



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

LA REVUE DE L'IEIF

RÉFLEXIONS

immobilières

n° 75

1^{er} trimestre 2016

**Croissance, taux d'intérêt,
guerre monétaire... Où va
le monde ?**

par PHILIPPE DESSERTINE
et ÉRIC CHANEY

**Civilisation du numérique :
promesses et défis pour
l'immobilier de demain**

par JOËL DE ROSNAY

**Accession socialement
responsable : une nouvelle
classe d'actif ISR au bénéfice
de la collectivité**

par ANASS PATEL

**Mesure de la valeur : quelles
perceptions ? Quelles attentes
et quelles perspectives ?**

par EMMANUELLE RIGAUDIAS
et CÉDRIC BAECHER

Sommaire complet en page 2



N° 75

1^{er} TRIMESTRE 2016

COLLOQUE IEIF

3 **Croissance, taux d'intérêt, guerre monétaire... Où va le monde ?**

*par Philippe Dessertine
et Éric Chaney*

9 **Civilisation du numérique :
promesses et défis pour
l'immobilier de demain**

par Joël de Rosnay

ÉCONOMIE

15 **Mesure de la valeur : quelles
perceptions ? Quelles attentes
et quelles perspectives**

*par Emmanuelle Rigaudias
et Cédric Baecher*

21 **Panorama des 13 nouvelles
régions françaises et comparaison
avec leurs homologues
européennes**

par Nicolas Pécourt

LOGEMENT

27 **Le marché immobilier français
vu sous le concept d'élasticité**

*par Didier Corne-Demajaux
et Auguste Mpacko Priso*

33 **Accession socialement
responsable : une nouvelle classe
d'actif ISR au bénéfice
de la collectivité**

par Anass Patel

INVESTISSEMENT

37 **À la recherche de rentabilité :
le retour des stratégies value-
added**

par Karl Delattre

URBANISME

43 **Reconversions de bureaux :
pour quels usages et quelle
finalité ?**

par Renaud Diziain

49 **Les villes d'entreprise,
des origines au xxi^e siècle**

par Nicolas Tarnaud

LES CAHIERS PALLADIO

57 **La ville de demain...
Pour quelles valeurs ?
Mise en perspective**

par Gilbert Emont

71 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**



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

LA VILLE DE DEMAIN... POUR QUELLES VALEURS ? MISE EN PERSPECTIVE

par **Gilbert Emont** Directeur, Institut Palladio¹

Est ici reproduite une mise en perspective des réflexions du cycle 2015 de l'Institut Palladio sur le thème des valeurs de la ville de demain. Elle figure en exergue du quatrième numéro de la collection des Actes de l'Institut Palladio®, base documentaire qui restitue les travaux et réflexions des cycles annuels.

Les Actes complets avec, notamment, la préface du parrain Alain Juppé, sont téléchargeables sur www.fondationpalladio.fr.

Pour Olivier Mongin², des bouleversements qui transforment sous nos yeux le monde, *la révolution urbaine constitue l'axe premier*. La population urbaine bouge en effet aussi vite quantitativement que la population de la planète et, dans les pays les plus développés, la transition urbaine peut être considérée comme quasi achevée au terme d'une accélération d'un siècle qui, si l'on se rapporte aux statistiques, a inversé le rapport entre population des campagnes et population des villes.

Mais cet état de fait, l'émergence de la société des urbains, sur laquelle Michel Serres nous a invités à réfléchir en 2010, n'est pas qu'un simple renversement de deux rôles possibles dévolus à l'espace, et il faut distinguer l'opposition ville/campagne de l'opposition urbain/rural. Si la ville était la forme agglomérée de l'habitat d'une partie de la population dans une société essentiellement campagnarde, le territoire rural est aujourd'hui, lui aussi, une forme particulière mais importante d'une société principalement constituée d'urbains dans leur manière d'être, de se comporter ou même d'habiter les lieux qui les rassemblent.

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.

En ce sens, la révolution urbaine apparaît plus porteuse de civilisation nouvelle que d'inversion physique du poids relatif de deux civilisations traditionnelles en face à face. On imagine donc que loin de pérenniser les coutumes et les valeurs de deux mondes différents, le bouleversement en cours est porteur de nouvelles références, parfois hybrides des valeurs de ces mondes surannés, mais plus souvent créations originales et propres aux temps nouveaux qu'il inaugure. Et les sources en sont multiples quand on songe à ce qui caractérise dorénavant le monde dans lequel nous prenons place.

1. Créé en 2011 par la Fondation Palladio, sous l'égide de la Fondation de France, l'Institut Palladio des Hautes Etudes sur l'Immobilier et la Cité est le premier laboratoire de réflexion d'intérêt général sur l'industrie immobilière et la construction de la ville. Il a pour mission de provoquer la réflexion et le débat entre tous les acteurs et parties prenantes de la ville en créant les outils qui les aideront sur le long terme à mieux appréhender, ensemble, les enjeux de sa construction et la nécessaire adaptation des lieux de vie que délivre l'industrie immobilière. Croisant les regards d'experts de l'Homme et d'experts de la Ville, l'Institut Palladio structure son action autour d'un Cycle annuel de séminaires auxquels participe un Collège d'auditeurs composé de dirigeants et futurs dirigeants (énergie, environnement, industrie immobilière et du bâtiment, numérique, transport...), d'élus et décideurs publics, de médias. Ce cycle est ponctué de Débats publics et se clôture par un Colloque.

2. Directeur de publication de la revue *Esprit*.



LE FROTTEMENT ACCÉLÉRÉ DES CULTURES ET DES MŒURS

Qu'on songe à la diversité des types de population ainsi réunis en un même lieu, à l'attractivité que génère ce rassemblement pour une économie largement dynamisée par l'échange et la mise en relation, à la possibilité d'une rencontre entre cultures du monde ou à la simple cohabitation entre générations, facilitée par l'allongement de la durée de la vie et l'émergence des « vies complètes » décrites par Jean Viard¹.

