sciences économiques) pour avoir montré les effets des économies d'échelle sur les modèles du commerce international et la localisation de l'activité économique.

6. Loi Notre : Nouvelle organisation territoriale de la République, loi sur la réforme territoriale du 2 juin 2015.

7. Loi Maptam : Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, loi du 27 janvier 2014.



les pourvoyant de compétences renforcées et en les rendant susceptibles de prendre en compte les besoins d'administration de leur *hinterland*.

Elles organisent en cela un affaiblissement considérable, hors secteur rural, des départements actuels qui devront, à terme, se réorganiser ou disparaître.

Parallèlement, en créant de grandes régions aux contours contestés, elles affaiblissent leur rôle vers l'aval en les éloignant de la réalité locale au profit des entités métropolisées, elles en font un échelon de décentralisation de l'État et de spécialisation sur des secteurs non traitables (du moins immédiatement) dans la proximité, dans un but d'optimisation de la gestion publique dans un contexte d'endettement et de rigueur budgétaire.

C'est à l'évidence un bouleversement énorme. Il existe pourtant d'autres figures pour l'aménagement territorial, que développe Martin Vanier dans ses recherches, en dénonçant, en particulier, une vision trop planaire de l'organisation socioéconomique : la gestion des flux de déplacement, des rythmes de travail, la prise en compte de diverses échelles de la compétence. Elles ne paraissent pas incompatibles avec les réformes en cours, mais sont matière à réflexion pour ces nouvelles entités socioéconomiques et politiques métropolitaines qui devront, au contraire, en faire leur miel, en évitant une nouvelle rigidification spatiale de la gouvernance : la présidence de la métropole n'est pas le décalque homothétique, à un échelon plus petit, de la présidence de la République, comme Jean Viard<sup>1</sup> nous adjure d'en prendre conscience !

La recherche permanente d'un équilibre pertinent entre nature du lieu et compétence attendue de sa gouvernance, édicton de la règle ou définition de la cible, commandement vertical et gestion des conflits devra rester de mise dans toute recomposition du paysage sociopolitique du monde urbain.

D'autant qu'il est un autre acteur, appelé à devenir majeur dans le portage des projets urbains de demain : le secteur privé. La complexité du système urbain moderne, née des masses et des flux qu'il engendre, fait du gouvernant, non pas l'inventeur et l'inspirateur de toutes les orientations concernant sa ville, mais le chef d'orchestre d'une partition ardue où chaque interprète doit pouvoir exprimer complètement son talent propre, tout en construisant l'harmonie et le « tempo » de l'ensemble. Le « chef » doit donc à la fois imposer le rythme et veiller à la cohésion ainsi que permettre à chaque interprète de donner le meilleur de lui-même.

La France urbaine devra être pilotée non par des chefs d'entreprise mais par un réseau de directeurs d'exé-

cution, facilitateurs de la mise en œuvre des projets, sans forcément les inventer ni les maîtriser intégralement dans leur contenu économique spécifique. Ils doivent les intégrer dans un projet d'ensemble destiné à accroître le bien commun. L'élaboration de la règle du jeu locale, la mise en mouvement de l'ensemble, le contrôle de l'intérêt collectif, la dynamisation et le respect des procédures démocratiques qui lui sont liées constituent les objectifs premiers de cette gouvernance réinventée du monde urbain métropolisé.

Quant à l'organisation spatiale au sein de ces conglomérats urbains, elle doit pouvoir dépasser à la fois l'exclusion idéologique de la « figure urbaine », que constitue la trame des anciens villages du périurbain, et l'opposition « Centre Banlieue » héritée du passé. Le « centre » urbain est indissociable du bon fonctionnement de son *hinterland*, c'est au sein de l'espace global lié à l'activité de la communauté, et ce, dans un même espace-temps redimensionné, que se régule la bonne gestion des flux qu'il engendre.

La rupture avec cette réalité, et donc la déqualification ségrégative de certains quartiers, deviennent l'indicateur majeur de la rupture de l'urbanité en leur sein, voire de la citoyenneté. Lorsque la métropole est très grande, le polycentrisme du développement apparaît seul en mesure d'éviter la brisure de la cité en trois lieux amenés à dériver les uns par rapport aux autres : un centre refuge d'une identité non partagée par tous, un périurbain animé de valeurs centrifuges, des zones d'exclusion dans un espace intermédiaire désolidarisé et, donc, ségrégatif.

---

## ...ET À L'AFFIRMATION DU TERRITOIRE URBAIN

---

Et l'on ne saurait oublier, dans l'émergence de ce nouvel ordre urbain, le monde rural qui n'est pas l'objet principal de notre réflexion, mais qui n'est pas, pour autant, à négliger. Une partie de ce monde, polarisé par l'agglomération urbaine dense, est d'ailleurs totalement incluse, en tant que figure particulière de la société urbaine, dans cette réflexion.

L'autre figure du rural, qui peut représenter des espaces considérables, tout en accueillant une population en proportion très faible, doit être l'objet d'une réflexion et d'une organisation spécifique. Ce n'est pas un trou noir et elle se porte souvent fort bien ; l'organisation départementale peut encore y jouer un rôle utile et structurant, porteur d'autres formes d'identification et de gestion. La Nation doit surtout veiller à ce qu'elle dispose, même si c'est par des moyens techniques différents, de la même capacité d'accès aux outils de la modernité et de la

1. Jean Viard, sociologue, directeur de recherches CNRS au CEVIPOF.



relation au global, en particulier autorisant l'usage du numérique.

Les mutations économiques successives ont fait passer les territoires d'une ruralité généralisée vers un espace mixte porteur d'une industrie structurante de lieux spécifiques, puis de cette dernière figure vers un monde de service, de relation et de savoir. De même, la Cité connaît aujourd'hui une mutation de sa vocation initiale porteuse de valeurs et d'outils, dont la ruralité ne pouvait permettre l'éclosion, à celle que lui a parfois imposé une relation trop dépendante d'une activité industrielle lourdement impactante et spécifique. Jusqu'à la fin du xx<sup>e</sup> siècle, rares sont les villes qui ont pu éviter de se construire sur un nombre limité de déterminants qui traduisaient la relation à l'activité, finalement assez homogène, de leur communauté d'habitants (villes liées à un processus industriel, villes de garnison, de marchés, etc.).

