

LES ACTES 2012 DE L'INSTITUT PALLADIO

par **Gilbert Emont** Senior Advisor, IEIF ; Directeur, Institut Palladio

La complexité de la ville de demain, même si on ne se réfère qu'au monde européen, a nécessité d'ouvrir de nombreuses portes – d'autres restent à ouvrir – et de profiter de regards croisés d'une grande diversité portés par des personnalités à l'approche spécifique.

Qu'on en juge : entrepreneur, architecte, avocat, démographe, économiste, ethnologue, ingénieur, notaire, financier, sociologue et d'autres ont apporté leur contribution au premier cycle de travaux de notre institution.

Un échange nourri par les interventions de penseurs et de praticiens qui ont accepté de dévoiler le chemin qu'ils ont eux-mêmes parcouru. Un échange auquel notre propre travail permet d'ajouter une contribution et qui débouche sur ce document de réflexion, tant sur les grands déterminants de l'évolution des territoires, que sur le comportement des urbains qui vont les occuper et le mode de gouvernance démocratique qu'ils impliquent.

L'ÈRE DE LA CROISSANCE DURABLE

Le défi de la quantité... Michel Serres¹ nous l'avait suggéré en 2010, la société des urbains émerge de l'achèvement définitif du Néolithique. Elle repose à la fois sur des mécanismes démographiques lourds

(croissance programmée de 3 milliards d'habitants sur notre planète) et sur la concentration de la population dans les zones urbaines (même croissance en nombre et au même horizon pour les urbains). *De facto*, cette constatation comporte la croissance de la densité d'occupation de l'espace urbain puisque si les villes ne se densifient pas, c'est le mitage de l'espace rural et la régression des espaces naturels qui en seront la conséquence, peu compatible avec l'équilibre de la planète.

Les Cahiers Palladio

La Fondation Palladio, sous l'égide de la Fondation de France, a pour objet d'assurer le rayonnement de l'industrie immobilière par le développement de la formation et le soutien à la recherche.

Réflexions immobilières ouvre ses portes à la Fondation Palladio pour favoriser le dialogue avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la Cité.

Certes, si pour Gérard-François Dumont² la démographie est une science « exacte », elle n'est pas moins dépendante des facteurs qu'elle-même contribue à provoquer : si la vie pour 3 milliards d'êtres humains de plus n'est pas possible, cette croissance n'aura pas lieu. Mais tout laisse à penser que les hommes sont à même, par leur ingénierie, de créer l'espace de vie acceptable pour ces populations nouvelles.

En Europe, où la pyramide des âges et le taux de fécondité portent en germe un mouvement difficile à inverser dans le court/moyen terme, la croissance

1. De l'Académie française.

2. Géographe, économiste, démographe, recteur, professeur à l'université Paris-Panthéon-Sorbonne.



démographique et la croissance économique potentiellement nécessaire au maintien de la prospérité ne semblent pouvoir se trouver qu'à travers une immigration renforcée.

Mais quelle forme peut-elle prendre et où la croissance démographique se fixera-t-elle, en particulier sur notre territoire national ? Là s'arrête la science démographique prédictive supposée exacte. Par ailleurs, à quelles contraintes la nécessité d'un développement durable confronte-t-elle ces villes d'accueil de l'avenir ?

L'« émission démographique » des territoires est une chose, sa « destination » une tout autre. Maints exemples prouvent qu'à situations de départ comparables, des agglomérations urbaines ont mieux attiré que d'autres : de Rio de Janeiro à Sao Paolo, de Montréal à Toronto, de Gap à Saint-Dizier ou de Nîmes à Montpellier, la réalité prouve qu'il n'y a pas de fatalité dans le développement économique ou la démographie initiale.

Seule la capacité à comprendre les atouts particuliers d'un territoire, à savoir en jouer, à développer une stratégie cohérente sur ce cap et à en assurer la mise en œuvre par une gouvernance habile sera le gage réel des résultats à attendre d'un effort inscrit dans le moyen/long terme.

...face au défi de la qualité. L'économie territoriale semble ainsi déterminée, certes par des atouts objectifs, mais surtout par une gouvernance apte à en tirer les meilleurs fruits. En cela, la maîtrise de la complexité urbaine, la capacité à répondre convenablement aux besoins des habitants, la bonne gestion du vivre ensemble le plus harmonieusement possible apparaissent les clés de la réussite.

À capacité équivalente de jouer sur la compétitivité économique, l'attractivité souhaitée, promue et obtenue, constitue le levier du succès. La société des urbains s'organisera donc grâce à des cités de taille de plus en plus importante et complexe (démographie urbaine oblige) mais, des métropoles mondiales aux villes moyennes, la réalité de demain devra s'ajuster aux contraintes du vivre ensemble.

Dans cet ordre d'idées, on peut dire, avec Pierre Ducret¹, que la place de la ville durable, quelle que soit son échelle, apparaît déterminante et tout d'abord pour ce qu'elle implique en tant que lieu physique : la société des urbains, malgré la mobilité accrue qui la caractérise et une grande part de dématérialisation dans ses échanges, ne sera jamais « hors sol ».

En face d'un espace privé qui relativise de plus en plus les distances physiques et le temps, même pour ses

contacts personnels (réseaux sociaux), la ville s'affirme comme l'interface avec le sol et se définit avant toute chose comme « espace public collectif ». La création, l'innovation et la gestion de l'espace public traduisent la qualité réelle de la cité des urbains, et de cette qualité découlera l'adhésion, ou non, à un projet collectif qui s'appelle la Ville.

L'espace public, dans un contexte de densification incontournable (problème quantitatif, optimisation des ressources), même si majoritairement redouté, devra permettre aux dimensions ni marchandes ni liées à l'expression du pouvoir politique de prendre corps et de traduire l'organisation citoyenne dans la vie physique au quotidien.

Si le génie des architectes sera, dans ce siècle, de faire accepter, voire aimer, la densité, celui des politiques sera de faciliter l'innovation dans la relation sociale et l'expérimentation de formes nouvelles de vie collective permettant l'adhésion aux quartiers de demain pour créer la nostalgie d'après-demain.

Laboratoire d'expérimentation du développement durable, la ville doit donner à la démocratie locale de nouvelles formes d'exercice, et permettre l'invention et l'appropriation d'une ville plus dense, certes, mais aussi plus solidaire et plus créative. Au-delà de la densité et de l'optimisation de la gestion des ressources, c'est l'ensemble du métabolisme urbain (ressources consommées/rejets dans la nature) qui devra être optimisé, et il convient de noter que les villes européennes ont, en cela, plus d'atouts que les villes américaines.