Derrière ces rencontres multipliées, c'est le frottement des cultures et des mœurs qui est en question, en même temps que la multiplicité des usages possibles dans un même espace où trois générations au moins sont amenées à travailler conjointement à l'élaboration d'un cadre commun.

Et au-delà de cet élargissement de la palette des usages lié à la diversité des habitants, c'est la relativisation du temps travaillé et l'émergence du temps libre qui débouchent sur une relation nouvelle à l'espace habité : affaiblissement du lien avec quelques sources limitées et dominantes de travail, renforcement des liens multiples entre un habitat disséminé dans l'espace et des lieux à lui connecter pour des usages démultipliés.

Degré d'urbanité. Le territoire urbain se définit dès lors comme le lieu d'optimisation, de par la mobilité qu'il autorise et le maillage des relations privées et individualisées, entre l'habitat de l'individu et l'ensemble des usages qu'il est en mesure de lui offrir. Et si, comme l'affirme Jacques Lévy², *le degré d'urbanité se définit par la densité de population rassemblée et la diversité de cette dernière*, on voit que ce degré d'urbanité est directement lié à la diversité des usages de la ville, à la quantité des flux qui sont ainsi générés et donc à la capacité à les assumer convenablement : la mobilité réellement autorisée, porteuse de l'intégration ou de l'exclusion.

Mais, en corollaire, ce gradient d'urbanité porteur de la demande de mobilité individuelle et privée est aussi porteur d'aspiration à des valeurs plus collectives :

- D'une part, ce qui peut naître de l'aléatoire et de la rencontre sans projet particulier : la créativité, voire la sérendipité, mais qui sont singulièrement augmentées par la force des grands nombres, la rencontre systématisée entre les personnes, les lieux et les événements, mêmes futiles, du quotidien.
- D'autre part, le développement d'une nouvelle économie d'échange et de partage où l'usage prend le pas sur la propriété à travers une optimi-

sation de l'utilisation des biens. Et c'est tout ce qui fleurit derrière le terme de co-voiturage, habitation et location, équipements domestiques, *working*, stockage, etc.).

- Enfin, le besoin d'un espace public où se perpétue et se forge à nouveau le désir de ville : lieu du rassemblement physique, de la manifestation collective, de la fête et de la célébration. On sait le rôle qu'ont joué les places urbaines dans les révolutions récentes ou la dramaturgie qu'ont autorisée les voies prestigieuses dans les défilés occasionnés par des événements comme les attentats commis à Paris en janvier 2015.

Métabolisme urbain. Le territoire urbain, déterminé par l'entrelacs des lieux habités par des populations aux aspirations diversifiées et des flux multiples liés aux usages qu'il autorise, se révèle ainsi porteur à la fois de la capacité à faire émerger une économie plus collaborative et de la possibilité à faire exprimer, dans des lieux spécifiques et valorisés, les sentiments représentatifs d'un nouveau collectif citoyen.

Mais la ville c'est aussi, plus directement du point de vue écologique, la dimension spatiale du développement durable et un terreau exceptionnel pour faire prendre conscience de l'existence d'un réel métabolisme urbain, en particulier, lorsque la mauvaise gestion des ressources provoque l'émergence de dés-économies internes et donc de non-valeurs.

Lieu de densité par excellence, le territoire urbain, s'il sait la rendre acceptable, voire désirable, peut *a contrario* être porteur d'une attractivité particulière fondée sur une meilleure relation à la nature, la valorisation des sites à fort potentiel qualitatif, l'innovation et l'expérimentation à l'échelle des quartiers ou de nouvelles formes d'exercice de la démocratie participative. De Paris à Bordeaux, mais aussi à Lyon ou à Marseille, les efforts des collectivités ont permis de transformer le visage des métropoles en les rendant plus attractives, et agréables à habiter dans le temps même où leur dynamisme économique poussait l'économie et le développement.

Hausmann et Club Med. Si, pour Jean Viard, l'attente des habitants fait que la ville de demain doit être une « combinaison d'Hausmann et du Club Med », pour les édiles, la mise en valeur de l'attractivité intrinsèque des métropoles est déjà appréhendée comme un gage de leur succès économique. Les palmarès bâtis par les médias en la matière en sont une traduction directe.

L'appréhension de la ville et son vécu quotidien s'inscrivent, dès lors, moins dans la contrainte (la nécessité de trouver un travail hors du village habité par les

1. Sociologue, directeur de recherche CNRS au CEVIPOF.

2. Géographe et urbaniste, professeur à l'Institut polytechnique fédéral de Lausanne.

ascendants) voire dans une adhésion délicate à une culture élaborée par d'autres (le retour périodique au village témoigne de la nostalgie durable liée aux délocalisations).

Ils sont désormais participation à l'émergence de quelque chose de nouveau qui transcende l'opposition entre culture de la ville et culture proprement rurale. Et d'autres révolutions sont en marche qui vont participer en profondeur à cette naissance d'une culture originale des nouveaux urbains.

Changement de perspectives. Pour Jean Carassus¹, c'est tout d'abord la prise de conscience de l'influence que l'Homme exerce désormais sur la planète et qui entraîne deux conséquences décisives :

- ▶ L'essoufflement d'une révolution industrielle non appuyée sur des ressources renouvelables et décarbonées : l'émergence d'une grande part de l'humanité à un niveau de développement plus proche des standards européens ou américains, la concentration des populations dans les zones urbaines impliquent un changement de perspective que l'avant-garde écologique, malgré ses égarements, nous invite à rechercher.
- ▶ La nécessaire transition énergétique (énergies plus renouvelables), le retour à la proximité pour mieux gérer le métabolisme de la consommation et limiter des « déséconomies » liées à la globalisation des échanges débouchent sur des comportements plus responsables et un nouvel ordre des priorités.

