réflexions IMMOBILIÈRES

LA REVUE DE L'IEIF

N°81 - 3e TRIMESTRE 2017

DOSSIER

ISR ET IMMOBILIER

avec
Laurent Morel
Nehla Krir
Yona Kamelgarn
Dominique Blanc
Arnaud Dewachter
Frédéric Bôl
Joachim Azan
Perrine Dutronc
Gérard Degli-Esposti
Pierre Schoeffler
Stanislas Pottier
Hélène Génin
Felipe Gordillo

Une nouvelle approche de l'obsolescence immobilière

par Jean Carassus

Grand Paris Express : enjeux et perspectives pour le marché résidentiel

par Yann Bonnet et Richard Malle

Copropriétés et baux commerciaux : le nœud gordien

par Jean-Jacques Picard

IEIF
INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

N° 81
3e TRIMESTRE 2017

ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

5 **Une nouvelle approche de l'obsolescence immobilière**
par Jean Carassus

LOGEMENT

11 **Grand Paris Express : enjeux et perspectives pour le marché résidentiel**
par Yann Bonnet et Richard Malle

DOSSIER ISR ET IMMOBILIER

19 **Décarboner l'Europe : quelles stratégies développer dans la gestion d'actifs ?**
21 *Interview de Laurent Morel*

26 **L'ISR, fer de lance de l'immobilier**
par Nehla Krir

32 **Investissement responsable en immobilier : l'âge de la maturité**
par Yona Kamelgarn et Dominique Blanc

38 **Fonds immobiliers : en marche vers le label ISR**
par Arnaud Dewachter avec les témoignages de Frédéric Bôl et Joachim Azan

49 **Une stratégie avancée d'investissement (SAI) pour un immobilier durable**
par Perrine Dutronc, Gérard Degli-Esposti et Pierre Schoeffler

57 **Le bâtiment bas carbone, au cœur de l'ISR immobilier**
par Stanislas Pottier et Hélène Génin

63 **Obligations vertes : instrument clé de financement pour un monde en deçà de 2°**
par Felipe Gordillo

INNOVATION

67 **Intelligence artificielle et objets connectés : outils de valorisation durable d'un actif immobilier**
par Gilles Nozière

BUREAUX

73 **L'immeuble confort et bien-être doit-il avoir un potager et une conciergerie ?**
par Loïs Moulas et Oriane Cébile

DROIT IMMOBILIER

79 **Copropriétés et baux commerciaux : le nœud gordien**
par Jean-Jacques Picard

LES CAHIERS PALLADIO

89 **6e colloque du Pôle recherche Palladio. Révolution et réconciliation dans les territoires : une transition en cours ?**
par Philippe Richard et 9 boursiers Palladio 2016

105 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**

Pour vous abonner : www.ieif.fr
Pour proposer un article : contacter Soazig Dumont soazig.dumont@ieif.fr

6e COLLOQUE DU PÔLE RECHERCHE PALLADIO

RÉVOLUTION ET RÉCONCILIATION DANS LES TERRITOIRES : UNE TRANSITION EN COURS ?

par **Philippe Richard** Délégué général émérite, Fondation Palladio

Les Cahiers Palladio

En 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*.

Le Colloque du Pôle Recherche de la Fondation Palladio, sous l'égide de la Fondation de France, réunit chaque année chez Gecina des jeunes doctorants et postdoctorants, Boursiers Palladio pour la plupart, afin, d'une part, de les présenter aux acteurs de l'immobilier et de la ville. D'autre part, de leur permettre de confronter leurs travaux à la réalité des métiers. Enfin, de favoriser le dialogue, devenu aujourd'hui essentiel, entre l'entreprise et la recherche.

Rendre révolu ce qui nuit à la chose commune : cette définition de la révolution, à consonance aristotélicienne, prend tout son sens dans les grands bouleversements que connaissent aujourd'hui nos sociétés et nos territoires. La révolution viendrait à la suite d'une corruption qui s'entend *lorsqu'une chose se laisse transformer tellement, en si grande profondeur, qu'on n'en reconnaît plus la nature*. Elle précède ou accompagne de grands mouvements de réconciliation qui mènent, le plus souvent, à une régénération des sociétés.

Cette révolution est en cours depuis une cinquantaine d'années comme elle l'était il y a deux mille ans entre la fin de la République romaine et le début du principat. Après un siècle de guerre civile, le siècle d'Auguste a été celui de la réconciliation de l'Homme avec la nature, de l'Homme avec le travail, de l'Homme avec la paix politique mais aussi avec ses dieux : Virgile en est le peintre fidèle. Mais la seule poésie, fût-ce celle de Virgile, ne peut porter un tel élan de réconciliation : il doit passer, comme le dit Cicéron, par la *libera res publica*, autrement dit la prédominance de l'intérêt général et de la liberté de pensée, de parole et d'action.

En ce début de XXIe siècle, on oserait espérer que, pour une meilleure cohérence des territoires, les deux phases révolution-réconciliation se chevauchent dans le temps au lieu de se succéder. C'est à cela que vont essayer de répondre les 9 jeunes chercheurs, Boursiers Palladio 2016, en trois questions successives :

- Révolution des déclassés de la métropole : comment réconcilier les territoires ?
- Révolution du « soutenable » : comment réconcilier l'Homme et son environnement ?
- Révolution des habitudes : comment réconcilier usage et lieu de vie ?

Accompagnés par des décideurs, ils apportent les fruits encore provisoires de leurs travaux à l'occasion du 6e Colloque du Pôle Recherche Palladio. Ces jeunes chercheurs ont besoin de notre expérience de la réalité tout comme nous avons besoin de la connaissance qu'ils produisent. L'échange est aussi nécessaire que fructueux pour *rendre révolu ce qui nuit à la chose commune* et ouvrir le temps de la réconciliation.

Définitions des termes du fil rouge

La corruption, selon Aristote, se comprend *« lorsqu'une chose se laisse transformer tellement, en si grande profondeur, qu'on n'en reconnaît plus la nature »*.

La révolution, selon Alain Deneault, s'entend comme *« rendre révolu ce qui nuit à la chose commune »*.

Et **la réconciliation** est à prendre au sens latin du terme : *« Rétablir l'harmonie. »*

I - RÉVOLUTION DES DÉCLASSÉS DE LA MÉTROPOLE - RÉCONCILIER LES TERRITOIRES

Y a-t-il une vie possible en dehors de la métropole ? Les bidonvilles, la banlieue, les territoires ruraux, forment trois types de territoires très différents mais par nature déclassés, voire délaissés, parce que jugés pauvres par rapport à la métropole riche et enviable, parce que regroupant des populations – considérées aujourd'hui comme marginales – qui ne peuvent ou ne veulent se fondre dans l'urbain. Tout porterait-il à croire que leur seul salut réside dans leur intégration à cette même métropole ?

Répondant :
Michel Sudarskis, Secrétaire général, INTA, Association internationale du développement urbain

Min Tang : révolution des préjugés pour construire la ville

- Formation d'origine : Master de Littérature, Université de Tongji, Chine et DPEA Recherche, ENSA Paris Belleville.
- 3e année de thèse - *L'urbanisme spontané au quotidien : Mumbai, Istanbul, Nairobi.*
- Discipline de la thèse : Architecture, cotutelle Paris I Panthéon Sorbonne et Université catholique de Louvain.

Constater que la ville ressemble à un kaléidoscope n'a rien d'original. Mais cela le devient quand il s'agit de dire que l'urbanisme spontané, autrement dit le bidonville, est un véritable morceau de ville avec ses jeunes qui y jouent un rôle essentiel en termes de solidarité, d'économie, de dynamisme de l'espace urbain. D'autant plus lorsqu'on considère que cet urbanisme spontané risque de devenir le lot commun des villes dans moins de dix ans, du fait, notamment, des phénomènes migratoires.

Les phénomènes migratoires sont-ils le seul facteur d'émergence de l'urbanisme spontané ?

Non, l'urbanisme spontané a été construit par différents acteurs dans le processus d'urbanisation, y compris l'intervention de l'autorité. En effet il est né et a augmenté avec la ville. Le facteur clé n'est pas le phénomène migratoire lui-même, mais celui d'un état perturbé, causé principalement par la migration ou bien par d'autres déplacements forcés. (c.-à-d. la question de réfugiés, diaspora.) La perturbation ici concerne le manque d'environnement stabilisé primaire, d'ordre social et de moyen de production. C'est le point de départ commun des quartiers spontanés dans le monde entier selon mon hypothèse. Une telle perturbation a obligé les jeunes migrants à être unis et à constituer une norme alternative socio-spatiale, qui soit relativement stable mais adaptable afin de survivre dans les troubles urbains.

Les exemples étudiés (notamment en Inde) montrent-ils que cet urbanisme spontané s'intègre à la métropole ou, au contraire, en reste indépendant avec ses propres modes de fonctionnement ?

Oui et Non. D'une part, l'urbanisme spontané fait partie et contribue au développement de la métropole au travers de la production socio-économique et spatiale en tant que des *morceaux ordinaires* et joue un rôle spécifique dans la métropole. D'autre part, chaque sous-unité reste elle aussi indépendante et spécifique, à une certaine échelle, avec ses propres modes de fonctionnement.