Elles étaient souvent régulées par le rôle encore dominant des institutions, en particulier religieuses, et parcourues par les courants de différenciation sociale des individus au sein d'un système économique et de production, finalement assez homogène, et rarement par une diversité de systèmes porteurs chacun d'eux de relations sociales et de valeurs spécifiques.

La ville, ou l'espace urbain, de demain est, au contraire, un lieu de cohabitation de communautés de travail, d'idées, de valeurs, d'origine et d'aspirations très contrastées. Cette diversité s'ajoute à celle que Jean Viard souligne en montrant la relativisation du temps travaillé désormais en ville et la segmentation de vies plus longues et plus complètes. En résulte, au sein des entités urbaines d'aujourd'hui, la cohabitation de « segments » de populations aux besoins, aux comportements, aux pratiques et aux intérêts différents et, parfois, antagonistes.

La ville est donc devenue moins un lieu d'optimisation d'un système de production et d'échange généralisé, voire de conflits : entre actifs et inactifs, jeunes et seniors, individus d'origine ethnique ou religieuse particulière, familles et personnes seules, sédentaires et gens de passage, employés et intellectuels, etc.

La densité et la diversité, chères à Jacques Lévy pour exprimer l'essence de l'urbanité, sont d'abord sources de rencontres et de confrontations, de conflits d'intérêts sur fond de différenciation des besoins et des coutumes, de gestion contradictoire des temporalités (rythme de la ville) et d'une augmentation généralisée des flux de déplacement.

Or cette « ville des flux », déjà souvent analysée par les sociologues, rencontre une autre révolution qui lui permet de s'épanouir : celle du numérique.

S'il est vrai que la révolution numérique n'invente rien mais permet beaucoup de choses, comme le note Dominique Boullier<sup>1</sup>, elle apporte à l'urbanité une autre dimension essentielle : la connectivité. Celle-ci se substitue à la centralité qu'Henri Lefebvre<sup>2</sup> mettait en exergue en plus de la densité et de la diversité.

Car que serait cette ville aux flux entravés par une mobilité contrariée, si ce n'est un assemblage sur un même plan, de quartiers refermés sur eux-mêmes, voués au repli identitaire et donc sans perspective de sens partagé ? Une ville ségréguée, parcourue de frontières invisibles entre quartiers, rongée par la perte du collectif et de sens du bien commun.

Et ces dérives existent dans nos villes, nous le savons bien.

La « ville des flux », c'est donc une ville où la mobilité est organisée pour que l'espace-temps qu'elle recouvre soit signifiant et que les relations à établir physiquement, ou de manière dématérialisée, soient bien en place pour faire Cité et non juxtaposition de cités. La ville de demain ne peut exister, dans ce contexte du grand nombre, que parce que les flux physiques peuvent s'y exprimer, mais aussi parce que le flux des informations, les données de la destinée commune, les enjeux de l'avenir collectif peuvent y être partagés.

Tout quartier déconnecté de ce réseau d'échange collectif peut rapidement devenir une zone de relégation, avec tout ce que cela représente comme mécanisme de dévalorisation, et tout particulièrement en matière immobilière.

---

## LA RÉVOLUTION NUMÉRIQUE À L'AUNE DE LA DÉMOCRATIE...

---

La révolution numérique est celle de la rapidité de transmission des informations et des personnes. Elle autorise la répartition dans des espaces élargis par rapport au territoire des villes du passé. Elle préserve ainsi, en la réinventant, l'urbanité comme accès autorisé aux divers usages possibles de la ville à partir d'un plus grand nombre de sites possibles.

Cette ville de l'ère numérique ne devra donc pas être un gadget d'ingénieur nourri à l'électronique, mais la nature même de la métropole moderne, en ce qu'elle permet l'enrichissement de l'échange et du partage de la connaissance, tout en évitant les

1. Dominique Boullier, sociologue, rédacteur en chef de la revue *Cosmopolitiques*, professeur des universités et spécialiste des usages du numérique et des technologies cognitives.

2. Henri Lefebvre (1901-1991), universitaire d'orientation marxiste, il s'est consacré à la sociologie, la géographie et au matérialisme historique en général.



déséconomies liées aux grandes concentrations humaines : le repli sur soi ou la ségrégation, la discontinuité, puis les ruptures, la perte de sens collectif et la dilution de la citoyenneté.

Il ne s'agit pas de faire du numérique la nouvelle essence du monde urbain. Il s'agit de mettre le numérique au service de l'urbanité, c'est-à-dire de le vouer à cette utilité première en en contrôlant, en particulier l'usage inconsidéré. Ce qui n'est pas forcément le cas actuellement, et nous renvoie à la dimension de la responsabilité sociétale.

Un « Fukushima du numérique<sup>1</sup> » n'est pas à exclure dans le développement incontrôlé de la captation et de l'usage des données à travers modèles et algorithmes qui, en retour, déterminent la vie des acteurs. Cela pose le problème de la « souveraineté » sur le monde du numérique, en particulier dans l'espace des villes. Qui gouverne réellement : les élus démocratiquement choisis, les entreprises qui maîtrisent la technologie, les plateformes qui se développent et contournent l'État de droit, les « classes créatives », dont l'usage des outils nouveaux est l'arme décisive d'autopromotion ?

La ville, à l'ère du numérique, est donc confrontée à une crise de la démocratie qui n'est pas tant celle de la participation à des élections que celle de la démultiplication des possibilités offertes désormais au citoyen et aux groupes par la technologie. Beaucoup de bonnes choses peuvent en résulter, beaucoup de mauvaises aussi : quelle gouvernance pour en assurer la régulation ?

Mieux vivre dans la ville de demain et la rendre plus désirable peut être facilité par cette technologie si on sait en maîtriser les risques, tout en préservant son efficacité.

Pour Dominique Boullier, c'est à une nouvelle forme de maîtrise qu'il faut s'atteler. Elle ne réside pas dans une déclaration martiale de souveraineté qui risque de rester vaine face aux processus de contournement vite développés, et peut même déboucher sur une attitude castratrice qui ferait disparaître les effets positifs, et dont on connaît les dérives totalitaires.