Le sujet de la consommation optimisée des denrées replace par ailleurs l'agriculture de proximité dans la problématique des pôles métropolitains, au cœur des options à favoriser tant en matière de production que de distribution, organisées au travers de circuits courts au plan territorial.

Enfin, au-delà de ces éléments principaux (espace public, densité, optimisation du métabolisme), c'est la capacité d'adaptation aux évolutions, naturelles ou provoquées, qui devra caractériser la production de l'immobilier pour lui permettre de contribuer à la résilience urbaine d'ensemble : résistance aux traumatismes, adaptabilité, « transformabilité »...

LES ENJEUX DE L'ÉCONOMIE-MONDE : LES MÉTROPOLIS

Durant ce cycle 2011-2012, le sujet des métropoles a constitué un thème majeur abordé lors d'un séminaire puis d'un débat du mercredi, tant l'interrogation est grande sur ces grands animaux urbains dont on

1. Président de CDC Climat.

ne sait s'il faut les combattre, tels les « monstres » d'un nouvel âge, ou les souhaiter comme seuls aptes à capter du monde la part optimale d'un développement, gage de prospérité et de bien-être, sinon promis à d'autres.

Pierre Veltz¹, Vincent Renard², mais aussi Patrick Braouezec³, Christian Lefèvre⁴ ou Laurent Davezies⁵ ont aidé à tracer un sillon pour la réflexion qui, faute de déboucher sur le modèle à suivre, décrit plus clairement les enjeux.

► Si les grandes métropoles et mégalo-poles mondiales paraissent des objets à étudier en soi, le phénomène de métropolisation apparaît général, même dans des territoires qui ne prétendent à aucun *leadership* dans l'économie-monde. La capacité à optimiser une plus grande quantité de ressources, à maximiser les échanges dans un espace organisé, à gérer avec fluidité et au moindre coût la rencontre entre les personnes et les biens est créatrice de valeur. Elle transcende, en redonnant un prix à l'espace physique, la dématérialisation des flux d'information accessibles à travers le monde. Rester compétitif exige cette organisation d'espaces métropolitains où s'optimisent les échanges économiques dans une collaboration bien comprise avec le secteur public facilitant, mais aussi garantissant, le fait que le développement est mené dans l'intérêt général.

► Si les limites de ces métropoles doivent être pensées dans cet esprit d'efficience des ressources mobilisées et échangées, elles ne peuvent faire l'objet d'une délimitation *a priori* qui s'avérerait vite insuffisante. La fluidité du dispositif (dans l'archipel des métropoles) doit pouvoir s'exercer simplement sur chaque territoire particulier. Elle doit aussi permettre la meilleure accroche aux métropoles mondiales, aptes à participer à la compétition internationale, qu'elle soit globale ou sectorielle.

► Dans cet esprit, les métropoles qui participent à l'économie globalisée peuvent être amenées à se spécialiser et ne participeront au club restreint des « villes monde » qu'en très petit nombre. Elles constitueront de grandes aires urbaines, relais et moteurs puissants de la globalisation économique et financière de la production et des échanges, aptes à en faire bénéficier l'ensemble des territoires alentour. Faire partie de ce cercle fermé n'est pas un choix de fatalité.

En France, Paris peut prétendre, si elle le veut, à ce grand dessein, et l'ensemble de l'économie nationale est concernée par un tel choix. Les tenants du

développement territorial autonome et décentralisé dans l'économie concurrentielle ne paraissent plus légion, et le maire de Lyon, président d'un Grand Lyon, lui-même ouvert sur le monde, sait ce que son territoire devra à la réussite ou à l'échec d'un Grand Paris.

Mais si cet enjeu est celui de la réussite du Grand Paris, il ne tiendra son succès que d'avoir pu maîtriser deux données incontournables : mettre en place une gouvernance adaptée et prévenir les « déséconomies » externes qui menacent les concentrations débridées.

LES CONDITIONS DU SUCCÈS : LA GOUVERNANCE PARTENARIALE

La comparaison du Grand Paris et du Grand Londres est très instructive : la gouvernance passe par un pouvoir fort au niveau adapté. Elle implique aussi une coopération exemplaire du public et du privé. Et tout d'abord, il paraît nécessaire de sortir du blocage sémantique habituel entre gouvernance globale et démocratie locale : si le deuxième concept renvoie aux conditions de la réussite (risque des « déséconomies »), le premier constitue le passage indispensable à un dialogue aux dimensions mondiales. L'organisation politique au niveau du Grand Paris est nécessaire non pas pour supplanter les échelons démocratiques de gouvernement de la vie quotidienne mais pour porter le projet global, prendre les décisions qui s'imposent en les partageant dans une vision politique collective, puis aider les élus territoriaux à les assumer et à les mettre en œuvre dans une gestion au niveau de leur territoire propre.

Ce pouvoir d'ordre public doit tenir sa légitimité à la fois de l'État et des élus locaux et s'organiser pour bâtir le copilotage économique indispensable avec le secteur privé, porteur décisif de l'investissement productif. Pour cela, ce dernier doit lui-même faire l'effort de se structurer et de se doter d'outils de commandement utiles et légitimes, à ce niveau de négociation sur les grandes infrastructures, en particulier de transport, qui détermineront la réussite du dessein collectif. C'est une différence essentielle entre Londres et Paris. À Londres, le secteur privé, structuré et doté de capacités d'analyse en propre, est en mesure de proposer des orientations en matière de développement économique, d'évaluer les infrastructures indispensables et de se positionner en partenaire financier pour les mettre en œuvre. À Paris, le problème institutionnel public

1. Président-Directeur général de l'Établissement public Paris-Saclay.
 2. Directeur de recherche au CNRS, conseiller à la direction de l'IDDRI.
 3. Président de Plaine Commune et de Paris Métropole, parrain du cycle.
 4. Directeur de l'Institut français d'urbanisme.
 5. Économiste, professeur à l'université Paris-Est-Créteil (IUP).



semble le seul véritable horizon de structuration de l'approche globale, avec son corollaire projet (urbanisme et aménagement public).

L'échelle de la métropole est celle de la stratégie et du portage à moyen terme du devenir de l'unité urbaine. Implique-t-elle la représentation démocratique directe ?