L'un des cas d'étude est Dharavi, situé au cœur de Mumbai, qui jouit d'une grande notoriété. En tant que le « méga-bidonville », il compte parmi les plus grands d'Asie. Cet assemblage spontané se trouve cependant très bien connecté aux circuits économiques régionaux et internationaux. Reconnu par son « activité » et sa « productivité », Dharavi connaît une prospérité qui provient de l'artisanat traditionnel (cuir, poterie, broderie, snacks) ainsi que de l'émergence de l'industrie (recyclage, impression), du commerce moderne (produits locaux et internationaux). Depuis le XXe siècle, il est même devenu un nouveau site touristique.

La notion d'« assemblage » démontre le statut dynamique et poreux :

- Les divers groupes sociaux (dans le cas de Dharavi : Hindous, Musulmans, Chrétiens, Marathis, Gujaratis, Tamouls et Biharis) se partagent un espace restreint et y cohabitent de façon plus ou moins pacifiée.
- Chacun a son propre territoire et l'activité principale est géographiquement à la fois concentrée et diffuse. Les territoires étaient créés par des négociations horizontales et verticales. Celle d'horizontalité est quotidienne, intergroupe et « remontante ». La verticalité, quant à elle, est souvent le fruit des interventions publiques (relocalisation forcée, amélioration des infrastructures) ainsi que du redéveloppement impliquant les secteurs privés. L'intervention de la politique crée également de nouvelles formes de groupes.

Dharavi est à la fois structuré et flexible ; il accueille l'arrivée et le départ, imbrique l'économie informelle et l'économie formelle. Il offre aux jeunes migrants qui viennent du bas de la hiérarchie sociale (c.-à-d. les intouchables de caste indienne) ou bien ayant un statut socio-économique inférieur, la possibilité d'intégrer et de vivre la société urbaine. Aujourd'hui trois catégories de jeunes sont représentatives :

- Les descendants qui sont les 2e, 3e ou 4e générations des migrants précédents.
- Les nouveaux arrivants comme les travailleurs ou hommes d'affaires.
- Les nouveaux abonnés qui sont les citoyens de Mumbai venus s'établir à Dharavi.

Ma recherche empirique démontre que les jeunes aujourd'hui se déplacent parmi plusieurs affiliations : par ethnie, par profession et par nouveaux intérêts Par conséquent, la territorialisation de ces jeunes produite par leur déplacement quotidien, franchit l'hégémonie de l'échelle géographique.

En d'autres termes, est-ce que ces quartiers vivent en autarcie ou participent à la vie et à l'économie d'une métropole (si cela est mesurable) ?

L'urbanisme spontané remplit les critères d'une ville. La consolidation des quartiers spontanés peut être interprétée comme la capacité des jeunes à négocier avec l'État et d'autres acteurs de manière collective, ce qui entraîne successivement stabilisation (forme des unités stables) et changement (des transformations) au cours d'un processus englobant diverses échelles et temporalités dans les troubles urbains. Le mot spontané ici souligne cette gestion résiliente et créative.

L'analyse morphologique de la (trans)formation de ces collectivités et des relations émergentes sont deux points essentiels pour rechercher le rôle que l'urbanisme spontané joue ou peut jouer dans la métropole. Il y a plusieurs indicateurs potentiels pour la reconnaissance qualitative :

- La coexistence des unités : deux niveaux d'échanges sont nécessaires, la relation de l'intérieur qui consolide le groupe et la relation de l'extérieur qui provoque l'échange avec les autres acteurs à travers des activités socio-économiques et politiques. Il existe également un statut d'indifférence entre certains groupes à l'échelle du quartier. Cependant, chaque groupe reste bien situé dans son périmètre de production avec la ville.
- La production spatiale : l'émergence des espaces partagés et de ses territoires.
  - Sur le point de la relation avec le pouvoir, il existe l'espace symbolique pour la solidarité intérieure ; l'espace intermédiaire qui permet l'échange mutuel ; l'espace diffusé qui offre une affiliation temporaire, mais répétitive dans la vie quotidienne.
  - Sur le point de la sphère public-privé, il existe l'espace comme interface d'une sphère publique ; l'endroit individuellement soutenu mais réservé aux groupes particuliers et ayant des fonctions diverses ; l'espace comme une extension de la sphère privée. En reconnaissant ce point de vue, le secteur privé peut mieux participer et collaborer avec les habitants de manière participative.

Élise Avide : révolution des villes moyennes de banlieue

- Formation d'origine : Mastère Aménagement et Maîtrise d'Ouvrage Urbaine, École des Ponts.
- 4e année de thèse, *La Fabrique métropolitaine des gares du quotidien.*
- Discipline de la thèse : Urbanisme-Aménagement, École des Ponts.

La ville moyenne serait la grande délaissée par rapport à la métropole, tout comme sa petite gare ; symbole de la ville moyenne depuis des décennies, elle était elle-même délaissée par les grandes gares métropolitaines. Mais c'est sans compter le fait qu'aujourd'hui la ville moyenne et la gare du quotidien entrent dans le périmètre de la métropole : elles suscitent un engouement inédit chez les acteurs de l'urbanisme et des transports, au point d'être devenues un des piliers de l'aménagement métropolitain. Y aurait-il donc une transformation des pratiques professionnelles dans le champ de l'urbanisme et des transports, mais aussi dans l'évolution des discours sur la banlieue ?

La fabrique des « gares du quotidien » - Imaginaires et fonctions d'un nouvel objet discursif

Depuis le début des années 2010, le terme de « quotidien » se substitue dans certains discours politiques à celui de « banlieue » pour désigner différentes composantes du réseau de transport ferroviaire francilien. Le Premier ministre Jean-Marc Ayrault annonçait ainsi le 9 juillet 2013 que le gouvernement comptait donner à travers le nouveau contrat de plan État-Région « la priorité aux transports du quotidien »[1]. Encore tout récemment, le président de la République Emmanuel Macron déclarait lors de

1. [Anon.], « Les transports du quotidien, priorité des priorités », Région Ile-de-France, STIF, le 19 juillet 2013.

l'inauguration de la nouvelle ligne ferroviaire Paris-Rennes que « le combat qu'il souhaite engager pour les années à venir, ce sont les transports du quotidien »[1]. Cette expression se présente *a priori* bien plus comme un élément de langage que comme une catégorie politique installée. Néanmoins, celle-ci apparaît dans le débat public à un moment particulier, comme précipitée par un certain nombre d'acteurs dans les arènes de l'aménagement et des transports. De plus, les termes de « banlieue » et de « quotidien » ne véhiculent pas les mêmes valeurs, ni les mêmes images. En cela, cette substitution sémantique ne saurait être complètement fortuite. C'est sur cette idée que j'ai construit la démarche de recherche de ma thèse : pourquoi, à un moment, certains acteurs se saisissent-ils du « quotidien » pour qualifier ces réseaux de transports ? Qu'est-ce que cela révèle mais aussi produit ?

Cette question est explorée au prisme des gares du réseau Transilien de la SNCF en Ile-de-France. Focaliser l'enquête sur ces objets permet d'une part de mieux saisir les divers ordres de phénomènes qui convergent dans l'émergence du « quotidien » comme nouvel énoncé politique. D'autre part, ces gares suscitent elles-mêmes un certain engouement. Elles font l'objet d'un plan d'investissement inédit dans le cadre du contrat que l'autorité organisatrice des transports négocie avec l'opérateur ferroviaire historique, cristallisent les objectifs d'urbanisation tels que fixés dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et dans la loi du Grand Paris, et deviennent un sujet de recherche privilégié dans certains milieux scientifiques, notamment dans la mouvance du *Transit Oriented Development*. À travers les « gares du quotidien », je cherche donc à voir comment émerge un objet de discours, les significations qui le traversent, et ce qu'il rend possible ou au contraire interdit. Si cette démarche fait écho à un certain nombre de travaux en sociologie de l'action publique, elle apparaît en revanche plus inédite en matière d'aménagement. Je défendrai ici l'idée qu'elle peut pourtant être utile à des praticiens de la ville, dans la mesure où ce genre de construction sémantique pose la base de diagnostics spécifiques autant qu'il oriente l'action. Ce travail s'adresse ainsi largement aux professionnels de l'urbanisme et des transports soucieux de s'informer sur la portée et les effets des termes qu'ils mobilisent.

Pour mener cette enquête, je me suis appuyée sur un corpus rassemblant différentes formes de discours d'acteurs, construit sur la base de trois matériaux principaux. Le premier est constitué d'articles issus de revues professionnelles, ferroviaires et urbaines, afin d'identifier les basculements dans le récit qui est fait de ces gares. Le second réunit le verbatim accumulé au cours d'entretiens réalisés auprès des différents acteurs qui participent à leur fabrique, dans les arènes du transport et de l'urbanisme. Enfin, une étude de cas sur les neuf gares existantes concernées par le prolongement du RER E jusqu'à Mantes-la-Jolie a été menée. Sur la base de ces matériaux, ma démarche d'analyse se présente comme suit. En premier lieu, je cherche à repérer les ruptures qui ouvrent la possibilité des « gares du quotidien ». Ensuite, je regarde comment l'expression apparaît sur le plan des discours et comment un ensemble de significations la traverse et se stabilise au gré d'interactions entre acteurs. Enfin, je m'intéresse aux projets effectivement développés au niveau de quelques gares de banlieues franciliennes, et réinterroge à l'aune de ceux-ci la notion de « quotidien » qui traverse ces espaces.