Il s'agit de trouver les voies de la maîtrise, tout en restant à l'intérieur d'un système dont la richesse doit être préservée et qui nous environne totalement, mais en évitant qu'il nous asservisse au diktat de la réactivité immédiate, de la saturation par le nombre de messages, de l'agitation fébrile issue de la sur-sollicitation.

Des groupes de réflexion d'utilisateurs doivent être systématiquement mis en place pour interroger, sans relâche, l'analyse des processus, même partiels, qui nous sont imposés, permettre d'y réagir et de construire une réflexivité. C'est dans ces pratiques technologiques d'« immersion » que doivent être inventés les outils d'une responsabilité collective et l'antidote nécessaire, plutôt que dans l'affirmation d'une souveraineté illusoire.

Car l'enjeu et la nécessité de cette maîtrise sont impérieux pour pouvoir recueillir les fruits nombreux d'une révolution inédite, rendre la cité de demain plus attractive et satisfaire un peu plus la recherche du mieux-vivre.

En ce sens, et entre autres figures de la *Smart City*, la *Wiky City*<sup>2</sup> autorise la meilleure version d'utilisation des données engendrées, car elle repose sur la mise en place de plateformes collaboratives, orientées sur des projets concrets. Elle répond à une aspiration de la société des urbains à de nouvelles formes de partage et de mise en commun des savoirs et des pratiques.

---

### ...L'IMMOBILIER À CELLE DE L'USAGE...

---

Cette société du « partage » ne découle en rien d'une idéologie de la bienveillance, voire de la charité, mais bien d'une prise de conscience croissante de nouvelles formes appréciables de vie collective autorisées par l'espace urbain.

Tout d'abord, celle liée à la gestion des temporalités, et ce n'est pas sans conséquences en matière d'immobilier : la communication permanente possible, et en temps réel, entre les divers usagers de la ville peut autoriser une gestion plus efficace de biens coûteux à construire, améliorer leur temps d'utilisation, voire diversifier les usages qui en sont faits.

La chronotopie permet d'utiliser un même immobilier à différents usages tout au long d'une même journée, et cela peut concerner des parkings, des équipements publics, des restaurants ou espaces d'entreprises, propriétés de personnes morales différentes mais utilement ouvertes à d'autres utilisateurs potentiels à certains horaires.

Cela peut également permettre d'offrir aux bâtiments un autre service que celui pour lequel ils ont été bâtis : on le voit avec Jeremy Rifkin lorsque les bâtiments deviennent capteurs et producteurs d'énergie solaire ou éolienne ; on le voit également lorsqu'on en fait des objets vivants et culturels à

1. Expression de Dominique Boullier.

2. Néologisme lié à l'élaboration de l'encyclopédie participative Wikipédia.

3. Cf. Expériences culturelles rappelées dans les actes IV de l'Institut Palladio, Cycle 2015 : La Ville de demain pour quelles valeurs ? édition Novembre 2015.

travers les jeux d'éclairage qui restituent, sous forme dynamique et visible, le rythme de vie et les événements qui touchent leurs occupants<sup>3</sup>.

On voit aussi, derrière cette notion de multipotentialité d'un même objet ou d'un même service au sein de métropoles aux aspirations diversifiées, que la notion d'usage l'emporte progressivement sur celle de propriété.

Or cette constatation est porteuse de beaucoup d'évolutions, en particulier en distinguant le propriétaire ou maître d'ouvrage de l'immobilier, et une maîtrise d'usage permettant d'en optimiser l'activité et le rendement, mais aussi l'utilité tout au long de son cycle de vie comme de son quotidien. Elle doit prendre également en compte les nouveaux besoins générés par la ville ou la diversité d'usage des espaces par leurs occupants (crèches pour les femmes actives avec enfant[s] dans les immeubles de bureaux, par exemple), ou les autres « habitants » du quartier (ouverture de restaurants d'entreprise sur l'extérieur).

Ce débat sur l'usage dépasse, bien sûr, la seule possibilité offerte par le numérique ; il renvoie à l'évolution des besoins rencontrés dans cette nouvelle société des urbains, et particulièrement en matière de logement.

L'agilité immobilière doit, avec ses contraintes propres bien sûr, être une des réponses à l'agilité de l'urbain nouveau. Cela remet en question la propriété, très liée à l'image de la maison privative héritée d'un monde à dominante rurale, pour privilégier l'usage d'espaces adaptables dans le temps long, comme dans le temps court : ajouts possibles de pièces privatives, gestion collective de chambres de passage, d'espaces de rencontre, de services partagés relatifs aux modes de vie des habitants (jardins potagers, réparation de vélos, etc.).

Car c'est aussi dans ce lieu de l'hébergement proprement dit, et de son immédiate proximité, que s'expriment une meilleure responsabilisation des citoyens et une évolution de leur manière d'habiter en cohérence avec les actes de la vie quotidienne.

Rappelons-le : les progrès faits sur l'isolation des bâtiments ont permis, en termes d'émission de carbone, de rendre cinquante ans d'exploitation équivalente au besoin relatif à la construction. Le sujet de la production et de la réhabilitation du bâti est donc au cœur des progrès à faire dans l'avenir, puisqu'une croissance de 3 milliards d'humains est attendue d'ici 2050.

L'hybridation des usages, on l'a vu, peut permettre de limiter la construction nécessaire à l'activité par

réduction de la vacance temporaire des mètres carrés existants et l'optimisation de l'utilisation du stock. Mais c'est l'innovation dans la construction qui fera faire les progrès décisifs, en suivant plusieurs directions, comme l'appel aux matériaux biosourcés, et en développant des labels qui incluent non seulement la prise en compte des performances énergétiques, mais aussi la réduction de l'empreinte « carbone ».

Faut-il la monétariser et créer une valeur fictive des bâtiments ? On retombe dans la discussion sur l'obsolescence et la régulation possible par le marché. Plus rapide sera la réaction de ce dernier à cette réalité collective en la sanctionnant, moins le recours à une valeur fictive des choses persistera dans le débat, et ce n'en sera que mieux.