La question peut difficilement être tranchée dans l'immédiat sans prise de conscience, de la part du plus grand nombre, de la réalité du fait métropolitain. Seule une maturation longue permettra de faire converger, un jour, le processus de la gouvernance urbaine et celui du gouvernement démocratique local vers un dispositif électoral direct au plan métropolitain. La gestion d'aujourd'hui doit permettre de prévenir les « déséconomies » bloquantes, qui condamneraient la réussite du projet. Car la tension maîtrisée ou non entre gouvernance métropolitaine et respect du gouvernement démocratique local est au cœur de la réussite, ou au contraire la cause de « déséconomies » graves et porteuses de risques majeurs.

Sans augmenter au-delà du raisonnable, le temps de production de la métropole doit donc se concilier avec le temps de la démocratie locale. Compte tenu de ces deux temps *a priori* très différents, il convient de mettre en place un dispositif susceptible de prendre en compte ce différentiel, comme la boîte de vitesse d'une automobile. Il apparaît en particulier qu'une répartition des pouvoirs selon la nature des décisions (en matière d'aménagement et d'urbanisme), s'avèrera plus efficace que l'orientation vers un copilotage lourd et forcément autobloquant.

Mais au-delà des complexités de la décision d'aménagement, c'est l'ensemble des autres « déséconomies » potentielles qu'il convient de maîtriser. La première est celle du mal-logement, incompatible avec un développement à la fois bien vécu par la population et offrant une véritable capacité de développement aux entreprises (voir l'angoisse des grands DRH sur la situation actuelle de l'Île-de-France). Un pilotage de ce secteur au bon niveau de représentation territoriale doit là aussi être exercé.

Plus généralement, la qualité de la vie passe par une équité réelle entre les territoires. Le sentiment de tous d'être partie prenante du projet collectif, la pratique d'une métropole gage de mieux vivre pour chacun, sont les déterminants sans lesquels les « déséconomies » internes croîtront jusqu'à remettre en cause la pertinence même du grand dessein.

Enfin, la maîtrise des flux (transports ou autres), la qualité de la mobilité dans une unité urbaine aux dimensions mondiales, la prise en compte du métabolisme urbain, la structuration polycentrique de la métropole semblent les atouts principaux pour enrayer ces « déséconomies » tant redoutées.

L'ORGANISATION DES TERRITOIRES : DE L'ÉCONOMIE CONCURRENTIELLE À L'ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE

La métropolisation en marche. Le sujet de l'économie-monde met en exergue les facteurs de la compétitivité, conditions de captation d'une croissance génératrice d'emploi et de progrès social, supposé sa conséquence. Il permet de comprendre l'importance du phénomène de métropolisation aux différentes échelles territoriales. Cependant, dans un monde développé, héritier d'une trame liée à sa longue histoire, l'organisation des territoires fait apparaître une économie géographique et résidentielle où ce qui compte est tout autant la part prise dans l'économie concurrentielle mondiale que la redistribution du revenu qui en découle dans les différentes aires urbaines organisées. Les transferts tant privés (sous-traitances, économie dérivée, retraites) que publics (prestations sociales, administration des compétences d'État), s'organisent à partir des pôles les plus aptes à capter les fruits de l'économie concurrentielle mondiale. Cette redistribution comporte quelques clés incontournables (modèles d'aménagement du territoire et d'organisation publique) : aires industrielles disposant d'atouts particuliers, aires attractives par leur situation et leur histoire (identité socioculturelle) ou leurs qualités intrinsèques (Sunbelt), etc. Elle n'empêche pas, on l'a vu, la part essentielle que prend la bonne gouvernance pour que les atouts de chaque territoire soient convenablement mis en valeur et que chaque entité optimise sa part d'économie résidentielle. L'identité territoriale et la gouvernance locale sont placées ainsi au cœur de la structuration de la société des urbains.

L'identité de chaque territoire forge son économie propre, et peu importe que sa prospérité n'émane pas du seul espace qui le délimite, pourvu que celui-ci crée un sentiment d'appartenance et de reconnaissance parmi ses habitants, sans pour autant l'enfermer dans une bulle par rapport à l'ensemble de l'archipel urbain. En cela, le territoire doit éviter de devenir une nasse, mais doit plutôt être le lieu adapté au croisement d'un maximum de flux, un « tuyau » qui permet la fluidité des échanges et la mobilité des personnes, tout en lui assurant un service que l'on pourrait qualifier d'« hôtelier ». Bien sûr, dans cette structuration qui dépend des atouts territoriaux et des options de la gouvernance, si l'équité peut trouver sa place, l'égalité aura du mal à s'installer et le rôle régulateur de l'État ne saurait compenser tout à la fois manque d'atouts et mauvaise gouvernance. Nul territoire ne paraît marqué par la fatalité et, globalement, la redistribution du revenu national, au-delà des aires productrices d'économie concurrentielle, montre que la prospérité peut exister hors des zones de concentrations démographiques et économiques majeures. La concurrence saine entre territoires n'a

de limite que dans l'économie d'ensemble (souvent internationale) et sa capacité à capter du revenu et à fournir du bien-être à ses urbains.

Le rural asservi. Dans ce jeu de structuration du territoire à partir de son attractivité et sous le regard régulateur de l'État, l'agglomération des urbains et le phénomène de métropolisation produisent dans l'espace rural des bouleversements majeurs.

Le propos n'est pas de traiter ici de l'espace rural, voire agricole, ni d'une société rurale dynamisée par ses AOC¹ ou l'industrie touristique. Il s'agit de s'interroger sur la mutation de ces territoires à l'aspect toujours rural mais progressivement « asservis » au développement de l'urbain, comme le montre Pascal Dibie².

Dans une civilisation de l'essence pas chère et de l'automobile de masse, le grignotage des espaces ruraux pour la croissance urbaine a pu permettre :

- ▶ l'accès à la maison individuelle et à la propriété pour bon nombre de nos contemporains ;
- ▶ le choix d'un mode de vie plus proche de la nature, même si le rêve écologiste ou la nostalgie du village de l'enfance ont provoqué bien des déconvenues. Désormais, ces espaces ruraux du monde urbain sont partagés entre plusieurs vocations qui peuvent inquiéter ;
- ▶ la « potemkinisation » de villages d'apparence rurale mais occupés par des urbains repliés dans leur bulle individuelle et reliés au monde par les seuls réseaux dématérialisés dits « sociaux », incapables de recréer du sens physique et collectif dans ce qui constitue pourtant de vrais quartiers de ville ;
- ▶ une paupérisation, à la marge de l'urbanisation principale, car le moindre coût foncier est vite compensé par le coût des déplacements et un marché de l'emploi peu dynamique, ce qui entraîne vite accroissement du chômage et renchérissement de la vie lié à un transport exclusivement individuel : le village passe de l'espace choisi au lieu de relégation ;
- ▶ une incapacité à vivre la ruralité dans ce qu'elle a d'authentique mais aussi d'exigence pour qui n'y est pas préparé. Le rôle de ces zones en mutation doit être pris en compte très tôt pour éviter leur dérive, leur conférer une vraie valeur urbaine, y redynamiser une fonction agricole plus centrée sur la proche urbanisation (cf. Amap³), et gérer un statut d'espace naturel organisé, dans le cadre de la grande agglomération de référence.