UN RAPPORT DIFFÉRENT AUX OBJETS ET À LA NATURE

Nous ne pouvons entrer ici dans des développements trop longs sur les conséquences de cette révolution d'un développement plus responsable² ; nous en dégagerons toutefois quelques dimensions essentielles pour notre propos, car elles sont porteuses de nouvelles valeurs pour les urbains.

Émerge en premier un nouveau rapport entre la production, la détention et les usages, qui contribue à redéfinir le citoyen dans son comportement quotidien. Rendre les équipements plus économes en énergie, voire les rendre producteurs en la matière (cf. BEPOS³), implique une relation avec la production qui rétablit le dialogue entre un consommateur considéré avant tout comme un usager et un producteur certes très professionnel mais lointain.

Regarder le bien d'équipement comme fournissant un certain nombre de services et d'usages qu'il convient

d'optimiser ne renvoie plus à une culture dominante de l'achat et de la détention, non seulement pour le patrimoine immobilier, mais aussi pour l'automobile et autres équipements à vie courte. Et plus leur usage est temporaire, plus le choix de la détention individuelle apparaît économiquement inapproprié (résidences secondaires, automobile pour les urbains...).

Au-delà, le recours en ligne des particuliers s'organise désormais au travers de simples plateformes intégrées au réseau numérique et entre déjà en conflit avec des professions appuyées sur un système réglementaire (une licence, un agrément, un bien homologué...) qui cherchent à conforter leurs positions menacées.

Économie du partage. Le monde urbain s'ouvre donc à une économie dite « du partage », pas forcément fondée sur la philanthropie de quelques-uns, mais sur l'accès du plus grand nombre à l'usage optimisé car collectif des biens et des savoir-faire. Le capital trouvera sûrement les moyens de s'y faire une place...

C'est aussi un nouveau rapport à la nature, pas seulement dans la programmation et le bon entretien des espaces verts de la ville, mais dans la mise en valeur de ce capital en termes de ressource et de bien-être pour l'intérêt général des habitants. On a parlé de la ville-loisir où la nature peut bien sûr trouver une place de choix mais, bien au-delà, c'est dans la production même du nouvel ordre urbain que la nature offre des perspectives. Le mouvement des AMAP⁴ a déjà réhabilité le circuit court au sein d'une même aire urbaine pour approvisionner les urbains en produits frais et de qualité.

La redécouverte d'hortillonnages, comme ceux d'Amiens, confirme cette orientation à la mise en valeur à la fois esthétique et utilitaire des lieux de nature un temps menacés par l'artificialisation foncière qui accompagne trop systématiquement la croissance nécessaire du bâti et des infrastructures. Une nouvelle porosité entre la ville et la nature tend à s'affirmer, et les architectes font de plus en plus preuve d'imagination pour intégrer les atouts naturels d'un site en complément, voire en osmose, avec le projet immobilier qu'ils ont à concevoir.

Densité désirable. Et c'est bien sûr le thème de la densité, définie comme rapport entre la surface construite et la surface du sol, qui est leur grand enjeu. Car, si la solution à la ville sobre en consommation de ressources passe par là et si la prise de conscience des habitants progresse, en la matière, la bataille est loin d'être gagnée dans une culture dominante qui combat la ville dense comme oppressive et génératrice à la fois « d'inesthétisme » sur le

1. Professeur à l'École des Ponts Paris Tech.

2. Ce sujet sera au cœur même du cycle 2016 de l'Institut Palladio.

3. Bâtiment à énergie positive.

4. Associations pour le maintien d'une agriculture paysanne.



plan formel et de dérèglements multiples sur le plan social. Si rendre la densité désirable est l'enjeu pour les constructeurs, c'est surtout le passage obligé pour transformer cette valeur négative dans l'esprit collectif en une chance et un atout d'attractivité pour le produit immobilier lui-même, son environnement immédiat et la ville.

Si l'on se reporte d'ailleurs au seul bâtiment, on pourrait y voir un juste retour aux sources négligées à partir de la fin du ^{xix}^e siècle. La production de bâtiments durables, dont les principes et caractéristiques étaient soigneusement ancrés dans une connaissance précise de l'interaction avec le milieu, était jadis au cœur des savoir-faire, prévenant ainsi le développement de pathologies diverses et donc l'obsolescence accélérée.

La mise en valeur du patrimoine fait, à cet égard, un vrai chemin commun avec la nécessité de retrouver une conception des bâtiments qui privilégie l'harmonie avec le milieu, quelle qu'en soit l'échelle, une adéquation prioritaire aux usages et à leurs évolutions possibles dans le temps. L'obsolescence des bâtiments, et donc leur baisse de valeur, passe à la fois par l'insuffisante prise en considération de ces données structurelles de départ et par l'insuffisante résilience aux évolutions que l'environnement et les usages changeants de la ville ne manqueront pas de provoquer.

Privilégier l'espace public. Mais, bien sûr, au-delà de la qualité de chaque bâti particulier, qu'il soit collectif ou privé, c'est l'espace public qui doit être privilégié et constituer le point d'orgue de l'organisation de l'espace urbain dense. C'est la qualité de son interface avec le bâti approprié qui fera accepter la densité de l'ensemble de la ville, tant par le désir de se retrouver ensemble qu'elle suscitera qu'à travers la complémentarité harmonieuse qu'elle organisera entre vides et pleins et une transition habilement mise en scène entre espaces minéraux, végétaux et bâtis.

Et, derrière cette continuité réussie, c'est aussi une nouvelle citoyenneté qui pourra se construire en impliquant les habitants au-delà de l'usage qu'ils font de la ville au quotidien. Car la durabilité de la ville c'est aussi, et d'abord, le fait que les habitants en soient acteurs et pas seulement usagers, c'est-à-dire qu'ils s'approprient les espaces mis à disposition, parce qu'ils sont porteurs de bien-être et incitent naturellement à les préserver, les entretenir avec soin et les développer encore plus, voire à en imaginer d'autres...