Car il faut dépasser rapidement le seul objet immobilier : la ville est question d'assemblage et de figures différenciées qui mixent bâti et non-bâti, chaque composante ayant ses performances et contreperformances propres. Or, selon l'échelle des regroupements du bâti, plusieurs constatations s'imposent. D'abord, globalement, la nécessité de construire avec la nature et de privilégier à chaque niveau la capacité de biodiversité pertinente, du respect et du soutien à l'agriculture urbaine aux expériences de production agricole sur les terrasses des immeubles et à l'utilisation de matériaux vivants.

Ensuite, parce que, pour reprendre la métaphore d'Alain Maugard<sup>1</sup>, il y a plus de fluidité avec le sable qu'avec les gros cailloux et que la chasse aux trop gros objets recèle beaucoup de capacité à préserver la continuité sans susciter le blocage, le rejet lié à l'engorgement et, donc, le manque d'attractivité pour les habitants.

C'est aider à construire l'agilité urbaine, au même titre que l'homme agile apprend à vivre avec des technologies et génère des comportements plus optimaux. C'est aussi multiplier les possibilités de créer de l'intérêt et du désir dans le quotidien, comme le développement des rues piétonnes et la réintroduction des trams urbains l'ont montré en proposant des lieux et des modes de déplacement que le numérique permet désormais d'animer et de rendre plus interactifs.

C'est encore privilégier l'économie de proximité et les circuits courts, même dans le si redouté périurbain où la maison individuelle peut être appréhendée dans sa capacité à capter des photons pour recharger nuitamment un véhicule électrique. Si des quartiers peuvent être conçus comme pouvant fonctionner sans voiture, d'autres peuvent, dans leur fonctionnement de proximité, dégager une part de l'énergie nécessaire à leur relation au reste de la ville.

1. Alain Maugard, ex-président du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), il devient président de Qualibat en 2009.



L'expérimentation est au cœur de l'émergence des nouvelles pratiques, à la fois en matière de partage de l'énergie, de l'économie circulaire et du transport à faible vitesse. Elle est souvent portée par des classes créatives en rupture avec les pratiques bâties sur l'habitude mais qui, en créant de nouvelles références, font figure « d'aile marchante » en la matière.

---

### ...ET LA VILLE À CELLE DE L'ATTRACTIVITÉ

---

Car, au-delà de ce zoom sur la forme de l'habiter, c'est la redécouverte des vertus de la ville qui est l'enjeu de la ville désirable. Du fait de cette attractivité auprès des classes créatives, la ville de demain cherchera à suivre les aspirations d'une population en mal de qualitatif en hiérarchisant les échelles du déplacement : de la grande vitesse, nécessitant le train et l'automobile, à la petite (cheminements à pied), en passant par le tram ou la bicyclette, éventuellement motorisée.

Le point de départ de l'attractivité se situe, en effet, dans la proximité, c'est-à-dire l'aire la plus proche de l'immobilier d'usage qui doit donner la primauté aux cheminements et faciliter le déplacement naturel qu'est la marche à pied. Sonia Lavadinho<sup>1</sup> rappelle comment, dans certaines villes très attractives des États-Unis, la valorisation immobilière fait appel à un label dont le *Walk Score* (à la fois pour le transit dans le quartier et la relation aux principales aménités) est une composante importante et chiffrée.

Cette « marchabilité » des villes paraît fortement reliée à leur attractivité et même à leur production (+ 38 % de PIB pour les villes les plus « marchables » aux États-Unis).

De cette valorisation de la proximité et de son aménagement naturel découlent à la fois une hiérarchisation des objectifs de déplacement et de leurs modes, et une démultiplication de la centralité. Le centre urbain traditionnel, et souvent ancien, n'a plus le monopole, et les grandes voies radiales destinées à le mettre rapidement en contact avec le premier extérieur (frange urbaine), perd de son importance : la « marchabilité » latérale (« magistrales piétonnes » comme à Strasbourg) tend, dès lors, à proposer une structuration nouvelle où l'usager peut retrouver une succession de lieux à l'échelle humaine et où la nature est aisément « appropriable » par les habitants (au sens large) de la ville.

Quant aux quartiers sans voiture, ils approchent le 0,2 place de parking par logement et sont l'objet d'une grande sociabilité des lieux (accessibilité/

porosité), en multipliant les contacts dedans/dehors et en facilitant l'émergence de pratiques nouvelles (vélos-bars, terrasses d'entreprise, espaces verts individuels, chaises longues...).

On peut constater qu'une ville comme Bilbao, pourtant sévèrement touchée par la crise industrielle, a connu un fort rebond de croissance et de prospérité en tablant, outre sur la culture, sur un système de déplacement urbain totalement innovant : 15 % en automobile, 20 % en transports en commun et 65 % à pied. Et d'autres villes, comme Hambourg et Copenhague, offrent des expériences comparables.

L'attractivité de cette ville, tournée vers ses habitants, paraît donc compatible avec une responsabilité énergique accrue et reposer sur la complémentarité des modes de déplacement, la multipolarité du centre, l'effacement progressif des radiales, l'articulation et l'animation des mini-centralités et l'affirmation d'une « échelle » de la vitesse selon les modes de déplacement. Elle repose sur les paramètres d'une ville recherchée par les « habitants leaders » et, donc, les entreprises qu'ils font prospérer et qu'elles veulent satisfaire. Ce sont eux qui reprennent le pouvoir sur l'économie locale et substituent, au débat stérile entre périurbain et centralité, un ensemble de quartiers, denses mais désirables, intégrés à une trame urbaine forte et structurée, en évitant enclavement et repli sur soi.

Ces principes urbains ne fondent pas une cité idéale, à l'instar d'autres tentatives technologiques ou idéologiques. Ils sont parfois difficiles à imposer dans les villes dont nous héritons et qu'il faut faire vivre avec les stigmates et les ségrégations issus du passé. Ils reposent, plus que certaines villes du type *Smart Cities*, sur une mise en œuvre appréciable du point de vue des défis environnementaux et de la volonté de déboucher sur un « bien-vivre » valorisable dans le temps long.