LA GOUVERNANCE DES PÔLES URBAINS TERRITORIAUX

Dans la foulée du Grand Lyon. Nous avons abordé le sujet de la bonne gouvernance des métropoles mondiales, paramètre indispensable pour assumer et maîtriser leur croissance en évitant les « déséconomies » liées à une dégradation de la qualité de vie quotidienne. Nous allons traiter ici de la gouvernance des autres entités qui constituent la trame de cette société dominée par le fait urbain.

Au-delà du Grand Paris, et même si on doit saluer la spécificité et le rôle majeur qu'a su assurer le Grand Lyon de Gérard Collomb, c'est une petite dizaine de grands pôles métropolitains qui doit constituer la trame de l'organisation et d'une gouvernance territoriale efficaces par rapport aux enjeux de l'économie concurrentielle et de la structuration de la société des urbains (de Lille à Toulouse et de Nice à Nantes).

L'exemple du Grand Lyon propose les bases d'une telle gouvernance qui, dans un cadre législatif, certes à améliorer, existe déjà très largement et autorise une gestion pertinente sur un territoire correspondant aux enjeux réels d'une grande métropole régionale. La mise en place de « plans de mandat » entre les élus communautaires, les lignes stratégiques relatives aux grandes délégations, puis leur gestion dans le cadre de conférences thématiques des maires qui choisissent leur président et s'appuient sur des équipes techniques susceptibles de les conseiller, constituent une innovation majeure.

La tenue périodique d'assemblées générales des maires permet en outre de maintenir une liaison étroite avec la gouvernance démocratique légitime qui est celle de la commune.

D'ailleurs, la dimension infracommunautaire, voire infracommunale, constitue un autre pan essentiel du dispositif grâce à des conseils de quartier qui permettent d'éviter de s'éloigner de la réalité quotidienne et de faire passer du « pré carré » communal à une vision plus générale des choses. Une charte de la participation citoyenne, appuyée sur de vrais cycles de formation, permet de faire progresser la réflexion collective et de combattre le consensus « mou » sur des projets non appropriés qui n'empêchent pas que soient remis en cause en aval des paramètres essentiels et structurants : insuffisante compréhension des enjeux et des contraintes incontournables.

Une nouvelle phase de la décentralisation. Ce modèle, complété par un travail en commun avec un

1. Appellation d'origine contrôlée.

2. Ethnologue, professeur à l'université Paris-VII.

3. Association pour le maintien d'une agriculture paysanne.



monde économique structuré et le monde universitaire (pôles de compétitivités, Only Lyon...), paraît à la base d'une dynamique et de l'efficacité qui mettent le Grand Lyon en bonne place dans la compétitivité métropolitaine et lui ont autorisé des performances de tout premier plan, tant en matière d'aménagement urbain que de développement économique et d'augmentation de la qualité de vie. Il se diffuse, peu ou prou, dans d'autres grandes métropoles, avec des nuances qui tiennent à des spécificités et/ou des équilibres politiques locaux. Il pourrait constituer une référence réglementaire plus systématique dans le cadre d'une nouvelle étape de la décentralisation mettant en exergue l'organisation des pôles métropolitains.

La question du niveau pertinent d'élaboration des PLU¹ et de la délivrance des permis de construire doit y trouver les solutions qui, à la fois, protègent les maires, premiers sanctionnés par le suffrage populaire, et mettent en avant les critères de la gestion collective mais ne les excluent pas de leur responsabilité de terrain.

Là encore, le sujet de l'élection au suffrage direct des responsables métropolitains connaîtra une maturation progressive dans l'opinion ; il n'est pas évident qu'il s'impose à terme afin d'éviter la multiplicité des élections et pour maintenir le contact direct et de proximité entre les citoyens et les élus.

Enfin, on ne saurait conclure sur ce sujet sans évoquer les autres unités urbaines pour lesquelles la mise en place des EPCI² constitue un progrès essentiel, mais où la diversité des situations ne permet guère de proposer des dispositifs réglementaires plus répétitifs. Le sujet de l'élaboration des PLU et de la délivrance des permis de construire devrait rester un sujet de libre choix local appuyé sur un vrai consensus d'agglomération, et non sur de faux-semblants « dérickotables » dans la réalité quotidienne. Les exemples présentés par Gérard-François Dumont sur des unités urbaines de taille moyenne, aux données de départ similaires, montrent que ce n'est pas la vertu des règlements, mais celle des hommes pour le travail en commun, qui détermine le point d'arrivée et la plus ou moins grande réussite socio-économique une vingtaine d'années plus tard.

DE L'INNOVATION ET DE L'ÉVOLUTION DES COMPORTEMENTS

Une ville plus agile... Dans le contexte général développé ci-dessus, la ville, et son immobilier, seront le lieu privilégié de confrontation entre besoins et

aspirations des personnes et de maîtrise par elles-mêmes du fonctionnement du système urbain.

Dans cet ordre d'idées, et comme le rappelle Alain Maugard³, la ville européenne présente un avantage réel par rapport au modèle d'urbanisation anglo-saxon qui constitue pourtant la première référence de développement au plan mondial et repose toujours sur l'extension spatiale et le primat donné à la circulation automobile des particuliers.

Il faut donc valoriser chez nous cet atout qui rencontre un ancrage culturel fort et faire de la gestion urbaine un outil qui œuvre dans ce sens. Rues piétonnières, tramways ont su convaincre après des débuts difficiles, parce que le collectif a tendance à rejeter ce qui ne relève pas dès l'origine d'une pratique réellement appropriée. Il faut donc être à l'écoute des signaux faibles, étudier les pratiques minoritaires et les expérimentations qui vont dans le bon sens pour les promouvoir et faire fleurir l'innovation sociétale. Techniquement, les progrès sont là : il n'y a aucune raison de ne pas parvenir à réaliser des bâtiments à énergie positive à courte échéance ; les véhicules électriques et hybrides ne sont plus une utopie (ils pourraient bénéficier de l'énergie positive des bâtiments en zone dense) ; maison individuelle et véhicule individuel peuvent participer d'une approche énergétique globale ; la télétransmission touche le travail, la santé, le commerce, mais pas en même temps ; la voie d'approfondissement de la « chronotopie » des bâtiments reste à explorer.