Car s'il s'agit de produire de la densité, il s'agit aussi de la gouverner, non par la contrainte (interdictions en tous genres) mais parce qu'elle s'avérera perçue, au moins par le plus grand nombre, comme une valeur qui mérite, à ce titre, d'être défendue. La gouvernance

de la ville durable implique donc de renforcer cette prise de conscience collective de l'intérêt d'un urbanisme de densité. Elle constitue un enjeu de transformation culturelle et passe par une gestion participative renouvelée.

Mais d'autres considérations restent encore à explorer, en particulier sur les échelles de la gouvernance, la sensibilisation et l'adhésion des citoyens aux différents niveaux de l'organisation du territoire urbain qui, s'il reste faible sur le plan de l'espace occupé sur le plan national, concentre désormais 80 % de la population.

DE NOUVELLES FIGURES POUR L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

C'est donc d'abord au niveau de cette nouvelle « France urbaine », faite de l'agrégation « d'aires » définies par l'Insee¹ que se pose le problème des territoires pertinents pour optimiser une organisation, à la fois responsable et efficace, au service du bien-être des populations concernées.

Le vieux clivage ville/campagne, porteur d'oppositions entre civilisations différenciées, laisse progressivement la place à un ensemble de « territoires » urbains de formes disparates où les villages, les bourgs et la ville dense sont des figures d'une seule entité significative, au moins sur le plan socio-économique pour apprécier la réalité vécue, qu'on la mesure par le produit intérieur brut, par le revenu disponible des ménages ou par un indice du bien-être ressenti. Et ces territoires sont en interface directe avec une structuration mondialisée de l'économie qui pèse sur l'équilibre propre à chacun d'entre eux.

Métropoles mondiales. Là encore, la conscience réelle de chacun de son positionnement dans l'ensemble complexe de la société des urbains est porteuse de nouvelles postures qui transcendent, non seulement l'opposition ville/campagne mais, au-delà, le célèbre « Paris et le désert français », la trame des métropoles d'équilibre, la création des villes nouvelles, la promotion des villes moyennes ou autres *clusters* de productivité économique.

L'émergence des grandes métropoles mondiales est une réalité qui confère à Paris un double rôle : celui d'être compétitif dans la concurrence planétaire entre entités du même niveau, peut-être en choisissant, à l'instar de Londres, un positionnement spécifique ; mais aussi celui d'être la tête de réseau d'un ensemble national compétitif en soi, où chaque territoire valorise ses spécificités propres au bénéfice de la performance collective globale.

1. Une aire urbaine est un ensemble de communes [...] constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente travaille au sein dudit pôle.

Aussi, chaque entité territoriale doit être considérée dans sa dimension particulière, au-delà d'une égalité territoriale mythique de départements aux contours et aux rôles normalisés à travers un quadrillage administratif d'un autre âge.

La diversité des territoires, leur lisibilité au sein du monde urbain complexe, leur mise en relation grâce à un système qui organise mobilité et fluidité des échanges sont la réalité de cette nouvelle organisation centrée sur la circulation des Hommes, des biens et des revenus liés à la production de l'ensemble. Ce qui n'empêche pas, comme le mesure Laurent Davezies¹, *l'émergence d'une typologie des territoires dont il convient qu'elle ne devienne pas trop caricaturale* : les entités de forte production concurrentielle, celles marquées par leur rôle de métropole politico-administrative, ou encore celles marquées par une attractivité propre à leur faire capter du revenu sans réelle dynamique de production vendue à l'extérieur.

C'est donc ce Territoire organisé entre une métropole mondiale concurrentielle, des métropoles qui ont émergé dans le temps, des pôles de compétence ou de savoir-faire spécifiques ou d'attractivité résidentielle particulière, qui constitue la République Urbaine de demain, porteuse de complémentarité et de solidarité sur les plans national et européen. Il y a là de quoi relativiser le propos de ceux qui pensent que l'identité de chaque agglomération est menacée par la dilution de la « ville » dans un espace sans spécificité, sans limite visible et non porteuse de sens collectif pour ses habitants.

Du point à la ligne. Faire partie de cette nouvelle France urbaine ne signifie aucunement l'anonymisation générale des territoires mais, bien au contraire, leur affirmation dans une trame nouvelle d'organisation déclinant une rupture culturelle avec l'aménagement du territoire d'il y a encore pas bien longtemps, et dont certains redécoupages territoriaux² récents tendent malheureusement à pérenniser le caractère géographico-administratif et donc jacobin.

Comme le montre Martin Vanier³, *de nouvelles figures que les espaces de jeu de GO structurent aujourd'hui la réflexion sur une organisation spatiale socio-économiquement pertinente* : du point, car il y a des lieux où se concentre l'activité humaine, fût-elle seulement celle d'habiter ; à la ligne, car c'est dans des limites bien précises que s'organisent les échanges entre les habitants ; en passant par le trait, car c'est la relation entre les entités qui traduit la mobilité à organiser entre les lieux.

C'est dans cette approche de l'aménagement du territoire que chacun des territoires élémentaires

valorisera au maximum son patrimoine propre (y compris au sens immobilier du terme), en respectant son échelle et ses limites particulières, en tissant les réseaux collaboratifs les plus efficaces, sous la houlette d'un État central recentré sur ses priorités régaliennes.

Mais, s'il est vrai que cette recomposition nationale, à partir d'une trame urbaine et physique, reste potentiellement porteuse d'identité territoriale et de sens collectif à chaque niveau élémentaire, une autre révolution nous interroge car elle disloque l'espace-temps physique auquel nous sommes habitués depuis des millénaires : la révolution numérique et l'extension de l'espace virtuel.