---

### L'ARCHITECTURE AU SERVICE DE L'USAGE

---

C'est d'ailleurs sur un tel constat que, selon Philippe Chiambaretta<sup>2</sup>, tout architecte devrait fonder sa réflexion sur la forme urbaine. Les exemples de *Smart Cities*, telles Masdar City<sup>3</sup> ou Songdo<sup>4</sup>, montrent l'inanité d'une démarche fondée sur l'innovation technologique « gadgétisée » et non sur le bouleversement socioéconomique des comportements humains. Les classes créatives lui paraissent aussi constituer le référentiel à suivre en matière d'aspiration et de comportements, car préfigurant l'évolution de la ville de demain et de ses espaces à

1. Sonia Lavadinho, sociologue urbaine, directrice de BFluid.

2. Philippe Chiambaretta, architecte fondateur de l'agence PCA-STREAM.

3. À Abou Dabi, aux Émirats Arabes Unis.

4. En Corée du Sud.

habiter. Le choix n'est pas tant de s'éloigner des centres-villes pour des raisons de coût ou d'y rester pour des raisons historiques, que d'inventer des objets qui permettent la meilleure porosité avec les espaces qui font la ville : maximisation de l'ouverture sur l'espace extérieur, facilités d'accès aux rues qui incitent à la rêverie et à la flânerie, capacité d'échange et de réflexion enrichie par l'animation d'un espace intérieur partagé.

L'autre contradiction à trancher en matière de bureau paraît celle qui touche à l'acte de produire : est-il le lieu où l'on dispose d'un ordinateur connecté afin d'y réaliser les actes d'une vie professionnelle cantonnée, ou plutôt celui de l'échange avec les autres sur idées et hypothèses de travail, la critique sur les visions soumises à ses pairs, voire à des gens qui développent d'autres approches ? Là encore, il semble que le débat tourne à l'avantage de ces espaces où il ne s'agit pas d'exécuter des tâches mais de privilégier et de rendre créatrices la rencontre avec les autres et l'élaboration des problématiques comme des solutions. L'immeuble de bureaux n'est plus le lieu d'un *back office* de production, où s'empilent des « cases » pourvues de meubles, et de la connexion nécessaire au fonctionnement informatique ; il doit organiser et rendre efficaces cette rencontre permanente et cet échange d'idées dans des activités professionnelles qui exigent la « transcompétence », s'exercent dans la transversalité et échappent de plus en plus à la hiérarchisation verticale de l'activité productive fordienne.

L'autre dimension, mise en exergue par l'architecte, est la conception d'objets résultant d'une analyse approfondie du système socioéconomique qui lui donne du sens et donc appelle à une vision intégrée du fonctionnement plus qu'à un cahier des charges quantitatif reflétant l'organisation d'une entreprise ou un processus de production. La rapide évolution des modes d'organisation et de travail implique, en effet, un risque d'obsolescence accru du bâti et la nécessité d'une plus grande souplesse conceptuelle de l'équilibre entre espaces fermés et ouverts, privatisables ou collectifs, accueillant de nouvelles formes de services, autorisant le rassemblement et la rencontre, la co-utilisation des équipements, etc.

Enfin, le bâti nécessite une réflexion sur son propre métabolisme, ce qu'il produit, ce qu'il rejette, ce qu'il recycle, ce qu'il peut valoriser, etc. En particulier la réflexion sur l'interface avec la nature, tant pour s'en inspirer que pour l'intégrer, est prioritaire avec l'objectif de participer à la création d'une véritable biodiversité urbaine, rencontre spécifique entre un projet particulier, les options constructives prises et le respect de l'intégration à l'environnement ainsi sollicité.

Pour l'architecte, le « maître d'usage » apparaît, dès lors, la figure essentielle qui, exprimant cette situation, l'incite à rechercher l'intermédiation possible entre le maître d'ouvrage traditionnel ou le propriétaire *in fine* de l'immobilier et des utilisateurs parfois multiples, mais surtout susceptibles d'être différents dans le temps ou d'évoluer dans leur manière de pratiquer leurs activités.

Cette maîtrise de l'usage rejoint l'interrogation d'un financier comme Xavier Lépine<sup>1</sup> qui, certes, considère qu'il devra toujours contribuer au financement de la pierre et de ses détenteurs, mais sait que la valorisation immobilière dépend essentiellement de la pérennité de l'occupation de l'objet physique et, donc, de sa capacité d'adaptation à l'évolution possible des usages.

## L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN QUESTION

Plus généralement, elle met en exergue l'émergence d'une économie qui, certes, n'éliminera pas le propriétaire de la pierre, mais se fondera de plus en plus, en termes d'acteur, sur celui qui gèrera l'occupation des lieux ou y exercera son activité propre. Et cette interrogation est aussi très forte si l'on se tourne vers les immeubles à usage résidentiel.

Dans une économie de plus en plus ouverte au secteur privé, en particulier pour cause d'endettement des États, mais aussi de l'essoufflement des recettes keynésiennes pour réguler l'économie dans un monde globalisé, l'investissement est confronté à un risque d'obsolescence accru du fait de la rapidité et de la radicalité des évolutions en cours en matière d'activité, comme de mode d'habitation.

Dans la valorisation d'un bien, le recul de l'âge de la vétusté est moins important que l'accélération de celui de l'obsolescence. Or l'essence du métier de la finance est de jouer avec le temps.

Quant aux particuliers, l'évolution de leurs disponibilités financières risque de n'être plus en phase avec leur désir de jouir de tous les biens auxquels ils aspirent : le rêve de la propriété de tout pour tous devient caduc, tout particulièrement en matière de logement.

Dès lors, la location immobilière paraît plus en phase avec cette priorité à l'usage, à condition d'en définir les modalités nouvelles : un usufruit à plus ou moins long terme, plus souple que l'accès privé mais coûteux à la propriété, mais plus riche que la location limitée dans le temps.

1. Xavier Lépine, président du directoire du Groupe La Française.





Le business se déplacera vers tous ces financements de l'usage et de l'emphytéose à côté d'un solde d'accession à long terme à la propriété de son logement à vivre. L'État pourra constituer le « tiers de confiance » facilitant une location durable avec achat optionnel par un tiers investisseur. Quant au portage des murs, il sera le fait de véhicules d'intermédiation aptes à gérer l'épargne publique et à dégager de faibles rémunérations à long terme dans un contexte de taux d'intérêt proche de zéro.