Dans le cadre du colloque Recherche de la fondation Palladio, et pour inscrire au mieux mon propos dans la thématique « Révolution des déclassés de la métropole : réconcilier les territoires », j'insisterai en particulier sur les enseignements suivants. L'expression des « transports » – et par extension des « gares du quotidien » – apparaît en 2010, en creux des débats sur les futurs transports du Grand Paris, et dans un contexte de montée en puissance du thème de la fracture périurbaine. Celle-ci permet d'abord à ceux qui l'utilisent de mettre en visibilité les nécessaires investissements sur les réseaux ferroviaires existants, à un moment où toute l'attention politique et médiatique se concentre sur les deux projets concurrents de métros en rocade. Elle leur permet dans le même temps de ne plus parler de « banlieue », terme qui aurait toujours plus ou moins servi à penser, selon l'historien Alain Faure, qu'« il ne saurait exister de population vivant sur place en banlieue – la banlieue, c'est pas une vie – et qu'autrement dit la banlieue ne saurait exister sans Paris. »[2] En appelant à réinvestir massivement au niveau des « gares du quotidien », ces acteurs affichent leur ambition de requalifier les territoires qu'elles desservent, en rattachant ceux-ci à ce que Manuel Castell appelle la « société en réseaux »[3]. À travers cette expression, ils esquissent un contre-projet social et inclusif pour les oubliés du Grand Paris. Mais si les « gares du quotidien » sont racontées par eux comme des aubaines métropolitaines dans la banlieue du Lointain, les projets qui y sont effectivement déployés apparaissent eux excluants à plusieurs égards. D'une part, les opérations immobilières qui sont développées dans ces quartiers s'accompagnent globalement d'une montée sensible des prix qui aurait pour conséquence de repousser toujours plus loin certaines parties de la population francilienne. D'autre part, les programmes déployés semblent eux envisagés à destination d'un seul et

1. [Anon.], « Les Transports du quotidien, priorité des priorités », Région Ile-de-France, STIF, le 19 juillet 2013.
2. Faure A. (2003), « Un faubourg, des banlieues, ou la déclinaison du rejet », *Genèses*, n° 51 (2), p.48-69.
3. Castells M. (1998), *La société en réseaux : l'ère de l'information*, Paris, Fayard.

même groupe d'individus : les actifs pendulaires en quête d'optimisation de leur temps. En se matérialisant, les « gares du quotidien » se présentent donc comme l'expression de quelques valeurs rattachées à un certain mode de vie métropolitain. De ce point de vue, elles semblent plus déplacer qu'elles n'effaceraient les frontières de l'exclusion à l'intérieur de la région capitale.

Emmanuelle Roberties : révolution de la ruralité des sols

- Formation d'origine : diplôme d'Etat d'architecte – HMONP, ENSA Marseille.
- Objet de la bourse : 4e année de thèse, *Les modes de fabrication des stratégies territoriales en matière d'aménagement des villes, des bourgs et des villages dans le Tarn-et-Garonne.*
- Discipline de la thèse : Urbanisme-aménagement, Philosophie politique, ENSA La Villette et Université Paris VIII.

Habiter le sol : les territoires ruraux sont par nature verts et donc écologiques. Mais les projets conçus au sein de ces mêmes territoires mettent à mal les équilibres naturels, notamment pour ce qui est de la pénurie d'eau annoncée. L'objet ici est de co-construire un sol « commun », un sol partageable pour l'avenir, d'y impliquer les acteurs locaux et les inciter à participer à la constitution politique des projets de territoire.

Le territoire du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Midi-Quercy en Tarn-et-Garonne est symptomatique d'une hybridation grandissante entre espaces urbanisés et espaces ruraux. S'étendant depuis la périphérie de Montauban, jusqu'aux limites hyper-rurales du département, son aménagement est confronté à des situations de fortes pressions foncières dues aux conséquences de bouleversements démographiques profonds. Non seulement ce territoire fait face au double défi du déclin et du vieillissement de sa population, mais il voit également l'arrivée d'une population néo-rurale, issue des zones urbaines, dont les pratiques, les références et les modes de vie sont la source de conflits nouveaux. De plus, à l'instar de nombreuses zones rurales, il connaît d'importantes évolutions économiques tantôt positives, avec par exemple la croissance importante du tourisme vert, tantôt négatives, avec un secteur agricole en difficulté devant les mutations affectant ses pratiques.

Présentation de la problématique

Elle est double : comment développer et aménager écologiquement des milieux habités en profonde mutation, et par ce même biais, comment expérimenter d'autres savoir-faire architecturaux qui participent à l'élaboration collective d'un futur partagé ?

Le sol, des sols

Le sol revêt un enjeu stratégique dans l'aménagement de nos territoires. Il est le support de l'ensemble des activités et des infrastructures humaines, des milieux de vie des êtres vivants. Le sol fournit aussi les ressources indispensables à notre économie, soit par le biais des énergies, soit par l'exploitation des sols à des fins agricoles ou industrielles. Le sol est aussi le régulateur de la composition de notre air, de la qualité de nos eaux, de nos forêts, de nos paysages. Il est une entité vivante qui soutient l'existence des milieux habités. En cela, sous tous ces aspects, il se révèle être un capital inestimable qui reste cependant fragile et limité. Dans le contexte singulier des zones rurales françaises, l'aménagement du sol relève d'un projet local de développement fondamental pour la survie de ces territoires : les sols « non construits », qu'ils soient agricoles ou forestiers, sont soumis à une forte pression foncière. À travers l'extension continue des réseaux, l'étalement urbain et l'évolution des surfaces agricoles, le sol est fragilisé par le mitage et les changements épars de sa destination.

Préserver le capital « sol » revient à considérer à nouveau cet « acteur » de nos territoires comme une entité écosystémique touchant l'ensemble des dimensions de nos vies : nos habitats, nos métiers, nos déplacements, notre santé, notre alimentation. Il revêt dès lors une valeur considérable et positionne sous un jour nouveau la transition écologique (crise climatique, pollution de l'air, de l'eau, qualité de notre alimentation, transition énergétique).

Le sol comporte aussi une dimension politique singulière, il rassemble des problématiques sociales et politiques profondes. Parmi les multiples controverses locales nées de la transition énergétique, se mêlent les dimensions économiques, avec la difficile évolution du secteur agricole, la dimension administrative. Cela pose la problématique des découpes communales des territoires, les dimensions symboliques et historiques des sols, impliquant le plus souvent histoires locales et individuelles. Il y a aussi la dimension idéologique, puisque l'écologie reste dans le débat politique un positionnement davantage qu'une manière de renouveler nos modes d'action.

Ainsi, le sol permet d'articuler, dans un « objet » commun et situé que nous pouvons tous nous représenter, l'ensemble des facteurs et des dimensions qui ressortent des conflits évoqués sur le territoire du PETR Midi Quercy.

Rapport d'étape et poursuite de l'enquête

Depuis quelques mois, une série d'entretiens a été mise en place avec des représentants des

agriculteurs (Chambre et syndicats), des services de l'État, des élus (commune, intercommunalité, PETR), des représentants de la fédération des chasseurs, de l'association France Nature et Environnement. Trois axes ont été formulés à l'issue de cette première phase :

1. Au conflit d'usage des sols, la recherche action propose d'approfondir le constat de la transformation profonde du contexte géo-social de la ruralité par la piste des « sols déplacés ». Les déplacements conséquents de population liés à l'extension de l'aire métropolitaine toulousaine et qui, par suite, ont conduit à un mitage accru des communes rurales en peu d'années, semblent avoir été envisagés essentiellement d'un point de vue foncier et règlementaire. Le déplacement de population est une véritable migration et les dimensions économique, sociale, culturelle, historique, symbolique, politique de ces déplacements ont été sous-évaluées voire totalement ignorées alors qu'elles affectent profondément la zone étudiée.

2. À la désertification des bourgs et à la confrontation entre ruraux et néo-ruraux, cette recherche action souhaite poser la problématique de l'hospitalité des territoires, c'est-à-dire leur capacité d'accueil de la transformation et de l'altérité. L'espace public rural doit être questionné face à la transition territoriale déjà engagée. La controverse écologique dans les milieux ruraux est excessivement sensible du fait des acteurs impliqués dans l'aménagement effectif du territoire, issus encore pour la plupart du monde agricole, et du déplacement d'une « culture écologique » apportée sur les territoires par les « nouveaux ruraux ». Les « agriculteurs » et les « écologistes » ont virtuellement un intérêt commun dans la préservation des sols, même lorsque leurs moyens divergent. L'un des principaux freins à l'aménagement écologique des territoires « non construits » réside donc dans le fait que les acteurs locaux ne partagent pas de fait cet intérêt et que leur commun est à construire.

3. L'enquête révèle dès les premiers entretiens qu'il existe une quantité non négligeable de diagnostics territoriaux produits par des acteurs locaux, chacun archivant son lot de cartographies et de données. Cette fragmentation est aussi facteur de conflits. La multiplication des diagnostics et des analyses empêche d'une part l'émergence d'une vision partagée des difficultés rencontrées par le territoire et d'autre part la co-construction de réponses adaptées. Les recherches d'ores et déjà menées montrent que la production éparse de données est la traduction de représentations divergentes du territoire. Les territoires ont les outils pour penser différemment l'aménagement de leur sol, mais les acteurs eux semblent engoncés dans des imaginaires étanches. Le sol est certes un bien commun, mais il n'est pas de fait partagé, et ce point est un véritable frein au développement durable de nos territoires. Un sol commun est ainsi à co-construire.