UNE TRANSITION NUMÉRIQUE PORTEUSE D'URBANITÉ

La transition numérique bouleverse la donne. Pas tant, comme y insiste Dominique Boullier⁴ parce qu'elle est porteuse d'innovation et d'intelligence, que parce qu'elle rend possible ce qui ne l'était pas auparavant et ainsi permet une accélération, une démultiplication des choses qu'elles soient.

En fin de compte, le réseau qui porte des données et des informations sensibles rend visibles des offres, des opportunités. En cela, il affecte trois dimensions de la relation du citoyen à sa ville : il affaiblit la centralité car il diminue la capacité du pouvoir à gouverner seul l'information ; il permet une accessibilité de masse à un ensemble de champs antérieurement contrôlés ou investis par des groupes initiés ; il généralise la connectivité à un univers qui, pour fonctionner, multiplie des traces qui sont souvent mises à la disposition d'autres que leurs auteurs. Cette démultiplication de l'information, et donc des possibles dans un usage peu contrôlé, peut, dès lors, alimenter les scénarios les plus divers quant à l'évolution de la société urbaine.

Sans négliger le risque d'un « Fukushima des données personnelles⁵ » mises à disposition par confiance naïve, dans un système qui n'est pas du tout fiable, on peut retenir trois axes forts pour l'évolution de la ville dans l'ère du numérique :

- La *Smart city*, structurée par des systèmes d'information qui rendent les données interopérables et reposent sur des tableaux de bord et des modèles maîtrisés et gouvernés par les ingénieurs et leurs commanditaires (cf. Song DO, Mazdan).
- La *Google city*, d'où les modèles *a priori* sont absents, mais où des séries de données s'accumulent et sont

1. Économiste, professeur au Cnam.

2. Cf. Loi NOTRe (Nouvelle Organisation territoriale de la République), loi sur la réforme territoriale du 2 juin 2015.

3. Géographe, professeur à l'Institut de géographie alpine de l'université Joseph Fourier – Grenoble I.

4. Sociologue, professeur des universités à Sciences Po, Paris.

5. Expression utilisée par Dominique Boullier lui-même.



porteuses d'éventuelles corrélations et qui exigent donc une capacité d'interprétation (*big data*).

- La Wiki city, qui repose sur les contributions de chacun, un ajustement collectif et peut faciliter l'élaboration de plateformes commerciales (ex. Airbnb).

Urbanité renouvelée. C'est entre ces trois principales tendances que la ville peut et va évoluer selon que la gouvernance urbaine et les citoyens eux-mêmes pèseront, en conscience ou non, dans l'une ou l'autre direction. Mais ce monde nouveau de la ville numérique n'est pas orienté que vers le virtuel ou une ingénierie susceptible de maîtriser et d'orienter la technologie, il est porteur de renaissance de l'espace public et d'une urbanité renouvelée.

L'espace public d'abord, que l'on retrouve au centre de la problématique. L'histoire récente (rôle des « places » dans les révolutions arabes, *Charlie Hebdo*) a montré combien il était au cœur des rassemblements et de l'expression de la volonté collective. Le numérique a facilité l'émergence de moments d'urbanité qui ont eu besoin de la ville physique, et donc de l'espace public pour les accueillir. En cela, le design des espaces facilitant le rassemblement, même éphémère mais toujours déclenché de manière rapide, et la prise en compte des rythmes de la vie des habitants qui autorisent le contact démultiplié et l'expression collective, sont des enjeux offerts aux bâtisseurs de la cité pour que la ville connectée puisse donner sa pleine force de création d'événements au sens partagé.

Quant à l'urbanité, s'il est vrai, comme la définit Henri Lefebvre, *qu'elle repose sur la centralité, l'accessibilité et la connectivité*, on voit qu'elle retrouve son plein sens, même dans un contexte où la centralité perd de la verticalité, dans les notions de *nœud*, de *score* ou de *hub* qui en offrent de nouvelles acceptions. Et si l'on comprend aisément que l'accessibilité soit démultipliée aux questions de sécurité près qui ne manquent pas d'interroger, la connectivité pose, elle, le problème de la maîtrise et de l'ordonnement des données urbaines librement mises à disposition par les traces de l'activité. Elle pose à l'évidence un problème de gouvernance.

Révolution numérique. Contrairement à quelques idées reçues, on peut donc penser que l'urbanité peut être réactivée et amplifiée par la révolution numérique et son déploiement sur la ville ; elle dépendra seulement (et c'est peu dire !) du rapport de force établi entre les habitants, leurs élus et ceux qui sont susceptibles de maîtriser et d'orienter la technologie et l'usage qu'on peut en faire. Mais ce n'est pas nouveau !

Ainsi, entre l'effacement du diptyque ville/campagne, porteur d'une urbanité reconnue comme valeur civi-

lisatrice, et ce monde articulé entre échanges virtuels et physiques d'un nouvel espace-temps, une urbanité nouvelle semble émerger peu à peu, porteuse d'autres valeurs que majoritairement technologiques.

Mais, si l'on écoute Pascal Dibie¹, *l'urbanité s'est toujours épanouie dans une relation d'opposition entre ce qui se passait en ville et hors la ville*, l'urbanité faisant référence de progrès civilisateur par rapport à un extérieur insécure et peu évolué. Dans un monde urbain généralisé, où le village n'est qu'une des figures de l'urbanisation globale, l'opposition a tendance à se dissoudre, parfois jusqu'à l'inversion : comportements « incivils » des urbains devenus de nouveaux « villageois » vis-à-vis des marques encore présentes de la ruralité (rythmes de vie, bruits, odeurs) dans les villages qu'ils ont investis.