Ainsi, l'immobilier se trouve confronté à deux questions centrales : l'émergence de la maîtrise d'usage, d'une part, nouveau métier aux dimensions multiples et appelé à devenir la plaque tournante de la conception et de la gestion de produits évolutifs ; un nouveau rapport du couple propriété/usage, d'autre part, qui implique l'émergence de services physiques et financiers nouveaux à offrir à l'usufruitier des biens, ainsi que l'orientation de la propriété des murs et de leur financement vers une épargne privée intermédiée par des institutionnels cherchant une faible rémunération, mais sécurisée et régulière.

Dans ce contexte d'une économie de l'usage, la législation nécessite une souplesse qui n'est pas dans la tradition latine (le droit romain) où la lettre et le respect formel ont fini par déboucher sur le maquis réglementaire que l'on connaît. Et au-delà du simple immobilier, on le voit, l'aventure des plateformes de service (Uber, Airbnb, Blablacar...) se heurte, contourne ou doit faire fi d'un droit cadencé et cumulatif, alors que la société exige souplesse et agilité.

Le juge est de plus en plus au centre des arbitrages et des dialogues de sourds, comme en témoignent les conflits sur les investissements aux conséquences environnementales. Les positions de droit, malgré les instances d'enquête préalable, d'appel, de recours, de conciliation et d'arbitrage, peinent à produire le cadre efficace d'une démocratie participative ou d'implication citoyenne apaisée.

C'est avec cet État de droit que la société future aura à trouver la voie pour éviter les blocages préjudiciables lorsqu'on est à la fois dans l'urgence d'agir et l'obligation d'accompagner une mutation profonde de la société et de ses déterminants. Le chantier de l'arbitrage et de l'émergence d'un corps de magistrats spécifiques sur les sujets liés à l'urbain et à l'environnement apparaît une voie à explorer rapidement.

---

## LA PARTITION URBAINE À LA RECHERCHE DE L'HARMONIE...

---

Mais, au-delà des questions opérationnelles, aussi fondamentales qu'elles soient, c'est la pertinence démocratique et la gouvernance des périmètres sur lesquels elles s'appliquent qui focalisent le débat urbain d'aujourd'hui.

On l'a déjà abordé, l'organisation du territoire national est la pierre angulaire de tout le reste et la traduction de la réalité d'une situation spécifique et des moyens démocratiques de la maîtriser.

Or la République française a d'abord été vécue comme une République rurale (plus de 80 % de population rurale au début du xx<sup>e</sup> siècle), avec à sa tête une capitale, lieu de pouvoir et d'administration de l'ensemble : Paris et le pays rural français (comment a-t-on pu qualifier de désert ce territoire où vivait la très large majorité de la population ?).

Cette dichotomie du territoire national, tournant parfois à l'affrontement<sup>1</sup> dans les moments difficiles de notre histoire, a désormais laissé place à un territoire urbain, représentant plus de 80 % de la population, entouré par de vastes espaces restés à vocation rurale, voire touristique. L'ampleur du retournement parle de lui-même de l'importance des adaptations nécessaires.

Or l'organisation territoriale, dont nous avons hérité, a traduit cet état initial de la République : un État fort relayé dans l'espace national par des préfets sur une trame départementale (plus de 100 aujourd'hui) définie par la capacité de déplacement relatif à une époque<sup>2</sup> (le cheval). Quant aux magistrats locaux, longtemps désignés par le pouvoir central, ils ne procédaient guère de la démocratie locale.

La superposition de nouvelles structures (les villes, les districts, les syndicats, les communautés, les régions...) a cherché à faire évoluer ce canevas, sans remettre en question la trame initiale pour essayer de tenir compte d'évolutions lourdes du sous-jacent et de l'exigence démocratique grandissante.

L'*aggiornamento* est pourtant en marche, comme le note Erwan Le Douce-Bercot<sup>3</sup> :

- ▶ avec une trame régionale, sans grande accroche au terrain, décentralisation venue d'en haut sur des thématiques d'ensemble. La région Ile-de-France restant une entité « bâtarde » entre métropole mondiale et réel territoire d'influence ;

1. Cf. l'idéologie de « La terre qui ne ment pas ».

2. À la fin du xviii<sup>e</sup> siècle.

3. Erwan Le Douce-Bercot, associé du département immobilier, cabinet d'avocats international Freshfields Bruckhaus Deringer.

- ▶ le maintien des départements, malgré une première tentative de suppression. Le temps fera son œuvre : entre des métropoles appelées à s'affirmer de plus en plus et la réduction de leurs compétences propres, ils subsisteront, à terme, en plus petit nombre et encadreront utilement le territoire rural ;
- ▶ les communes appelées, outre à collaborer, à fusionner partout où cela est possible : elles constituent l'entité de la proximité et de la démocratie élective locale. Elles gardent leur légitimité aux yeux de la population, ce qui est très important, mais devront jouer le jeu du collectif urbain en matière de PLU<sup>1</sup>, de permis de construire et d'expropriation. Leur utilité sur de vastes espaces ruraux (côtes, montagnes...) est incontestable ;
- ▶ les métropoles et communautés d'agglomération : elles constituent les pierres angulaires de la France urbaine. Elles ont, désormais, la possibilité d'accroître leurs compétences et devront les saisir. Elles s'imposeront, malgré les combats d'arrière-garde, des égoïsmes de chapelle ou des zizanies partisans

## ...ET L'ORCHESTRE À LA RECHERCHE DE SES CHEFS

Doivent-elles connaître l'onction et la légitimation de l'élection au suffrage direct ? C'est la question sur laquelle les avis restent partagés, surtout lorsqu'il s'agit de grandes métropoles et, en particulier, la métropole parisienne, qui représente, c'est vrai, un cas particulier.

Gérard Collomb<sup>2</sup>, parrain du cycle 2013 de l'Institut, insistait alors sur le fait que, jusqu'au niveau de la métropole lyonnaise, le sujet était relativement maîtrisable en direct, sans nier pour autant la nécessité et la reconnaissance de territoires de réflexion ou de territoires d'action, à géométrie variable : Lyon, le Grand Lyon, le Grand Lyon et son *hinterland*, un territoire de collaboration plus vaste (avec Valence, Saint-Étienne, Bourg...). Il n'en est pas de même au niveau parisien, sept fois plus important.