La poursuite de cette recherche-action consiste donc désormais en la fabrication de protocoles de discussion et de co-construction d'une représentation partagée de ce que serait, pour l'ensemble des acteurs impliqués, une transition écologique des territoires. Ces protocoles tendent à constituer des communautés d'acteurs concernés par l'aménagement de leurs sols, et articulent les données apportées par l'enquête et les intérêts, les imaginaires, les contraintes de ces acteurs. L'innovation d'un tel protocole, par rapport aux formes traditionnelles de consultation et de participation publique à des projets d'aménagement, réside dans le fait que la co-construction avec les acteurs et les experts dépasse la stricte présentation opérationnelle d'un projet. Elle vise, en amont, à fédérer une communauté d'acteurs qui partage et supporte un futur projet et évite l'écueil des grands projets d'aménagement des territoires actuels engoncés dans des controverses parfois insolubles. Elle illustre surtout le renouvellement des pratiques architecturales et du positionnement de l'architecte que ce travail de recherche promeut.

II – RÉVOLUTION DU « SOUTENABLE » – RÉCONCILIER L'HOMME ET SON ENVIRONNEMENT

L'écologie n'est qu'un des éléments du développement durable. Mais son poids est essentiel pour le maintien des grands équilibres. Le livre de Rémi Brague Le Règne de l'Homme *rappelle une phrase de Nietzsche qui, après Pline l'Ancien, affirme* : « Nous avons cessé d'accumuler. Nous dépensons les capitaux de nos ancêtres. » *Comment réconcilier l'Homme et son environnement dont le divorce date des deuxièmes Lumières* ? « Le divorce de l'Être et du Bien produit une nouvelle vision de la Nature ; celui du Vrai et du Bien mène à dévaloriser la vérité au profit de l'illusion, au point de nier la valeur même de la vie. » *N'y aurait-il pas lieu de corriger nos méthodes d'analyse, de conception, de prévention* ?

Répondants :
Éric Lesueur, Président, 2EI Veolia
Benoît Clocheret, Directeur général, ARTELIA

Lucie Morand : révolution de la méthode

- Formation d'origine : diplôme d'État d'architecte, ENSA Paris-Malaquais
- 4e année de thèse, *Le Plan, outil générateur de stratégies d'urbanisation durable : l'exemple de la Chine, cas d'étude sur Xiamen.*
- Discipline de la thèse : Urbanisme-aménagement, École des Ponts.

Les Trente Glorieuses ont vécu sous le prisme du Plan : la prévision était fiable et il fallait lui donner un cadre structuré dans le temps. Le plan, sous ses deux définitions, serait-il un outil de production d'idées et d'innovations environnementales ? Dans un courant de pensée mondial, inquiet des impacts de la globalisation et de l'accroissement urbain, a fortiori *en Chine où les mégapoles continuent de se multiplier en même temps que les problématiques environnementales urgentes à régler, les plans singuliers qui guident le cas spécifique de Xiamen, ville écologique pionnière en Chine, méritent observation.*

Le projet de recherche doctorale

Le projet de recherche doctorale s'intègre dans un courant de pensée mondial inquiet des impacts de la globalisation et de l'accroissement urbain sur la qualité de nos milieux de vie. *A fortiori* en Chine où les villes continuent de se multiplier, de se densifier et de s'étendre, en même temps que les problématiques environnementales qui se font de plus en plus urgentes à régler[1]. Nous nous intéressons également au cas de la Chine car depuis le début des années 2000, le pays est devenu le laboratoire d'expérimentations urbaines de la planète, avec des moyens économiques et humains permettant de tester de nouveaux projets de grande échelle et à grande vitesse. Quelles sont les nouvelles stratégies de développement urbain durable visant un équilibre entre le développement économique et la protection de l'environnement ? Comment réconcilier l'Homme et son environnement dans un contexte de forte croissance urbaine ?

Si des projets emblématiques et idéalistes de villes écologiques ont été de premiers éléments de réponse, comme les projets de Tianjin Eco-City (2012) et Dongtan Eco-city (2010), les résultats n'ont pas toujours été convaincants : en effet Tianjin Eco-City est en cours d'achèvement mais éprouve des difficultés à attirer des résidents (et semble susceptible de devenir une *Ghost City*) tandis que Dongtan n'a finalement jamais été construite. La Chine cherche donc toujours de nouveaux modèles à travers de nouvelles pistes d'exploration.

Actuellement, de nombreux projets continuent d'être lancés : le Grand Wuhan (2014) réalisé en coopération avec la France (avec 40 % des investissements français et 90 entreprises françaises implantées sur place), ainsi que le projet de développement de la ville de Nankin (2017) développé en PPP avec le groupe chinois Gezhouba et ouvert aux investisseurs et aux acteurs de la ville français. Sur le vaste territoire chinois en recherche d'innovations et de collaborations avec l'Occident, les opportunités de la France ne manquent pas ; il faut cependant comprendre quelles sont les attentes et les opportunités de développement de « la ville durable » adaptés au contexte spécifique de la Chine.

Le cas d'étude de Xiamen

Le cas d'étude de Xiamen sur lequel nous travaillons est une ville ancienne chinoise où la reconversion environnementale a la particularité d'avoir été réalisée avec succès. Cet exemple original nous permet justement d'explorer les intérêts urbains actuels de la Chine et les directions de développement des investissements et de la recherche urbaine.

Dans une première partie, la thèse explicite le montage de Xiamen, prototype de la ville « harmonieuse »[2] visant à réconcilier l'Homme et son environnement et aboutissant à de nombreux prix internationaux au cours des années 2000[3]. Dans une seconde partie, la thèse vise à explorer plusieurs aspects de sa réussite : tout d'abord le rôle et l'engagement des divers acteurs de la ville, puis les innovations réalisées en terme de méthode de planification, et enfin l'expérimentation de nouveaux outils de travail (notamment en terme de nouveaux logiciels ou d'outils numériques).

Nous examinons ces aspects au travers de la grande production de plans urbains, avec l'objectif de comprendre comment le plan devient un outil fondamental pour la production de solutions environnementales. Tandis qu'en France l'urbanisme de planification semble désuet et inefficace depuis le début des années 1990, notre hypothèse consiste au contraire à redonner une valeur à ce document qui, en Chine, possède une importance majeure et reste

1. Accords d'action contre le changement climatique signes lors de la COP21 en décembre 2015 à Paris. « China's INDC - on 30 June 2015 » sur le site de la COP21 http ://www.cop21.gouv.fr/.
2. Le terme « urbanisation harmonieuse » est un slogan du 11e plan quinquennal chinois, qui vise le maintien de la croissance économique sur le long terme et la protection de l'environnement.
3. Xiamen possède une quarantaine de titres listés sur le site de la ville, URL : xmgh.gov.cn.

le document central et traditionnel de la fabrication urbaine.

Xiamen pourrait-il être aussi un modèle pour l'urbanisation des grands territoires à l'échelle de la planète, et potentiellement aussi pour celui du Grand Paris ? Et si la Chine devenait le leader mondial du développement durable, qu'aurions-nous à apprendre du modèle chinois ?

Les résultats de la recherche visent à :

- Établir un guide de la planification environnementale chinoise sur la base d'une étude approfondie d'une ville prototype.
- Constituer un corpus de références de projets et de données in situ (non accessible en Chine).
- Constituer une liste d'opportunités de projets ou d'investissements en Chine.
- Proposer des pistes de développement de nouveaux outils de conception urbaine : logiciels de modélisation, applications connectées, instruments de dessin numériques…

Ludovic Pépion : révolution des pratiques de conception

- Formation d'origine : diplôme d'État d'architecte, HMONP, ENSA Paris Belleville
- 3e année de thèse, *Construire la durée : architecture, rythme, production.*
- Discipline de la thèse : Architecture, École Normale Supérieure, rue d'Ulm.

La ville occidentale de demain est construite à 90 %. C'est donc la mutation du cadre bâti qui est ici le thème majeur du développement durable. En d'autres termes, la réponse aux incertitudes d'aujourd'hui en matière de mobilité et de durée serait-elle un abandon de l'architecture contemporaine et un retour vers des formes mythiques et archaïques de l'architecture ou, bien plutôt, la reconnaissance d'une filiation entre les pratiques d'hier et celles d'aujourd'hui ? Cela serait à comparer, bien sûr, aux villes d'autres continents qui voient leurs populations plus que doubler en quelques années.

Le temps dans la production urbaine

La production urbaine mobilise aujourd'hui l'architecture et l'urbanisme non plus seulement sur des questions d'aménagement de l'espace, mais également sur des questions de temporalité. D'un côté, la production met en critique l'architecture sur le temps de son projet. Le temps de l'édification architecturale se superpose difficilement à celui des échanges économiques. Si le temps moyen de construction d'un projet d'architecture peut être estimé entre trois et cinq ans, celui des échanges financiers qui commandent son édification s'appuie sur des attentes et des prévisions susceptibles d'évolutions importantes et qui supposent en retour des modifications rapides du projet (le projet doit évoluer selon un principe de *feedback,* a fortiori dans le projet urbain).