« Coolisme » et incivilités. C'est aussi dans la réaction que l'urbanité nouvelle s'est parfois reconstituée comme à la Révolution où, par rapport à une urbanité dégénérée en politesse et préciosité, les premières mesures de la révolution, pourtant largement citadine, réhabilitent l'irrespect et la grossièreté pré-existante. Dès lors, l'urbanité peut-elle avoir encore un sens aujourd'hui dans une société des urbains en train de s'imposer comme référence ultime ? Entre le « coolisme », signifiant l'indifférence grandissante dans un monde anonymisant, et le développement des incivilités, plus liées à des raisons d'exclusion, une nouvelle référence porteuse de l'accomplissement des valeurs urbaines peut-elle se dessiner ?

Peut-être peut-on trouver la réponse dans l'échelle des villes en train de s'affirmer : les métropoles, où la concentration des outils, des savoirs et des événements est maximale, appuyées sur une mobilité sans faille et un réseau virtuel au plein de ses performances potentielles deviendraient ainsi les références économiques, sociales, culturelles et techniques par rapport aux autres territoires où le développement des nouveaux paradigmes ne peut se faire à la même vitesse². Et, si le diptyque métropole/pôle secondaire se substituait désormais au diptyque ville/campagne de nos ancêtres ?

L'urbanité référente, induite par le modèle de développement urbain le plus accompli, serait alors à trouver dans les comportements, les mœurs, les nouvelles cultures qui s'y forgent au quotidien. Et comme souvent, c'est vers le social et la culture qu'il convient de se tourner pour confirmer les intuitions et lire les évolutions profondes de la société. Au-delà de la description des révolutions techniques et sociales en cours, le social permet de mesurer les dérives et les exclusions réelles et potentielles, la culture permet à la fois de traduire avec le décalage nécessaire les mouvements de son temps, mais

1. Ethnologue, professeur à l'université Paris VII.

2. On retrouve d'ailleurs dans cette urbanité, les trois composantes citées par le sociologue Henri Lefebvre : centralité, accessibilité, connectivité.

surtout les conflits transitionnels qu'ils supposent et la marginalité inéluctable qu'ils provoquent dans un univers en perpétuelle évolution.

LE GRAND ÉCART ENTRE SOLITUDE PHYSIQUE ET LIENS VIRTUELS

Ce n'est pas le moindre paradoxe dans ce monde moderne que de voir à la fois l'individualisation forcenée et le collectif des réseaux se développer ensemble à une vitesse extrême.

Du point de vue social, l'individualisation, ou plutôt l'individuation, semble partout gagnante, de l'affaiblissement des structures collectives qui jadis organisaient la jeunesse, à celui des syndicats dans un monde du travail moins structurant, en passant par le sens du collectif national que tentait de pérenniser le service militaire. Et par l'accomplissement de ce centrage sur soi, que favorise la décohabitation, on est passé progressivement, par l'accès à la maison individuelle ou à des petits logements exprimant l'indépendance du « chez soi », à l'autonomisation maximale, au sous-peuplement majeur en matière de logement, et même à la désaffection pour les structures collectives en matière de vieillissement au profit du « maintien chez soi » le plus longtemps possible comme objectif ultime de fin de vie.

Isolement social. En contrepoint, la révolution technologique développe l'horizontalité de la relation, multiplie la connectivité et multiplie les réseaux qu'on dénomme « sociaux ». La première conséquence de ce paradoxe est que si l'on n'a pas la possibilité de le résoudre individuellement (seul, mais en réseau), on peut vite entrer dans une marginalité que le vieillissement ou la fragilité se chargera de transformer en isolement. L'isolement social peut dès lors devenir l'envers sombre et le risque inhérent à notre société des urbains : la réduction des liens (accidents de la vie, vieillissement, affaiblissement de l'autonomie...) ne permet plus alors de se sentir individu participant à la vie de la Cité.

Et c'est bien la question posée dans l'engagement associatif aujourd'hui : la reconstruction du lien plutôt que l'aide sociale proprement dite, la récréation, au plus proche des gens, de lieux de convivialité, d'espaces où peuvent se produire de nouveaux engagements dans la proximité, l'environnement immédiat, le voisinage.

Il est de la responsabilité de ceux qui bâtissent la ville de créer ces espaces et d'imaginer la manière dont ils pourront accueillir le lien, non pas contraint de la proximité, mais voulu parce que nous sommes,

comme le rappelle Jean-François Serres, *des êtres interdépendants, vulnérables et profondément relationnels*, même si c'est à travers des moments où le besoin de l'autre n'est pas toujours symétrique.

C'est la notion de « Care¹ » qui est au cœur de cette prise de conscience et tente de contrecarrer la tendance à un éparpillement humain délétère, source d'exclusion et risque pour la cohésion sociale. La citoyenneté d'aujourd'hui passe par ce « bénévolat » de chacun et ré-exprime une valeur que les pères de la République ont appelé la fraternité, car le Care part du plus vulnérable pour rétablir le lien social. Il est désormais une dimension incontournable de notre devise nationale qui interroge de plein fouet la révolution urbaine.

Création artistique. Mais une autre manière d'exprimer l'émergence de ces valeurs de la société, les conflits qui en sont la traduction incontournable, les crises qui ponctuent son évolution et en expriment la réalité souvent non perçue, c'est bien sûr la création artistique qui, à travers le triptyque rappelé par Maud Le Floc'h², « voyeur, voyant, voyou », assure l'observation des phénomènes pour mieux les comprendre, y voit ce que d'autres ne verront pas pour mieux les interpréter, fait un détour dans la marginalité pour mieux exprimer les conflits qu'ils reflètent. Et si la création artistique qui émerge est porteuse d'une nouvelle esthétique, en particulier du fait de la technologie numérique, mais pas seulement, elle est aussi décryptage collectif des projets et des aspirations de chacun, et témoigne, avec un langage renouvelé, du rapport entre la Cité et ses citoyens.