Le débat sur la métropole du Grand Paris le montre quand un territoire de 6 millions d'habitants doit s'organiser sous ce nom, dans un ensemble de douze et en intégrant une commune-centre, Paris, qui en fait à elle seule plus de deux, soit plus que le Grand Lyon ! Et l'on ne doit pas négliger les propos de ceux qui pensent que l'organisation du Grand Paris devrait dépasser le territoire même de l'Île-de-France (l'aire

urbaine, l'Insee le fait déjà) pour englober la basse Seine, le sud de la Picardie et certains secteurs du Centre et de la Champagne.

Pourtant, vouloir calquer sur ce système urbain unique une organisation et un management globalisants n'est peut-être pas la bonne solution. Là encore, le problème des échelles se pose et, avec Laurent Davezies et Martin Vanier, on peut considérer qu'un noyau dur de gestion doit pouvoir constituer la locomotive politique d'un ensemble plus vaste, tout en développant les structures partenariales utiles pour traiter les sujets qui exigent un champ autre de réflexion. Pour cela, il faut être sûr, d'abord, de ne pas recréer un « Nouveau Paris » *versus* « Nouvelle Banlieue » dans la plus belle reconduction de l'histoire du XIX<sup>e</sup> siècle, mais bien d'élaborer une architecture pertinente, probablement polycentrique, et forcément complexe, car inhérente au problème traité qui ne l'est pas moins.

Pour Michel Lussault, faire du projet aujourd'hui, ce n'est plus faire du consensus, ou du commandement institutionnel, mais trouver des voies de passage entre les « mésententes ». C'est dans cet esprit que le système politique doit pouvoir se bâtir sur la réalité socioéconomique sans plaquer des organisations simples, voire simplistes, sur de la complexité, mais sans inventer non plus, en lui donnant à tous ses niveaux l'onction du suffrage des urnes, une machine à gaz dont toutes les composantes, ayant ainsi la même légitimité démocratique, participeraient à un autoblocage permanent.

On a vu comment l'image du chef d'orchestre paraissait plus pertinente que celle du chef d'entreprise. Anne Hidalgo<sup>3</sup>, la marraine de notre cycle 2016, reprend cette comparaison à son compte et l'inscrit dans un projet à vocation humaniste.

La raison en est bien une quête inlassable et incontournable d'harmonie dans des villes qui sont désormais le réceptacle premier du chaos du monde.

Des réfugiés aux classes créatives, c'est pour elles le chemin de la solidarité qu'il convient d'emprunter à une échelle qui permet l'action concrète et donc l'élaboration de solutions directement opérationnelles.

En bâtissant, à partir d'une vision solidaire de la collaboration entre public et privé, de territoires différents et complémentaires, de positionnements politiques parfois tranchés, c'est la dynamique du projet qui doit toujours pouvoir être enclenchée et produire de la métropolisation réussie, c'est-à-dire

1. PLU : Plan local urbain.

2. Gérard Collomb, sénateur depuis 1999, maire de Lyon depuis 2001 et président de la métropole de Lyon depuis 2015.

3. Anne Hidalgo, maire de Paris depuis 2014.



un maximum de bénéfices liés à la richesse humaine et dont peut alors émerger le bien commun.

Pour Michel Lussault, c'est bien cette notion de « bien commun » qui est au cœur de la nouvelle urbanité et transcende l'opposition du privé et du public, ce dernier étant souvent, et parfois à tort, assimilé à l'intérêt général.

L'*empowerment* plutôt que l'assistanat, l'expérimentation collective, la contextualisation plutôt que la norme, la co-construction qui implique l'utilisateur doivent être au cœur de la construction de ces métropoles urbaines pour que soit pleinement ressentie l'appartenance à une entité commune et que naisse l'identité nécessaire à la conscience citoyenne.

Et la gouvernance pertinente ne peut que se calquer sur ces principes en gardant le souci de la proximité, en évitant la crispation sur les limites administratives, en préférant, s'il le faut, la coexistence à la cohérence.

Quant à l'exigence de justice sociale, elle ne peut se satisfaire ni d'effacement du public ni d'un public omnipotent. Le public n'est pas là pour faire, mais pour réguler ; il a tout à gagner d'opérateurs forts et compétents ; il doit, lui-même, pour cela, être également fort et compétent, avec un recul suffisant pour maintenir le projet dans un équilibre perçu par tous comme constitutif du bien commun.

## UNE OUVERTURE POUR L'AVENIR

Pour mettre en perspective l'ensemble de ces réflexions sur la ville de demain, au regard de la responsabilité sociétale, il nous paraît possible de mettre en exergue quelques idées forces.

L'ère qui s'ouvre devant nous est celle d'une transition aux dimensions multiples liées aux différentes révolutions qui bousculent l'ordre planétaire de ce début du <sup>xxi</sup>e siècle.

L'évolution du monde, tant quantitative que qualitative, place l'urbain au cœur des réflexions sur l'anthropocène : 7 milliards d'hommes vivant dans les « villes » constituent à la fois un défi pour les générations futures, mais aussi une nouvelle donne pour maîtriser mieux l'impact de l'humanité sur la planète.

Le pari d'une nouvelle harmonie entre l'Homme et son environnement naturel doit se gagner en permettant l'émergence d'un « bien-vivre » qui concilie gestion des différences et antagonismes, conscience collective du bien commun, optimisation des flux générés par le grand nombre. Or, si la métropolisation est source de compétitivité dans un monde du savoir et de la relation, elle est aussi un mécanisme qui concerne tous les niveaux quantitatifs d'occupation des territoires. Elle traduit le fait que, probablement, **la ville est la chance à saisir**, voire la solution, pour assurer l'avenir de la planète et confère aux gouvernants de ces espaces un rôle nouveau et majeur dans la prise en compte des exigences d'un monde désormais structuré par ces entités plus importantes en taille, plus denses et diverses, génératrices de flux de grande ampleur et d'un besoin de mobilité intégratrice.