L'énergie elle-même, en franchissant le pas d'une production décentralisée pour partie, ouvre la voie à des réseaux locaux plus optimisés. Au-delà, c'est une société d'échanges (énergie, air, chaleur, équipements, immobilier, eau, savoirs, plaisirs) qui peut progressivement voir le jour. La rencontre avec la nature et les espaces collectifs seront les atouts majeurs de ces mutations. Les villes, bâties initialement sur le commerce et l'industrie, seront désormais guidées par l'économie de la connaissance. Elles devraient optimiser leur autonomie (métabolisme urbain), et la question de l'agriculture urbaine redevient majeure.

Dans cette perspective, les propriétaires immobiliers qui, aujourd'hui, cherchent tant bien que mal à s'adapter aux nouvelles normes (bâtiment impacté), pourraient, par leur conception, et leur gestion, intégrer les paramètres des usages diversifiés, partagés et susceptibles de faciliter l'écologie urbaine. D'impactés, ils deviendront impactants et participeront à la création de la ville de l'avenir. Bien sûr, au-delà de l'immobilier, une réponse plus systématique (bâtiment/transport/urbanisme) devra être trouvée à travers une gouvernance d'agglomération et une

1. Plan local d'urbanisme.
2. Établissement public de coopération intercommunale.
3. Président de Qualibat.

programmation intégrant les interactions entre les acteurs des projets.

Et pourquoi pas un permis de construire urbain agrégeant permis de construire et impact d'aménagement de la ville ? Dans ce cadre, la notion d'agilité du bâtiment doit permettre de peser sur l'adaptabilité de la ville et de ses espaces : « chronotopie » des lieux, mixage possible d'usages public et privé, trame souple de construction, bâtiments éphémères ou déplaçables.

...pour des urbains plus réactifs. Elle rencontre l'évolution du comportement des habitants, qui n'est pas incompatible avec ces nouvelles souplesses car ils ont acquis eux aussi une plus grande agilité dans leur interface avec les contraintes de la ville. Il n'est pas nécessaire de développer ici tout ce que l'analyse de Tristan Benhaim¹ apporte sur l'évolution des populations et démontre sur leur changement rapide de comportement au long des décennies passées. Il suffira de constater que d'impactés très majoritairement depuis les années 1950 jusqu'à la fin du xx^e siècle, les habitants sont désormais devenus, non pas des « sachants urbains » capables de concevoir collectivement la ville qui leur convient, mais des individus qui entendent bien impacter et piloter la ville qui se construira pour eux dans les années à venir.

La multiplication des expériences, même de simple voisinage et sur des sujets très utilitaires, est un vivier (signaux faibles, on l'a vu) de transformation profonde qui affectera progressivement la société des urbains. Au-delà de la seule concertation menée « d'en haut », et souvent artificielle car relative à des projets complexes et faiblement appropriables, va naître une ère nouvelle de propositions opérationnelles portées par des petits groupes actifs et dont les opérateurs de la ville auront grand avantage à intégrer les dynamiques : consommation de produits de proximité, partage d'équipements et d'espaces, priorité de l'usage sur la propriété, appropriation des technologies de communication pour accélérer la réactivité aux situations, etc.

Cette expérimentation permanente doit être entendue ; elle participe à l'évolution des conceptions urbaines. Elle n'est ni un frein aux projets ni une menace pour les formes démocratiques traditionnelles. Elle doit s'intégrer naturellement dans la nouvelle gouvernance des villes et constituer un des moteurs de la fécondation entre émergence des technologies innovantes et évolution structurante des mentalités et des comportements.

QUAND LA FRACTURE SOCIOCULTURELLE S'ÉLARGIT...

Mais si ces nouveaux territoires urbains impliquent une gouvernance adaptée à leur taille et à leur spécificité, ils nécessitent, on l'a vu, de ne pas couper le lien entre stratégie globale de développement et gestion locale du quotidien. Et la question du social reprend là toute son importance, au-delà même de la volonté des gouvernants de construire pour leurs mandants le cadre de vie le plus harmonieux possible dans le moyen terme. Une métropole qui se construirait en tenant à l'écart une partie de sa population, en particulier la plus fragile, peut-elle vraiment réussir ? La relégation d'une partie de cette population, gérée comme une contrainte et un poids mort du développement, est-elle compatible avec l'émergence d'une cité de l'avenir, fut-elle performante au plan économique et guidée par les seuls canons techniques du développement durable ?

La réponse apparaît bien sûr négative, le paramètre social étant indissociable de ce type de développement. Or sociologues et élus ne sont guère optimistes sur l'évolution de la ville en relation avec ce critère social. Selon Jacques Donzelot², d'une « ville des lieux » subie et organisée selon un découpage des fonctions de la société que la ville doit autoriser dans les meilleures conditions possibles, on est passé à une « ville des flux » où la rupture avec le modèle industriel dominant est consommée, au profit de l'organisation spatiale des différents groupes urbains selon les schémas socioéconomiques, souvent contraints, qui les spécifient.

Certes, cela donne à la ville une dimension plus attractive : elle autorise à la fois la libération par rapport au fait industriel et lui donne le rôle de fédérateur et de mise en réseau d'un système urbain construit à partir des groupes socioéconomiques. Mais cela signifie aussi que la ville a tendance à se défaire, à perdre de sa cohésion et à générer les dérives à dominante sociale, voire socioculturelle, surtout dans les secteurs où l'immigration est importante.

La ville a, dès lors, tendance à fonctionner à plusieurs vitesses (en particulier entre zones de gentrification, d'étalement ou de relégation) à partir de communautés cultivant l'« entre soi » protecteur, sans contact ni aspiration à rencontrer les autres, en retrait d'un système urbain chargé de véhiculer les flux et d'éviter l'enclavement mais plus guère d'assurer la rencontre et la cohésion urbaine de l'ensemble. Le projet urbain n'est dès lors plus partagé, la fluidité et la continuité entre les quartiers s'affaiblissent, et

1. Vice-président de Sociovision.

2. Maître de conférences en sociologie politique, conseiller scientifique au PUCA.



l'avantage attendu d'une métropole, de favoriser la rencontre, l'échange et le brassage pour créer de la valeur, risque de s'en trouver ruiné. C'est au contraire une insécurité grandissante qui s'installe puisque les déplacements au sein de la même unité urbaine risquent de n'être plus que ceux de « vagabonds » qui, hors la protection des quartiers qui les identifient et les enracinent, développent une attitude agressive vis-à-vis des autres parties de la ville.