L'architecture est donc appelée à trouver des réponses à l'imprévisibilité de la commande économique, et à la complexité des nombreux acteurs du projet. Elle doit à son tour se constituer depuis un principe d'incertitude qui implique la transformation de son projet en un dispositif réactif. La littérature architecturale contemporaine explore les possibilités d'adaptation, ou encore de mutation du cadre bâti afin de garantir son efficacité au sein du dispositif constructif. Du phasage programmatique impliquant une évolutivité de l'édifice *(process building)* à l'aménagement stratégique de zones urbaines dans les interstices temporels d'un projet à multiples acteurs (urbanisme temporaire), la notion de projet architectural ou urbain est radicalement remise en question dans sa conception même au profit d'une approche jugée plus stratégique.

D'un autre côté, ce dispositif constructif est particulièrement concerné et investi par la recherche dans le développement durable. L'exigence de durabilité, à travers les labels qui certifient la fiabilité des techniques constructives, concerne majoritairement une ingénierie de la construction (énergie, logistique, services urbains, technologie…). La technique architecturale est difficilement perceptible à travers les nombreuses promesses technologiques qui gouvernent une construction dite durable. Le terme d'innovation, qui célèbre la qualité des bâtiments et services réalisés dans cette optique, est un indice d'une reconnaissance attribuée à une procédure essentiellement technologique. L'architecture est majoritairement présentée non pas comme une technique capable de structurer notre insertion dans le temps, mais comme un principe de formalisation (narration, scénarisation…) de matériaux de construction technologiquement performants et durables. Le critère de durabilité semble en effet plus facilement mesurable à la performance d'ingénierie nécessaire au projet qu'à son dessin et à sa conception architecturale qui bien souvent peinent à se justifier par leurs propres raisons.

La superposition de ces deux enjeux temporels rend plus difficile encore la lecture du projet architectural. Si la recherche dans le développement durable

semble offrir un nouvel horizon de signification à la construction en lui assurant sa participation au développement technologique, ce même développement, sous son versant économique, incite l'architecture à prendre place dans un ensemble de réseaux dont l'intensité et l'imprévisibilité des flux exigent une condition d'immédiateté et de mutabilité. L'architecture est dans la situation paradoxale d'être à la fois durable et événementielle. Un cadre temporel semble ici faire défaut. En ce sens, il nous semble nécessaire de questionner le temps urbain, non depuis la production, mais depuis la technique même de l'architecture : en quoi l'architecture est-elle une technique qui permet de structurer le temps ? Et comment cette structuration du temps peut-elle permettre d'interroger la relation de l'architecture à la production ?

Temps et rythme en architecture. Le temps n'est investi que d'une façon indirecte par l'architecture. L'architecture, en premier lieu, traite de l'espace. C'est indirectement, par le mouvement dans l'espace, que le temps intervient dans le projet architectural. Dans son célèbre article sur la notion de rythme, Benveniste propose une définition du rythme comme ordre du mouvement. Le rythme, qui se distingue d'abord de l'écoulement qui n'est que pur mouvement, puis du schéma qui définit la forme fixe telle qu'on peut l'attribuer à un objet, s'attache à définir une « manière particulière de fluer », ou encore « configurent des mouvements ordonnés dans la durée ».

La critique du mouvement moderne par ses héritiers est fondamentalement une critique du plan au sens du schéma : critique du plan masse, immuable, qui répond à la planification urbaine devenue obsolète pour la génération suivante. A l'inverse, la plus grande mobilité spatiale, telle qu'elle fut mise en image à travers la superarchitecture ou telle qu'elle se présente à travers l'architecture générique, menace toute édification et conduit l'architecture à devenir un produit de consommation comparable aux automobiles. Entre les «types éternels» reprochés au mouvement moderne et les architectures génériques de la production industrielle dont nous connaissons le caractère obsolescent, nous chercherons à nous interroger sur le pouvoir du rythme en architecture. Il semble en effet nécessaire non seulement d'étudier les éléments indispensables à une formation rythmique de l'architecture qui permettent de rendre compte d'une dialectique de l'ordre et du mouvement (comment concilier les exigences de mobilité et de durée ?), mais également de comprendre de quelle efficience temporelle le rythme architectural est-il chargé (pourquoi avons-nous encore besoin du projet en architecture ?).

Rythme architectural et production. Si la théorie architecturale contemporaine ne se réfère pas à une théorie forte du rythme qui justifie d'une organisation du mouvement, c'est parce qu'elle propose des constructions qui se déploient soit dans une opposition au système productif et à ses techniques – retour à une architecture vernaculaire, qui affirme la primauté du local et de la tradition contre le mouvement des échanges massifs contemporains (théorie du régionalisme, ou encore valorisation de l'autoconstruction) –, soit dans une intensification des mouvements et des flux – le dispositif architectural se constitue à son tour comme un dispositif évolutif de capture des flux, dont l'intensité programmatique répond essentiellement à un principe quantitatif et sans qualité, reproductible partout dans le monde (théorie de la Bigness, Koolhaas, 1994).

Il nous semble que l'opérateur rythmique, comme outil dialectique de l'ordre et du mouvement, nous invite à questionner le projet architectural dans ses enjeux actuels de temporalisation, et comme condition d'une production non destructrice.

Que signifie temporaliser dans le projet architectural ? Nous nous interrogerons sur le sens même du projet architectural tel qu'il se différencie d'un idéal social préconçu (planification fonctionnaliste) et d'un idéal de mémoire (tradition, retour vers une architecture qui se revendique uniquement du local). La temporalisation du projet architectural, au moyen du rythme, ne vise ni à « harmoniser la structure économique de l'humanité aux forces productives » (Benjamin, 1934), ni à « conjurer l'être du temps » (Choay, 1996), mais à économiser le temps selon un principe de qualité. Cette qualité de l'organisation du temps suppose de s'interroger à nouveau sur les trois schèmes vitruviens (solidité, utilité, beauté), sur leur nécessaire réagencement dans la problématique contemporaine du développement durable, et leur capacité à conceptualiser, dans l'espace et le temps, les nombreuses incertitudes face auxquelles le projet architectural ou urbain doit redoubler de raison critique et inventive. En ce sens, nous chercherons donc à questionner les catégories et formulations contemporaines de la notion de durée à travers le dessin architectural.

Enfin, nous nous interrogerons sur les conséquences portées par la temporalisation architecturale sur la production. En effet, nous tenterons de soutenir qu'une approche renouvelée de la catégorie rythmique de l'architecture permet de définir un sens de la durée qui enrichit considérablement la notion de développement durable aujourd'hui en contradiction avec la dépense productive. En nous appuyant sur les travaux de Pierre Caye et de Françoise Choay, nous chercherons à comprendre la contribution d'une approche rythmique de l'architecture à la critique de la consommation des territoires. La construction de la durée architecturale et urbaine participe d'une procédure de patrimonialisation qui se déploie à l'échelle de notre insertion dans le temps mais aussi de notre transmission à travers le temps. L'architecture est, plus qu'aucune autre forme d'art, l'art d'édifier un passage entre les époques et les métamorphoses du temps, une construction de la durée.

Clotilde Saint-Martin : révolution de la prévention

- Formation d'origine : Master en Ingénierie Territoriale, gestion des catastrophes et risques naturels, Université Paul Valéry, Montpellier III.
- 3e année de thèse – *Mise au point d'un modèle d'impact pour une meilleure gestion de crise en cas de crue soudaine en zone méditerranéenne.*
- Discipline de la thèse : Géographie, Université Paul Valéry, Montpellier III.

Les changements climatiques sont là et, trop souvent, les catastrophes qu'ils engendrent font, une fois survenues, l'objet de gestion de crise puis d'études a posteriori. Prévoir, anticiper, préparer les territoires à ces phénomènes est complexe. Il s'agit donc de développer une méthode d'avertissement du risque de dégâts liés aux crues rapides, basée sur un modèle de prévision des crues et une analyse fine des enjeux du territoire.

« En ville, le fleuve, c'est le seul élément de nature qui s'impose, qu'on ne dévie pas, qui décide de tout. En ville, le fleuve, tout part de lui et tout y retourne, comme une rivière à la campagne, c'est l'origine même des lieux de vie. »
Serge Joncour, *Repose-toi sur moi* (2016)

La ville est une interface entre deux forces en opposition constante que sont l'Homme et l'environnement [1]. Si traditionnellement ce sont les hommes qui utilisent, façonnent et disposent de l'environnement à leur guise, il arrive que de manière ponctuelle, ce rapport de force soit inversé avec la survenue de catastrophes naturelles. Parmi elles, les inondations sont les plus répandues en France métropolitaine. En effet, avec 16,1 millions de résidents permanents et 9 millions d'emplois situés en zone inondable, le risque inondation est une préoccupation majeure pour la préservation de la ville d'aujourd'hui et le développement de la ville de demain [2]. Ainsi, en 2006 la vigilance crues a été mise en place par l'État afin « d'informer le public et les acteurs de la gestion de crise en cas de risque de crues sur les cours d'eau surveillés » [3].