En cela, c'est **la ville des flux** qui est au centre du mécanisme intégrateur des populations et de l'émergence d'une urbanité nouvelle qui concilie densité, diversité et connectivité. Elle peut s'appuyer sur la **révolution numérique**, en termes de virtualisation des échanges et de redéfinition de l'espace-temps, qui fait la réalité de l'espace urbain vécu. Il lui faudra pour cela se confronter au risque d'un développement non maîtrisé. C'est un outil puissant au service du développement humain des villes du nouveau siècle si les habitants ne succombent pas à l'addiction de l'instantanéité et au piège des algorithmes techniques infantilisans.

Il peut montrer toute son efficacité pour faciliter la mobilité des personnes et des biens, et sa mise au service de l'agilité urbaine constitue un atout majeur, en particulier pour favoriser le dialogue citoyen et faire progresser la construction du bien commun dans une interactivité porteuse d'implication et d'enrichissement du savoir partageable en matière d'aménagement urbain.

La responsabilité collective est, dès lors, de lutter contre les nouvelles formes « **d'obsolescence** » qui interpellent les biens et les personnes pour exister réellement dans un univers hypercompétitif. L'attractivité urbaine, en particulier celle qui attire les « classes créatives », motrices de la croissance comme de l'évolution des comportements, est le premier des enjeux de l'obsolescence urbaine proprement dite. Elle se conjugue avec l'obsolescence redoutée des personnes si elles ne peuvent plus trouver de place dans une société de la connaissance et de l'échange. Elle

exige donc un haut niveau d'accès à ce qui contribue à leur valorisation : l'éducation et le savoir, la connexion au monde, la relation et l'échange dans un espace commun. Elle conditionne l'obsolescence des biens, en particulier immobiliers, valorisant de nouveaux paramètres d'usage et d'adaptabilité aptes à les rendre agiles au regard d'une évolution permanente des aspirations des personnes et des groupes qui les « habitent ».

Car c'est dans cette **économie de l'usage**, plus que de l'appropriation, que se dirigent les nouvelles générations, soucieuses d'efficacité dans la réponse à leurs aspirations, confrontées à l'incertitude et à la flexibilité, moins désireuses de l'appropriation de biens localisés qui contraignent la mobilité potentielle.

Cette économie de l'usage va de pair avec le développement des nouvelles formes de partage des espaces et des biens et contribue à l'optimisation de leur utilisation, en particulier en matière d'immobilier où les notions de chronotopie et de multi-usages doivent aider à la fois la limitation de l'espace bâti improductif, une rentabilité ainsi facilitée et une économie de nouvelles constructions, sources de consommations et de pollutions inutiles.

C'est aussi l'émergence d'une nouvelle fonction essentielle dans le processus immobilier : celle de la maîtrise d'usage, partenaire de la conception à la gestion, aux côtés du maître d'ouvrage, du maître d'œuvre et des utilisateurs existants ou potentiels.

C'est là encore le développement du numérique qui facilite ce basculement vers l'usage, grâce à la capacité de partage qu'offrent désormais de nombreuses plateformes de services mises en commun. C'est aussi le retour vers une économie de proximité et un rapprochement entre capacité de production et besoin de consommation, que l'on parle d'énergie ou d'agriculture urbaine.

C'est dès lors vers une nouvelle conception de la gouvernance et un renouveau de la démocratie que la société des urbains est appelée à aller. À la fois dans une organisation territoriale adaptée aux différentes échelles et dans l'**émergence d'une démocratie d'implication** qui appelle les

gouvernants locaux à de nouvelles pratiques opérationnelles.

La nouvelle structuration territoriale, que les lois Notre et Maptam inaugurent, imposera le fait métropolitain comme clé de cette nouvelle organisation (malgré quelques combats d'arrière-garde). La trame des métropoles et communautés d'agglomération représente l'armature de cette France urbaine appelée à devenir majeure. Elle constitue le réseau sur lequel il faudra capitaliser pour disposer de territoires compétitifs, dans l'espace économique globalisé, et pertinents pour construire des entités porteuses de qualité de vie pour leurs habitants. Les nouveaux grands espaces régionaux, plus éloignés du terrain réel, devront trouver une place délicate à tenir entre ces entités et l'État national.

La responsabilité territoriale, et donc celle de gérer la durabilité du développement dans son dialogue avec l'environnement et la planète, est bien l'apanage des gouvernants locaux. Au risque du décalque du pouvoir central sur des fiefs et des baronnies d'un autre âge, doit s'opposer la conception d'un nouveau type de gouvernants, légitimé par le suffrage universel, mais conscient du rôle de **chef d'orchestre** qu'il est appelé à jouer parmi tous les acteurs amenés à exécuter une partition délicate et complexe.

C'est du talent de chacun de ces musiciens que dépendra avant tout la réussite de l'œuvre accomplie, c'est du talent du chef d'orchestre, de sa capacité à trouver la voie de l'harmonie, que viendra la conscience de tous de participer, à la bonne place, à la construction du « Bien Commun ».

Quant à la méthode, elle appartient, bien sûr, aux personnalités appelées à jouer ce rôle. Elle ne saurait plus aujourd'hui se passer de l'implication citoyenne dans le quotidien et la proximité, l'explication et la contradiction, l'enrichissement mutuel des points de vue et des compétences, l'expérimentation et l'innovation permanentes.

L'arbitrage *in fine* aura d'autant plus de facilité à s'exprimer que l'autorité gouvernante aura su jouer de tous ces facteurs pour trouver la voie humaniste du projet parmi la multiplicité des conflits d'intérêt<sup>1</sup>. ▲

1. Selon la formule de Michel Lussault, géographe, professeur à l'ENS Lyon.

ISSN 1244-0442  
Au numéro 55 € TTC  
Abonnement (4 n<sup>os</sup>) 190 € TTC

# réflexions

LA REVUE  
DE L'IEIF **IMMOBILIÈRES**  
N°79 - 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2017

## À PROPOS DE L'IEIF

L'IEIF, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement.

Sa mission est de fournir de l'information, des analyses et des prévisions, et d'être un incubateur d'idées.

[www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE

23, bd Poissonnière - 75002 Paris  
Tél. : 01 44 82 63 63  
Fax : 01 44 82 63 64  
[info@ieif.fr](mailto:info@ieif.fr)