Le travail des gouvernants doit dès lors être dual.

► De proximité, en assurant, dans ces lieux communautaires appropriés, la meilleure qualité de vie possible : la rénovation urbaine (logements, aménagement de l'espace, dynamique des équipements de vie collective) est en ce sens essentielle car elle permet d'offrir un cadre de qualité à une population qui y retrouve sa dignité. Cela ne permet pas de résoudre la question sociale, mais c'est l'étape indispensable avant toute politique d'accompagnement, comme le souligne Xavier Lemoine¹.

► D'agglomération, en évitant l'isolement et en permettant que la liaison physique soit toujours optimale avec les autres secteurs de la ville, mais aussi en luttant avec détermination pour que le projet métropolitain soit approprié : organisation de contacts avec le « dehors », information maximale sur les enjeux collectifs, manifestations culturelles permettant les échanges et l'acculturation citoyenne. La culture apparaît dès lors comme le vecteur primordial pour reconstituer le lien collectif au regard des tendances communautaristes centrifuges et manipulables.

...ET QUE LES URBAINS VIEILLISSENT

L'Europe et nos villes séculaires deviendront-elles, comme certains l'ont écrit, des résidences pour personnes âgées à ciel ouvert ?

On peut penser, avec Gilles Duthil², que ce serait une erreur de perspective majeure que d'envisager cela, même si une autre erreur tout aussi coupable serait de ne pas prendre en compte le vieillissement des habitants dans l'organisation de la ville de demain.

Certes, il y a la dépendance, phénomène douloureux et le plus souvent mis en exergue ; elle n'est pas l'essentiel et ne touche qu'une très faible part de la population. Si l'augmentation du nombre de personnes touchées par la dépendance est en forte croissance – c'est vrai – avec le vieillissement

(+ 100 % entre 2005 et 2020), il reste proportionnellement très faible. Et si le coût de prise en charge spécifique est élevé, tant en hospitalisation à domicile qu'en Ehad³, il reste très marginal au regard des dépenses de santé en général et devrait/pourrait être traité, à l'instar de ce qui se fait en Allemagne, dans le cadre du budget de la Sécurité sociale, dont il représenterait une partie faible et pas forcément la plus déséquilibrée, comme l'analyse Rose-Marie Van Lerberghe⁴. En fait, la dépendance, en entrant dans une logique de pathologie de fin de vie, met en exergue avec des Ehad dans lesquelles la durée de séjour ne cesse de diminuer, les formidables progrès d'une société qui, à la fois, vit valide plus longtemps, et bénéficie du développement important des services qui permettent le maintien à domicile.

Sur le plan économique, les seniors, pendant une durée plus longue d'existence sans handicap majeur, représentent une force essentielle disposant des revenus les plus importants (surtout au début de leur retraite, même si c'est avec de grandes inégalités) et d'un patrimoine qui les met bien au-dessus du niveau de vie médian (moindre coût de la résidence en particulier). Le modèle simple de Modigliani sur le niveau d'épargne montre que la consommation reste stable au cours des âges, même si le revenu diminue progressivement après l'âge de la retraite. Cela pose évidemment le problème de la transmission intergénérationnelle du patrimoine, complexifié par une durée de vie qui permet des recompositions familiales nombreuses et parfois ingérables lorsqu'on ne l'a pas mis juridiquement dans la situation de fluidité qui assure sa mobilité. Le monde du notariat, à l'instar de Jacques Lelong⁵, témoigne du contentieux grandissant dans ce domaine, ce qui conduit à figer les biens, à ne pas gérer convenablement leur valeur, et crée des tensions quantitatives, en particulier en matière de logement.

Si Maurice Allais⁶ avait émis, dès 1976, l'idée d'un impôt unique, non sur le revenu mais sur la rente, cette voie se heurte à de gros problèmes de faisabilité dans une population de seniors, de plus en plus puissante, peu mobile et qui détient un patrimoine important.

Le risque pour la cité n'est donc pas tant l'afflux d'une population dépendante et socialement assistée, ou impliquant des espaces importants à consacrer à de nouveaux équipements, mais bien le gel d'une partie croissante du patrimoine du fait d'une gestion dévalorisante qui l'empêcherait de contribuer efficacement à la résolution du besoin immobilier (résidentiel essentiellement) des générations nouvelles.

1. Maire de Montfermeil et vice-président du Conseil national des Villes.

2. Président de l'Institut Silverlife.

3. Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

4. Past-présidente du directoire de Korian.

5. Notaire honoraire à Colombes.

6. Maurice Allais (1911-2010), économiste et physicien, prix Nobel de sciences économiques en 1988.

Au regard de ce sujet, l'adaptation de la ville (déplacements, activités, besoins nouveaux générés par les seniors) au fait de vieillissement apparaît d'un second ordre. Elle doit seulement, et paradoxalement, tempérer l'ardeur compréhensible des gouvernants à privilégier une programmation ciblée sur les seules jeunes générations, certes porteuses de notre avenir et actuellement en mal d'emploi, mais dont le poids relatif décroît progressivement.

Quant à l'adaptabilité résidentielle, véritable enjeu (3 millions de logements concernés) pour l'industrie du bâtiment, elle en est aussi la chance économique et la réalité impérieuse. Elle permettra de repousser le plus tard possible le départ de chez soi, maintiendra le problème de la dépendance à un niveau quantitatif acceptable : solutions de fin de vie lourdes et coûteuses, mais compatibles avec le recours nécessaire à la solidarité nationale. Elle représente un marché important de travaux pour lequel un système innovant de financement est à imaginer.

L'ensemble de ces données place donc l'immobilier au cœur de situations complexes qu'il ne peut bien sûr pas toutes maîtriser mais qu'il a à connaître dans ses lignes structurantes et, plus particulièrement, au travers de trois paramètres qui vont contraindre son développement propre, au tout premier chef.