L'esthétique d'abord. Il aurait été curieux que l'ensemble des données fournies par la Cité, la démultiplication des moyens de prendre son pouls, d'enregistrer ses mouvements de vie, la capacité à exprimer sons, rythmes et lumières à partir des variations mesurées, n'entraînent pas une création artistique porteuse d'un vocabulaire nouveau et véhiculée directement auprès des habitants qui en constituent l'âme et l'énergie. C'est bien d'abord en termes d'esthétique que la nouvelle création peut être analysée comme conséquence de l'émergence de la société des urbains ; l'immobilier en a une large part grâce à sa capacité de capter la vie qu'elle abrite, et l'espace public la place essentielle pour la restitution.

NOUVELLE ESTHÉTIQUE ET MAÏEUTIQUE URBAINE

Anne-Marie Morice³ relate la naissance de cet art numérique de la ville et sa capacité à animer des ateliers à ciel ouvert dans des quartiers en cours

1. L'éthique du « me » est une norme morale récente qui désigne ici un riche ensemble de sens alliant attention, soin, responsabilité, prévenance, entraide et plus.

2. Urbaniste, directrice du pOlau, pôle des arts urbains, structure de recherche, d'expérimentations et de ressources « arts et villes »

3. Directrice artistique de Synesthésie.



de transformation lorsque la mémoire a disparu ou doit être réveillée¹.

C'est aussi par l'interaction avec les façades des immeubles², en révélant les flux urbains³, une signalétique naturelle⁴, voire la biométrie des passants⁵ ; c'est encore par l'expérience de «ville solidaire» où les habitants anonymes s'expriment à travers un béton qui déclenche des sons ou des vibrations et, enfin, le bâtiment en lui-même qui abrite tout une série d'expériences menées par des artistes⁶ que s'exerce cette mise en commun de la vie des urbains. La ville et son immobilier sont supports et acteurs à la fois pour créer numériquement des lumières, des rythmes ou des sons, mais aussi pour être l'espace protéiforme de la création. Et celui de la ville de demain est immense.

Logiciel artistique. Au-delà d'une nouvelle esthétique liée à l'urbain et à de nouvelles technologies, c'est à une expérience encore plus globale à laquelle le pOlau nous convie. C'est au développement d'un véritable logiciel artistique pour repenser les territoires, bien plus qu'à la simple idée d'art pour penser la vie, que cette démarche invite en montrant que la mise en scène de la ville est apte à créer du lien, à en rassembler les diverses composantes et à les unifier : on est là encore dans l'émergence d'une nouvelle forme d'urbanité à laquelle le plus grand nombre est susceptible d'adhérer.

Et cette démarche est susceptible d'impacter le projet urbain aux diverses phases de son développement : du diagnostic initial à la communication sur la mise en œuvre, en passant par la définition/programmation et tout au long d'une concertation devenue plus participative. Les formes de ce logiciel sont multiples et l'on ne peut les citer toutes, mais on peut en regrouper les principales fonctions : le diagnostic (repérer les signaux forts et faibles), la préfiguration, l'occupation intermédiaire, l'émission de signes de projet, la mise en désir et en récit, l'interface entre territoires, la médiation et le décalage pour mieux réfléchir ensemble.

Art du territoire. Le développement des métropoles urbaines est source permanente de projet, de mutation, de transformation et de mise à jour ; il crée une matière à enjeux entre les différents acteurs, leurs intérêts particuliers et l'intérêt général, la sauvegarde et la modernisation. Cette matière se prête au travail

de l'artiste apte à en révéler les données cachées, à transcender le langage des uns et des autres en un langage décalé mais compréhensible par tous. Il autorise l'émergence, tel un nouveau média, d'un art du territoire porteur de débat public, de cohésion sociale, de démocratie participative ancrée dans plus d'implication sociale.

Ainsi, non seulement le développement du territoire urbain nécessite et provoque l'émergence de nouvelles valeurs, telles l'économie sociale et solidaire ou le *Care*, mais il suscite des formes renouvelées d'expression artistique grâce à des nouvelles technologies et à la connectivité des humains et des biens. Il fait l'objet de créations artistiques de formes multiples (du théâtre de rue à la mise en scène de ses mouvements, de ses rythmes, voire de ses moments les plus éphémères), et une nouvelle culture s'élabore sous nos yeux, où l'action des bâtisseurs et des porteurs d'immobilier est appelée à prendre naturellement une place de choix.

DE L'AMÉNAGEMENT PARTICIPATIF À L'URBANISME NÉGOCIÉ

Pour revenir au seul aménagement de l'espace en projet, on voit que les formules traditionnelles de conception et de consultation peuvent parfois laisser place à des solutions moins standardisées et institutionnelles que par le passé, parfois en redonnant vie à des formes de contact direct entre « habitants » et maîtrise d'ouvrage urbaine.

L'exemple de l'opération des « Bassins à flots » à Bordeaux est à cet égard riche d'enseignements. Mené à travers une simple régie par le pouvoir politique territorial et au travers d'un PAE – Programme d'aménagement d'ensemble – élaboré par un architecte-concepteur, cet aménagement s'appuie sur une gouvernance politique solidaire s'agissant d'un projet d'enjeu communautaire⁷. Pour le concepteur⁸, *un plan guide aura suffi, car il est souple et permet de multiples évolutions négociées au fur et à mesure du développement opérationnel et aussitôt rendues compatibles avec les documents d'urbanisme.*

Accord collectif. Car, au-delà de l'accord politique préalable sur la gouvernance, *c'est la forme de pilo-*

1. Par exemple, à Enghien, reflets de lumière, jeux avec l'eau, au rythme de la traversée d'une passerelle : FLUX, Binary Waves est une installation cybernétique en milieu urbain qui se fonde sur la détection des flux infrastructurels (passants, voitures...) et communicationnels (les champs électromagnétiques produits par les ondes radio, Gsm) et les retranscrit sous forme lumineuse, sonore et cinétique.

2. Par exemple, Music for City Windows ou City Lights Orchestra, une symphonie visuelle ouverte pour les fenêtres de la ville.