Cependant, si ce système permet de fournir des informations sur le risque lié à certains cours d'eau du réseau hydrographique, plus des deux tiers d'entre eux sont non jaugés ce qui signifie qu'ils ne peuvent en bénéficier faute d'outils de surveillance. En effet, le suivi des cours d'eau en temps réel implique un coût économique important que ne peuvent se permettre la plupart des petites et moyennes communes de France métropolitaine. En octobre 2015, un évènement majeur concernant plusieurs communes des Alpes-Maritimes a rappelé le besoin de ces territoires en outils d'information sur le risque d'inondation : en l'espace d'une soirée, ces communes ont connu la mort de 20 personnes et plus de 700 millions d'euros de dégâts matériels [4].

Le sujet de cette thèse commencée en décembre 2015 au sein de l'Irstea d'Aix-en-Provence porte sur le développement d'une méthode d'avertissement des dégâts liés aux crues rapides sur les cours d'eau non-jaugés. Le lancement de cette thèse a été motivé par la demande d'acteurs du territoire en outils leur permettant de pallier le manque dessystèmes actuels de surveillance des petits bassins versants de l'arc méditerranéen, particulièrement touchés par les crues rapides. Parmi les systèmes existants, la méthode AIGA (Avertissement d'Information Géographique pour l'Alerte en crue) permet de fournir une évaluation de la sévérité d'une crue de cours d'eau. Cette méthode utilise des données de pluie radar issues de Météo-France en temps réel au sein d'un modèle hydrologique simple qui permet d'estimer en temps réel le débit dans un cours d'eau, et de le comparer à 20 ans de données hydrologiques afin d'en évaluer la rareté. Cette rareté de l'évènement de crue est exprimée sous forme d'une période de retour pouvant être respectivement de l'ordre de 2 à 10 ans, 10 à 50 ans ou au-delà de 50 ans [5].

L'objectif de cette thèse est de compléter la méthode AIGA afin qu'elle fournisse des informations non plus seulement sur l'aléa mais sur le niveau de dégâts potentiels causés par une crue.

En effet, AIGA ne donne actuellement d'informations que sur l'aléa, ce qui est une limite majeure dans le cadre opérationnel, c'est-à-dire lorsque la méthode est utilisée dans un système d'avertissement tel que Vigicrues Flash, lancé en janvier 2017 [6]. Dans ce système, un avertissement est envoyé au maire lorsque le débit simulé dans un des cours d'eau de sa commune dépasse un certain niveau d'aléa (exprimé dans AIGA en termes de période retour). Or, aucune différenciation n'est faite dans ces niveaux d'avertissement entre des zones présentant de nombreux enjeux telles que la ville et des zones n'en présentant aucun : à niveau d'aléa égal, le niveau d'avertissement sera donc le même [7].

Les résultats attendus à la fin de la thèse permettraient donc de compléter le système d'avertissement actuel Vigicrues flash en y incluant une prise en compte des enjeux humains et matériels du territoire. Pour cela, une approche bottom-up a notamment été utilisée auprès de gestionnaires territoriaux afin d'obtenir une méthode non pas basée sur les dires de scientifiques mais bien sur les dires d'experts des territoires dans le cadre d'une approche intégrée.

Le but serait à court terme d'obtenir des avertissements plus pertinents pour un usage en gestion de crise (organisation des actions de secours…). En

post-crise, cette méthode pourrait également permettre d'obtenir une première évaluation des dommages immédiatement après la survenue d'une inondation pour les assurances. Cependant, dans une vision sur le long-terme, cette méthode permettrait surtout d'obtenir une information sur le potentiel d'endommagement d'une zone afin de pouvoir en moduler ou adapter l'aménagement mais également d'y mettre en place des actions de protection et de prévention.

Bibliographie

1. Moser, G., *Psychologie environnementale : les relations homme-environnement*. 2009 : Armando Editore.
2. Ministère de la Transition Écoogique et Solidaire. *Les risques majeurs*. 2017 [cited 2014.
3. MEDDE. *Vigicrues*. 2015 [cited 2015 06-01-2015] ; Available from : http ://www.vigicrues.gouv.fr/.
4. Caisse Centrale de Réassurance. CCR. 2017 [cited 2017 09-06-2017] ; Available from : https ://www.ccr.fr/.
5. Fouchier, C., et al., *Mises en œuvre opérationnelles de la méthode AIGA pour anticiper les crues sur les cours d'eau non surveillés*. Sciences Eaux et Territoires, 2017(23) : p. 48-55.
6. Javelle, P., et al. *Setting up a French national flash flood warning system for ungauged catchments based on the AIGA method* in *3rd European Conference on Flood Risk Management*. 2016. 17th-21st october 2016, Lyon, France.
7. Saint-Martin, C., et al., *Assessing the exposure to flooding to implement a flood impact model for French Mediterranean basins*, in *Floodrisk - 3rd European Conference on Flood Risk Management*2016 : Lyon, France. p. p. 10.

III - RÉVOLUTION DES HABITUDES – RÉCONCILIER USAGE ET LIEU DE VIE

L'enfer est pavé de bonnes intentions mais le quotidien est souvent fait de mauvaises habitudes, nées pour la plupart il y a un peu plus de soixante ans dans des contextes bien différents de ceux d'aujourd'hui : règne de la voiture, commerces en périphérie, étalement urbain, éloignement du lieu de travail, concentration des fonctions de la ville en strates distinctes. Il s'agirait aujourd'hui de briser ces habitudes, de réconcilier l'inconciliable en matière de processus de décision, de politiques publiques, d'habitat, a fortiori *en un temps où la politique de l'emploi ne peut se définir sans qu'évolue celle du logement.*

Répondant :
Nordine Hachemi, Président, Kaufman & Broad

Maxime Huré : révolution des processus de décision

- Formation d'origine : Master 2 de Sciences Politiques, Sciences Po, Lyon.
- Docteur en Sciences Politiques de l'Université Lyon II, *Les réseaux transnationaux du vélo. Gouverner les politiques du vélo en ville : de l'utopie associative à la gestion par les grandes firmes urbaines.*
- Travaux de recherche postdoctorale : *La gouvernance des projets de tours à Londres, Paris et Lyon.*
- Disciplines : Économie urbaine, Finance, Sciences Politiques, Université Lyon II.

Réconcilier réglementation, économie, contexte institutionnel dans le développement des tours dans les grandes villes européennes : une manière d'étudier les rouages de la décision politique où les opérateurs sont confrontés quotidiennement aux élus et à leurs impératifs, de développement durable, de raréfaction des ressources foncières ou encore de participation des citoyens.

La gouvernance des projets de tours à Londres, Paris et Lyon

Notre recherche a été suscitée par deux phénomènes concomitants et intereliés : le retour controversé des tours dans les villes européennes et l'usage croissant des tours comme ressource économique par les acteurs privés mais aussi publics. La production de tours est soumise à des réglementations spécifiques qui ne sont pas toujours adaptées aux conflits engendrés par le manque de participation des différents acteurs impliqués dans les projets de tours et aux effets de la construction de nouvelles tours (impact paysager, saturation des réseaux de transport, enjeux d'accessibilité notamment).

Notre projet de recherche s'est attaché à expliquer les mécanismes politiques et socio-économiques qui construisent, pérennisent, contestent et altèrent la production de tours dans les villes. Comment s'organise le pilotage et la régulation entre les différents acteurs d'un projet de tour dans les métropoles européennes ?

Pour traiter de ces problématiques, Paris, Lyon et Londres ont été nos terrains laboratoires, le terrain londonien étant encore en cours d'analyse. Ces trois cas d'étude permettent de mettre en perspective les enjeux politiques des tours dans des contextes règlementaires et socio-économiques différents.

Paris : la tour, objets exceptionnels et conflits politiques

Terrain d'enquête : Projet de Tour Triangle, Projet Paris Rive-gauche (2 Tours)

Les conflits sont importants et concernent des oppositions à la grande hauteur sur l'argument de l'altération du paysage urbain, mais les mobilisations sont renforcées, voire instrumentalisées par les acteurs politiques.

Spécificités : rareté du foncier, mais les tours restent un marché exceptionnel car peu d'entreprises sont en capacité d'occuper de grandes surfaces. Il y a peu de projets qui aboutissent malgré une réglementation favorable (relève de la hauteur de plafond + modifications du PLU ponctuelles)

Rôle des acteurs politiques : faible portage politique et conflits importants sur la métropole parisienne sur la question des tours.

Résultat : rôle important de la préfecture sur les aspects réglementaires et sur la gouvernance des projets. L'absence de candidats pour occuper des bâtiments de grande hauteur est un obstacle, malgré un travail d'acceptation social opéré par les acteurs publics.

Lyon : difficultés économiques, continuité politique

Terrain d'enquête : Tour Oxygène et Tour Incity dans le cadre du projet Part-Dieu

Les conflits avec les citoyens sont inexistants, mais on observe des conflits entre les propriétaires fonciers pour maintenir leur position sur le marché de la grande hauteur dans le quartier de la Part-Dieu.

Spécificités : les tours sont une demande politique depuis la fin des années 1980. Mais les projets ont seulement abouti dans les années 2010 après plusieurs échecs liées aux difficultés économiques d'implanter des tours dans l'agglomération lyonnaise.

Rôle des acteurs politiques : fort et qui s'inscrit dans la continuité, notamment depuis l'élection de Gérard Collomb en 2001. On assiste à la mise en place de structures de gouvernance exceptionnelles pour piloter les projets de tours et organiser l'attractivité économiques de la métropole.