L'ÉVOLUTION DU PROJET URBAIN

En citant Lewis Mumford¹ (1962), Louis Moutard² rappelle l'interrogation sociétale qui a pu guider les créateurs de villes et déboucher à son sens sur l'interrogation suivante : « Ou bien les hommes continueront à s'entasser dans des villes informes, amnésiques, que l'automobile désorganise, ou bien nous suivrons l'indication féconde que recèle l'urbanisation généralisée : les cités, revenant à une taille normale, retrouveront leur équilibre dans leur milieu naturel et, reliées organiquement, elles formeront le tissu de la Cité mondiale. » Le message sur la forme paraît donc, pour la ville de demain, s'effacer derrière celui, plus durable de la ville des usages : capacité d'harmonie avec le milieu naturel, insertion réussie à un tissu nouveau capable de s'étendre sur l'ensemble de la société des urbains.

Le rôle de l'architecte n'est plus seulement de dessiner (même si le dessin constitue un outil visuel incontournable pour mieux traduire et comprendre), il est d'intégrer un ensemble de paramètres d'usage que doit revêtir l'immobilier pour un temps et un espace aux dimensions évolutives. La forme urbaine devra traduire la multiplicité des approches d'ingénierie

et leur confrontation avec les attentes des hommes exprimées dans leur fonctionnement démocratique et citoyen.

L'émergence d'une nouvelle fonction essentielle, à l'instar de celle de planificateur urbain, sera celle de « programmiste urbain » exercée par des personnes aptes à intégrer la complexité dans un cahier des charges préalable à toute réflexion sur la forme et l'image.

Il n'y a pas une forme urbaine ou des formes urbaines idéales, mais une capacité offerte par le « surcoeur » architectural de répondre aux usages évolutifs des objets dans une perspective de résilience urbaine et d'efficacité à répondre aux attentes collectives. Un objectif qui nous semble placer l'enseignement de l'architecture hors du champ de la création artistique pour entrer pleinement dans celui de la complexe traduction formelle d'une programmation élaborée par ailleurs.

On ne peut qu'en éprouver un certain désenchantement et souhaiter que l'art et la créativité de l'architecte réinventent toutefois un discours formel impliquant, susceptible de peser sur tous les autres paramètres qui détermineront, sans retour, l'élaboration de la ville de demain. Ce vœu n'est pas celui d'une nouvelle Charte d'Athènes, mais bien de voir le génie architectural transcender la seule mise en musique de la contrainte des usages.

LA COMPLEXITÉ JURIDIQUE

La complexité juridique qui, dans un pays de droit, va de pair avec la prise en compte de l'intérêt général et de l'expression de chacun, se confronte à la concentration de près de 80 % de la population aux intérêts contradictoires sur environ 20 % du territoire à gérer en commun.

Les outils de planification et de gestion des sols sont donc au premier plan de la contrainte juridique qui pèse sur le développement urbain. L'organisation administrative issue d'une nouvelle étape de la décentralisation doit en constituer la pierre d'angle en donnant tout leur poids à la pluri-communalité et au fait métropolitain, car on ne peut inventer le fonctionnement dans l'urgence de l'opérationnalité. La planification urbaine au bon niveau territorial ainsi redéfinie pourra, dès lors, s'appuyer sur les outils existants qui donnent le cap du développement et les moyens, plus ou moins coercitifs, pour y parvenir. Car, si la contestation et le recours contre les projets structurants restent très développés dans notre pays,

1. Historien américain, spécialisé dans l'histoire (1895-1990).
2. Directeur de l'aménagement urbain à l'Arep.



la volonté politique peut s'appuyer sur des formules d'exception (OIN¹, PIG² ou ZAC³...) pour assurer l'essentiel, pour peu qu'elle ait décidé de s'en servir. *A contrario*, si ce volontarisme ne s'exprime pas, tout projet a le risque de s'enliser dans le marais des intérêts contradictoires.

Il est normal, toutefois, que la complexité des projets dans la ville moderne ainsi que le souci d'une gouvernance démocratique s'appuient sur un processus lourd qui comprend concertation préalable, enquêtes publiques et contestation (recours).

Il est, de ce fait, incontournable que les projets structurants de notre développement s'inscrivent dans un temps long qui est celui du « consensus social », mais se traduit dans le fait qu'une fois conduit, le processus débouche sur une mise en œuvre sans entrave ni mobilisation sociale de refus.

Comme Frédéric Nouel⁴, on doit constater que le prix à payer est lourd en termes de durée, mais peut-être pas en termes d'efficacité dans le cadre du développement durable, si l'on prend soin de veiller, plus peut-être qu'aujourd'hui, à ce que le temps passé dans une concertation véritable et transparente trouve sa contrepartie dans un temps plus limité et acceptable pour le recours et la contestation (principe de responsabilité) des décisions opérationnelles.

UN FINANCEMENT QUI FERA LA PART BELLE AU PRIVÉ

Peut-être, finalement, que l'interrogation la plus lancinante pesant sur le développement de la ville harmonieuse de demain réside dans la capacité financière à prendre en compte et à mettre en œuvre les infrastructures nécessaires au développement des villes souhaitées, à la fois performantes et agréables à vivre.

Comme le montre Xavier Lepine⁵, le rétrécissement des marges de manœuvre du financement public rencontre frontalement le souhait de maîtriser, au titre de l'intérêt général, l'aménagement urbain et la valorisation de l'espace public. En France, la dérive des dépenses de l'État (sous ses diverses facettes), liée à un modèle économique et social auquel la population est attachée, risque de compromettre une réelle maîtrise des développements urbains et le nécessaire financement des infrastructures collectives.

Dans le même temps, les banques, engagées dans le financement de la croissance par effet de levier, et dont 15 à 25 % des engagements correspondent à l'immobilier (500 milliards à échéance de trois ans), ne sont guère dans une position plus favorable et, avec la mise en œuvre du processus Bâle 3⁶, le crédit risque de devenir rare et, par conséquent, plus cher. C'est donc peut-être l'avenir de nos villes qui est en cause dans les crises financière et budgétaire actuelles. Quant aux compagnies d'assurance et autres investisseurs institutionnels, ils ne peuvent plus jouer sur un différentiel appréciable entre taux d'intérêt et inflation et doivent désormais se retirer par précaution des financements longs ou plus risqués. C'est bien vers la seule manne de l'épargne que se tournent ceux qui ont en charge de mettre en œuvre les programmes d'investissement public nécessaires au futur. On pense d'abord, pour l'épargne des ménages, à la politique du logement (en particulier locatif intermédiaire), nécessaire pour accompagner la croissance démographique qui va de pair avec le développement économique.

Mais c'est aussi cette épargne (salariale, rentière, assurance vie) qui, à contraintes de passif allégées, doit permettre de se positionner, avec une rentabilité acceptable, sur l'immobilier d'infrastructures et de bureaux.

Le stock de ces derniers représente en France 300 milliards d'euros, financés en grande partie par l'épargne, et dont il faut améliorer la liquidité et la transparence de gestion pour préparer les échéances de développement.

L'équation financière du futur est donc difficile à résoudre dans nos sociétés qui tiennent au modèle social qu'elles ont bâti au cours du siècle achevé, au prix de l'embolisation du secteur bancaire et des finances publiques. La bonne gestion et la bonne orientation de l'épargne privée constituent la clé du financement de la ville de demain, en concurrence avec les autres usages comme la politique industrielle, la recherche et l'innovation, le développement des PME, qui pourraient bien s'avérer prioritaires.

Dans ce contexte, le financement des équipements par le secteur privé, dans le cadre de concessions et de partenariat public/privé modernisés, apparaît une des orientations majeures pour l'avenir, ce qui pose le problème de la maîtrise de l'intérêt général et, donc, de l'organisation de la gouvernance publique mandataire et responsable de la non-privatisation de la ville et de sa gestion vis-à-vis des populations.

1. Opération d'intérêt national.

2. Programme d'intérêt général.

3. Zone d'aménagement concerté.

4. Avocat associé au sein du cabinet Gide Loyrette Nouel.

5. Président du Directoire de La Française AM.

6. Bâle 3 : contingentement de la production des banques.

CONCLUSION EN FORME D'OUVERTURE

On aimerait tirer la synthèse et les idées forces qui doivent guider la construction de la ville de demain. Ce serait prendre le risque de la simplification caricaturale ou, *a contrario*, de la banalisation du propos.

Le cycle achevé a cependant permis de mettre en exergue, et surtout de partager, une matière très riche pour nous aider à penser la ville de demain. C'est avant tout grâce à des intervenants qui ont enrichi de tout leur parcours de recherche les voies profondément imbriquées de la création de la ville.

L'ouverture, que ce cycle de l'Institut Palladio peut s'autoriser à formuler pour la suite, pourrait s'articuler autour de quatre idées majeures.

La constitution de l'archipel urbain

La société des urbains s'installe peu à peu sur un territoire physique recomposé, tant par les phénomènes à dimension mondiale (développement durable, socio-démographie, économie concurrentielle globalisée) que par ceux qui régissent les contacts et les échanges (dématérialisation, vitesse des transports, web). La « forme » de la ville est donc régie par cette « déformation » de l'espace/temps et, dans nos sociétés séculaires, rencontre une trame de villes existantes dont la vocation se redéfinit à cette aune, comme relais dans une chaîne urbaine au sens renouvelé. Le corollaire de la mise en place de cet archipel urbain est bien sûr la question de l'affaiblissement de l'urbanité, voire de la citoyenneté, et une interrogation majeure sur la relation entre formes démocratiques traditionnelles de gouvernement et gouvernance d'un espace maîtrisé et efficient.

La ville durable et résiliente

Cette nouvelle organisation spatiale de la société des urbains qui transcende la notion du rural/urbain, implique de repenser la relation entre ville et nature, accumulation et dispersion, dans le cadre d'une ville durable, selon trois dimensions incontournables qui émergent comme autant de défis à relever pour demain.

Le métabolisme urbain, tout d'abord, à maîtriser sur des espaces et avec des flux quantitatifs d'un tout autre ordre qu'auparavant. Le dialogue avec la nature, ensuite, sur un espace aux dimensions considérablement élargies qui intègre des territoires urbanisés, ruraux « asservis » et naturels. La question sociale, enfin, qui permet l'identification de chacun, son accès à la dimension globale, sa sécurisation dans des lieux de sociabilité et une gestion des flux qui évite son isolement. La résilience de la ville sera assurée par la réponse à ces enjeux, porteurs sinon de « déséconomies » majeures pouvant déboucher sur les plus grandes dislocations.

Le vieillissement et le conflit générationnel

Si vivre plus longtemps en bonne santé est avant tout une bonne nouvelle, cela pose un certain nombre de problèmes qui ne renvoient pas à la seule dépendance de fin de vie. Le blocage patrimonial, induit par la cohabitation durable de générations qui auparavant se transmettaient plus simplement (familles traditionnelles) et plus rapidement leur bien, est une source de grippage socioéconomique et de dévalorisation collective.

De même, l'accumulation du patrimoine et des rentes chez les seniors interroge par rapport au chômage, à la précarité et aux faibles salaires qui deviennent le lot des jeunes générations reléguées progressivement aux marges des agglomérations. Une politique intergénérationnelle devra être dès lors au cœur des préoccupations pour retrouver un équilibre plus citoyen dans la ville de demain.

Le financement privé face à l'intérêt général

L'impasse du système financier traditionnel de l'aménagement et de la construction des villes, touche à la fois le secteur public (budgets) et le secteur de la « bancassurance ». L'épargne privée disponible apparaît comme la ressource ultime, à la fois pour sortir de la crise actuelle de l'endettement, mais aussi pour financer les aménagements urbains nécessaires au développement.

Cette ressource, tant de la part des entreprises que par l'orientation de celle des ménages, impliquera la rénovation et l'extension des formes de partenariat public/privé. Derrière une telle évolution, probablement incontournable, se profile bien sûr la question de la maîtrise, voire de la sauvegarde de l'intérêt général.

C'est à cette tâche, rendue prioritaire par le fait que la sortie de crise ne se fera pas sur la situation *ex ante*, que les gouvernants de nos territoires devront s'atteler pour que le bien-être collectif continue à être le moteur de l'investissement urbain.

La gouvernance urbaine

Enfin, ce sujet a été et reste au cœur de nos débats sur fond de jugements parfois à l'emporte-pièce qui tendent à opposer une représentation politique pertinente à la géographie administrative traditionnelle.

Les positions nuancées d'élus majeurs comme Patrick Braouzec et Gérard Collomb sur ces sujets laissent à penser qu'il faut trouver la voie d'un fonctionnement différentiel entre proximité du terrain, qui relève du jeu démocratique le plus direct, et projet urbain à moyen terme qui peut relever de formules de pilotage plus indirectes, sectorielles et partenariales. C'est de toute évidence à travers cet exercice que le développement des grandes métropoles pourra se réaliser sans laissés-pour-compte et menaces sur la cohésion sociale indispensable au vivre ensemble.▲