Résultats : les projets de tours aboutissent dans les années 2010 grâce à la continuité du portage politique opéré par les maires successifs depuis 1989 (Michel Noir, Raymond Barre, Gérard Collomb). Le président du Grand Lyon porte lui-même les projets et sécurise les différents acteurs dans les montages financiers.

Londres : faible régulation politique, forte contestation citoyenne

Terrain d'enquête : projet Paddington Pole (en cours d'analyse)

Les conflits sont nombreux : débats en matière d'expertise et de la dimension architecturale des tours, mais aussi des conflits d'ordre idéologique, liés à la place symbolique occupée par les tours dans la mondialisation et la financiarisation de la ville de Londres ainsi que sur les effets des tours sur le marché immobilier de Londres. Les oppositions aux tours sont souvent des oppositions « anti-mondialisation ».

Spécificités : construction massive de tours depuis les années 1980 avec accentuation de la dynamique dans les années 2000. Dérégulation du marché immobilier. Mais projets sont actuellement révisés ou remis en cause par le contexte du Brexit et de l'incendie de la tour Greenfel en 2017.

Rôle des acteurs politiques : à déterminer, mais leur rôle reste relativement faible. L'État est davantage présent que la municipalité, notamment sur les aspects réglementaire.

Résultats : forte demande de concertation et de (contre-)expertise. Remise en cause citoyenne du développement des tours à Londres, mais poursuite des projets. Une gouvernance au cas par cas en fonction de la nature des oppositions.

Apports pour les professionnels de l'immobilier

Au niveau des acteurs de la construction et de l'immobilier, nos recherches permettent de bénéficier d'une analyse fine des mécanismes des marchés immobiliers de bâtiment de grande hauteur dans le cadre d'une comparaison entre plusieurs métropoles. Les projets de tours sont guidés par des logiques politiques et économiques complexes et des montages financiers tout aussi complexes. Surtout, ces projets sont connus pour leurs procédures réglementaires et décisionnelles exceptionnelles en matière d'urbanisme. En outre, le montage et la conduite de certains projets sont rarement dévoilés. La connaissance de ce marché des tours ouvre également des **opportunités d'investissements éventuelles** des entreprises françaises dans les grandes métropoles européennes.

Au niveau plus général des réflexions sur **les stratégies et les représentations politiques dans les projets de tours**, l'explicitation des négociations entre les acteurs,

des demandes politiques et citoyennes ainsi que des capacités foncières et de financement des projets par les institutions publiques, apportent des conclusions importantes sur les rouages de **la décision politique** aux membres de la Fondation Palladio qui sont confrontés quotidiennement aux élus et à leurs impératifs, de développement durable, de raréfaction des ressources foncières ou encore de participation des citoyens. Notre recherche montre que la diversité des procédures d'implantation des tours et de pilotage des projets est lié à l'organisation et à l'investissement différenciés des acteurs politiques en faveur des tours sur les territoires des métropoles étudiées.

Aurélie Sotura : révolution des politiques publiques en matière de logement

- Formation d'origine : École Polytechnique, École des Ponts et Master Analyse et Politiques Économiques, École d'Economie de Paris.
- 2e année de thèse, *Importance relative des déterminants des prix de l'immobilier : quel rôle de la puissance publique ? Étude sur le cas français.*
- Discipline de la thèse : Économétrie, Économie publique et urbaine, École d'Économie de Paris.

Mesurer l'impact des politiques publiques sur les prix de l'immobilier et les choix de localisation des ménages. En France, les aides au logement représentent près de 2 % du PIB, or l'efficacité des différentes politiques publiques mises en œuvre dans le secteur reste insuffisamment étudiée. Sont-elles ou non porteuses de valeur ajoutée ? Ont-elles ou non des effets positifs ou pervers ?

Révolution des politiques publiques en matière de logement

Il existe en France une tradition forte d'**intervention de l'État** sur le marché du logement, qui s'est développée au cours du XXe siècle. L'action de l'État a pris plusieurs formes, à commencer par la réglementation des loyers à partir de la Première Guerre mondiale. L'État a également mis en place des politiques pour aider les ménages modestes à se loger, avec le financement du logement social, puis les aides directes au logement. Actuellement, les dépenses directes de l'État en faveur du logement, que ce soit du côté de l'offre ou de la demande, représentent environ 41 milliards d'euros soit près de 2% du PIB (Comptes du logement 2015). L'État intervient également pour réduire les inégalités entre territoires, en mettant en œuvre des politiques d'aides localisées, comme les zones franches urbaines, qui peuvent influencer les choix de localisation des acteurs. **Qu'elles affectent l'offre ou la demande, les interventions de l'État ont un impact sur l'équilibre de marché, et donc sur les prix et la construction nouvelle. Ces politiques peuvent également avoir un impact spatialement différencié sur les différents marchés immobiliers, et influencer la localisation des ménages et des entreprises.** Mon travail de recherche s'intéresse à l'impact de certaines de ces politiques sur les marchés immobiliers.

J'étudie avec deux autres chercheurs **l'impact du prêt à taux zéro sur les marchés immobiliers**. Le prêt à taux zéro (PTZ) est une politique s'inscrivant dans ce qu'on appelle communément les aides à la personne, c'est-à-dire qu'elle vise à réduire les dépenses de logement de certaines catégories de ménage en accordant des prêts sans intérêts à des ménages primo-accédants dans le cadre d'un projet d'achat de logement. Initialement réservé à l'achat de logement neuf, le PTZ est actuellement également ouvert à l'achat dans l'ancien avec travaux.

L'efficacité de ce type de politique tient d'abord à son ciblage. Ce type d'aides peut avoir un effet d'aubaine si la plupart des ménages qui en bénéficient étaient devenus propriétaires même en l'absence de prêt aidé. Pour mener une évaluation globale de ce type de politique, il faut étudier leur impact sur les prix et la construction. En effet, si l'offre de logement est très inélastique (peu de nouvelles constructions lorsque la demande s'accroît), l'efficacité de l'aide sera réduite car les prix s'ajusteront à la hausse pour équilibrer l'offre et la demande, ce qui diminuera l'aide financière apportée *in fine* aux ménages primo-accédants. Deux études récentes sur des données françaises ont ainsi mis en évidence un impact inflationniste à court terme du PTZ sur les prix en exploitant chacune les variations spatiales des subventions, qui dépendent d'un zonage défini par l'État. **La faiblesse de l'offre de logement en France semble donc limiter l'effet des politiques de subvention de la demande sur les constructions nouvelles.**

Cependant, le PTZ peut en théorie affecter les décisions de localisation des ménages : en effet, les montants d'aide varient en fonction du zonage, et sont donc plus élevés dans les zones les plus tendues. En outre, le PTZ a pu créer des incitations supplémentaires à la localisation dans des zones en périphérie des unités urbaines, par opposition aux centres-villes, puisqu'il a été durant de longues périodes uniquement réservé aux nouvelles constructions, dont la localisation dépend des terres disponibles. Avec mes deux coauteurs, nous étudions empiriquement **l'effet du PTZ sur les prix de l'immobilier, mais également sur la construction et la localisation des ménages, une question non traitée à ce jour, mais qui peut jouer un rôle important en termes de recommandations de politiques publiques puisqu'elle peut être reliée à la fois aux questions d'étalement urbain mais aussi de mixité**

sociale. Les résultats quantitatifs de cette étude sont aujourd'hui encore préliminaires.

J'étudie également avec un coauteur **l'impact des variations de taxe foncière et de taxe d'habitation sur les marchés de l'immobilier**. Le produit de la taxe d'habitation et de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, représente une part importante des recettes des collectivités territoriales (45 % au total avec le produit de la contribution économique territoriale). La taxe foncière concerne tous les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis alors que la taxe d'habitation s'applique aux logements meublés et à leurs dépendances que le logement soit utilisé à titre de résidence principale ou de résidence secondaire. Il existe de fortes disparités entre les communes sur les taux fixés de ces deux taxes et les taux d'une commune subissent eux-mêmes de fortes variations temporelles. **Nous souhaitons estimer l'impact de ces variations sur les marchés de l'immobilier (prix, construction et localisation des ménages).** Cependant, comme ces taux sont fixés par les collectivités territoriales, ils dépendent des caractéristiques de ces dernières : on ne peut pas estimer l'impact de leur variation sur les marchés de l'immobilier par un simple calcul de corrélation, nous devons trouver des cas où les variations des taux des taxes locales sont indépendantes des caractéristiques des communes. Nous utilisons pour ce faire les variations de taux qui ont lieu après un changement d'équipes politiques à la tête des collectivités territoriales.

Les implications normatives de cette étude sont multiples puisqu'elle peut notamment permettre de mieux estimer la mobilité des ménages et l'élasticité locale de l'offre de construction. Les résultats quantitatifs de cette étude sont pour l'instant préliminaires.

Sans préjuger du résultat de ces deux études, on peut déjà avancer **qu'elles mettront en lumière la difficulté, pour les pouvoirs publics, à contrer les mécanismes à l'œuvre sur les marchés immobiliers et en particulier les dynamiques ségrégatives.** De même, l'efficacité des politiques de subvention de l'offre ou de la demande de logement semble limitée par une offre de logement très inélastique en France. Une étude approfondie des raisons qui peuvent expliquer cette faiblesse de l'offre, permettra de réfléchir à la façon d'améliorer le dispositif d'aides au logement en France.

Romain Rousseaux-Perin : révolution des habitudes en matière d'habitat

- Formation d'origine : diplôme d'État d'architecte, mention recherche, ENSA Nancy.
- 3e année de thèse, *Les enjeux d'une réduction des espaces d'habitation : considération de l'habiter en maison individuelle dans la centralité.*
- Discipline de la thèse : Urbanisme-Aménagement, Sociologie, Université de Lorraine.

Faire rêver les urbains : la maison individuelle et le centre-ville. La maison de banlieue est devenue la maison périurbaine éloignée : une maison plus grande, mais abritant moins d'habitants. Considérer une réduction de la surface habitable des maisons individuelles permettrait de réinvestir les parcelles libres dans les villes, conciliant protection de l'environnement, respect des aspirations individuelles et des valeurs collectives. Au regard des enjeux sociaux et environnementaux, l'hypothèse que la très petite maison individuelle peut être un modèle soutenable pour la ville durable est-elle une utopie ?

Rêve. Dans *Poétique de l'Espace,* Gaston Bachelard dit : *« La maison est notre coin du monde. Elle est* [...] *notre premier univers.* [...] *La maison abrite la rêverie,* elle *protège le rêveur,* elle *nous permet de rêver en paix ».* Si l'on se réfère à la notion de *corruption* défini par Aristote, on peut se demander si la maison – ou le rêveur lui-même – n'est pas corrompu. Posons plutôt la question ainsi : **le rêve de la maison est-il corrompu ?** En France, plus de 75 % de la population souhaite vivre dans une maison individuelle, imagée selon le modèle pavillonnaire hérité des politiques publiques de ces soixante dernières années ; une image qui s'associe volontiers à un environnement verdoyant et peu dense, mais une image qui s'est éloignée d'une autre aspiration fondamentale exprimée par la population : **la centralité.**

Étalement. Au gré de l'éloignement et de la raréfaction d'un foncier abordable et adapté à la représentation populaire du pavillon avec jardin, la maison de banlieue des années 1960 est devenue la maison périurbaine éloignant toujours plus ses habitants des centres d'intérêt et des polarités historiques. Ces situations géographiques épuisent les ménages installés, grèvent leur budget mensuel, et alourdissent leur empreinte écologique au nom de la jouissance de ce qui est devenu un *bien de grande consommation*, le marqueur d'une ascension sociale inscrite dans le parcours résidentiel type. Henri Lefebvre note pourtant, dans *Le Droit à la Ville*, qu'à nos besoins sociaux, opposés et complémentaires, s'ajoute un besoin spécifique : celui d'une activité créatrice, de faire œuvre. Cette activité créatrice semble toutefois annihilée par un urbanisme fonctionnaliste, voire orientée par une industrialisation de l'habiter. **Dans ces conditions, peut-on encore rêver la ville ?**

Œuvre. La ville comme œuvre, on la construit et on la remanie. Or selon Lefebvre, par un processus de zonage caractéristique du périurbain, le fonctionnalisme provoque une perception des différences dans leur ensemble : les combinaisons se discernent mal, on cherche rationnellement la diversité, mais il ne s'en dégage qu'une impression de monotonie. Par un découpage et un agencement de la vie quotidienne, le fonctionnalisme détache les individus du

territoire. Les différences qualitatives des lieux n'ont plus d'importance : la valeur d'échange prédomine. En cela, l'urbain a perdu le caractère de l'œuvre, de l'appropriation. **Cet héritage esquisse pourtant une révolution sur fond de réconciliation.**

Démographie. En France, de nombreuses villes moyennes souffrent d'un déclin démographique significatif. Même si la perte d'attractivité en est le principal moteur, il reste une part non négligeable d'habitants favorisant l'installation pavillonnaire en périphérie éloignée. Autant de maisons qui consomment des surfaces agricoles et naturelles au détriment d'une ville-centre désertée, qui spécialise par ailleurs son offre immobilière sur le marché du collectif, souvent social. Tout autant, la proportion de type 2 et de type 3 dans les logements neufs illustre une tendance confirmée encore récemment par l'Insee : **les ménages sont de plus en plus nombreux et de plus en plus petits.**

Surfaces. Paradoxalement, la surface habitable moyenne des maisons individuelles est passée de 89 m^2 à 112 m^2 en 40 ans, proposant des espaces de vie dont la surface est conditionnée par la standardisation des typologies produites, par l'industrialisation et la normalisation des constructions et, outre mesure, par un mobilier aux dimensions courantes, vendu sur catalogue ou en kit, et implicitement compris dès la phase de conception du logement. La surface moyenne des appartements stagne quant à elle depuis 25 ans. Dans ces conditions, **peut-on encore rêver la maison ?**

À travers mes travaux de recherche, je défends l'hypothèse que la maison individuelle peut être un modèle soutenable pour la ville durable, si l'on considère une réduction de ses surfaces habitables.

50 m^2. C'est la surface moyenne par habitant d'une maison individuelle en France. A-t-on besoin de 50 m^2 pour vivre heureux et confortable ? Nous ouvrons ici un champ inexploré : jusqu'à quel point pouvons-nous réduire les surfaces habitables ? Oserais-je dire : quel *petit* rend propice l'habiter et, au contraire, quel *petit* empêche l'habiter ? On s'est déjà interrogé par le passé sur les façons de parvenir à donner plus de surface aux habitants sans impacter les coûts de construction. Mais, nous sommes-nous déjà questionnés sur une réduction des surfaces en-deçà des types connus ?

Petit. De quoi parle-t-on lorsque l'on évoque la notion de *« petit » ?* Il n'est pas plus subjectif que d'évoquer des qualificatifs dimensionnels tant ils dépendent de l'appréhension du sujet auquel ils font référence. Et l'on sait à quel point parler de la taille des logements cristallise certaines crispations. Comment discerner ce qui est *petit* de ce qui ne l'est pas ? Existe-t-il aujourd'hui un outil permettant de juger de l'habitabilité d'un logement tout en tenant compte autant de données quantitatives que de données qualitatives, à savoir l'appréciation même qu'en ont les habitants ? C'est toute l'ambition de l'indice HABIO (HABitat Individuel Optimisé) : discerner le *petit* habitable et le *petit* inhabitable en accordant autant d'importance aux données qualitatives qu'aux données quantitatives. Avec le support d'une base de données riche de 500 exemples de petites maisons, d'une enquête par questionnaire auprès de 1 000 personnes et d'une enquête par entretien auprès d'une vingtaine d'habitants, nous espérons parvenir à proposer un indice cohérent, représentatif des aspirations et des conditions techniques pour la bonne mise en œuvre d'un habitat optimisé en ville.

Concilier. Chacun d'entre nous ici comprend les intérêts et les apports de cette recherche, à tous les niveaux, au-delà même de la considération de l'habitat individuel. Cependant, puisqu'il en est question ici, permettons-nous de rêver la maison individuelle en centre-ville ! Par la construction de très petites maisons individuelles en centre-ville, nous pourrions ainsi concilier l'aspiration des Français et l'habitat individuel et la centralité, tout en motivant une densification douce des centres-villes par une mobilisation du foncier vacant. Les habitants renoueraient ainsi avec les aménités urbaines, la ville limiterait son étalement et l'hyper-sectorisation typologique de son marché immobilier. Il y aurait, en fait, un intérêt économique certain pour la ville, qui limiterait la création de nouvelles infrastructures permettant de relier de nouveaux pavillons en périphérie, mais aussi pour les ménages avec des loyers moins chers peut-être, une accession à la propriété sans doute facilitée et, sinon, une dimension qualitative remarquable à prix équivalent. Seulement, avons-nous tous les outils à notre disposition pour estimer tout le potentiel foncier de nos centres-villes ?

Appliquer. À Châlons-en-Champagne, mon terrain d'étude, s'il existe bien quelques terrains constructibles au centre-ville, il semble aussi qu'il y ait un certain nombre de petits terrains délaissés du fait de leur exiguïté, de leur forme contraignante, si bien que sur sept îlots du quartier centre-ville aujourd'hui analysés, nous pourrions rapporter pas moins de 400 habitants supplémentaires en petite maison individuelle ayant une surface moyenne par habitant de 25 m^2. Si la méthode qui me permet d'arriver à ces constats doit être affinée, ses résultats permettront sans aucun doute de regarder les centres-villes et la maison individuelle avec un regard nouveau qui, j'espère, nous libèrera des modèles passés et questionnera fondamentalement notre manière de vivre aujourd'hui en maison individuelle. Il nous appartient de nous approprier notre héritage et de l'adapter, d'innover selon les évolutions sociales rapides que connaît notre société. Ainsi, par des interventions ponctuelles ou par des ensembles identifiés, ces habitations individuelles optimisées créeront la surprise, occasionnant une découverte perpétuelle dans une ville qui redeviendrait ce qu'elle fut : *« acte et œuvre d'une pensée complète ».*

ISSN 1244-0442
Au numéro 55 € TTC
Abonnement (4 nos) 190 € TTC

réflexions IMMOBILIÈRES

LA REVUE DE L'IEIF

N°81 - 3e 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

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