3. Par exemple, Urban Data Scape, une Installation multimédia Interactive pour Immerger les Parisiens au cœur des enjeux climatiques. Conçue pour les Berges de Seine, cette œuvre inaugure le lancement d'AitCOP21, une manifestation culturelle sur le climat.

4. Par exemple, Van Gogh Path dans la banlieue d'Eindhoven (Pays-Bas), la première piste cyclable, d'une longueur de 600 mètres, illuminée disposant d'un design et d'un concept unique qui allie lumière, énergie et signalisation routière.

5. Par exemple, Puise Corniche, une verrière Interactive des faisceaux de lumière puissants projetés dans le ciel par des projecteurs robotisés dont l'éclat et l'orientation ont été contrôlés par la fréquence cardiaque de visiteurs de la Corniche d'Abu Dhabi.

6. Par exemple, Ars Electrónica de Linz, en Autriche (festival consacré au rapport entre art, technologie et société, le plus Important festival International d'art numérique), le Fast à Liverpool ou encore la Sat à Montréal (Société des arts technologiques fondée en 1996, centre d'artistes et de centre de recherche).

7. Au sens de pluricommunal.

8. Nicolas Michelin, architecte.

tage urbain qui, comme le rappelle Vincent Renard¹, fait la réussite finale : une vraie ingénierie urbaine permanente (l'Atelier) au fort pouvoir prescripteur dans le cadre d'une négociation avec chaque promoteur de sous-projet et en liaison constante avec le service aménageur de la collectivité. L'architecte de chaque opération élémentaire s'inscrit ainsi directement dans un accord collectif élaboré pas à pas au sein de l'atelier de projet, mais aussitôt traduit en contrat entre les constructeurs et le maître d'ouvrage métropolitain.

Pour Nicolas Michelin, *cette démarche d'aménagement participatif à tous les niveaux* (règles d'urbanismes détaillées, programmation précise, participation aux équipements publics...) *nécessite un fort pouvoir politique*, ce qui confirme que cette démocratie de l'urbanisation ne se confond pas avec une autogestion incontrôlée mais nécessite, au contraire, de solides bases de gouvernance au bon échelon territorial.

Alain Juppé ne nie pas la spécificité de l'opération et ne fait pas de la méthode suivie aux Bassins à flots le modèle exclusif d'une gouvernance démocratique renouvelée en matière d'aménagement urbain ; pour lui, *tout projet a sa spécificité et il convient de trouver la manière la plus adaptée pour le gérer*. Mais il confirme *que le temps est fini d'un choix solitaire, même conforté par le contact avec un concepteur* (« le prince et l'architecte ») : une nouvelle donne participative est en marche et elle devient incontournable, l'ignorer serait aller fatalement à l'échec, même si l' élu doit savoir ce qu'il veut dans l'essentiel et travailler en confiance avec les hommes de l'art.

Niveaux de gouvernance. Au-delà de l'aménagement opérationnel, une gouvernance qui s'appuie d'abord sur la proximité des gens s'impose désormais et la métropolisation, qui est inévitable, ne doit pas conduire à négliger cette dimension première des structures de quartiers, ou des anciennes communes, appelées à agir dans un contexte qui dépasse leur seule dimension.

C'est aussi le problème de toutes les autres dimensions de la métropolisation (équipements et services publics aux différents niveaux intermédiaires) et, confiant dans le fait qu'avec méthode et patience on peut changer les choses en profondeur, le maire de Bordeaux évoque *la dimension encore supérieure à laquelle les métropoles vont devoir faire face : celles des grandes régions en cours de construction avec lesquelles l'équilibre sera délicat à trouver*.

Et s'il ne veut pas trop s'étendre sur le plan politique, il note *une contradiction entre le fait de vouloir simplifier les niveaux de gouvernance* (trois devraient suffire, selon lui) *et celui de conserver départements, régions, agglomérations et communes*. Il pointe ainsi

une contradiction entre les lois NOTRe² et Maptam³, car les trop grandes régions impliquent le maintien de départements et la simplification risque de faire long feu. Si le niveau communal reste celui indispensable de la proximité, les regroupements/fusions de communes lui paraissent possibles.

Et, si un niveau régional subsiste, le niveau intermédiaire doit, dès lors, être constitué, selon la nature du territoire, de figures différentes mais de même niveau : les métropoles, les communautés d'agglomération, les départements pour le monde rural. Quant à la traduction démocratique de cette organisation, elle implique le maintien du suffrage direct pour les communes (le niveau où la participation démocratique reste la plus vivace, il ne faut pas l'affaiblir) ; pour le niveau intermédiaire selon la figure (métropole, EPCI, département) ; pour les grandes régions, c'est moins essentiel.

Rente foncière. Mais au-delà de la pertinence des territoires dans leur contenant, et au-delà même de l'amélioration du dialogue démocratique, *on n'oubliera pas que le sujet du foncier et de la fiscalité reste au cœur des enjeux de toute politique de planification et de maîtrise mieux assurée de la croissance urbaine*. Ce sujet prend encore plus d'importance dans une société des urbains où le poids de la rente foncière et sa mise au service de l'intérêt général peuvent, seuls, assurer un développement durable dans toutes ses dimensions, en particulier celle de l'équité sociale et d'une convenable redistribution des richesses collectives produites.

Qui dit organisation de la construction possible sous la pression de la demande urbaine, confère en effet une rente à ceux qui possèdent les « bons » terrains, c'est-à-dire ceux qui seront au cœur de la création de valeur produite par la métropolisation et en bénéficieront. La contrepartie sociale de ce mécanisme fondamentalement inégalitaire réside dans la taxation foncière dont on sait le sort qui lui fut fait après l'acte fondateur de l'urbanisme concerté à la française : la LOF⁴ de 1967.

On voit que toute gouvernance urbaine d'intérêt général ne pose pas que le problème de la participation des citoyens au processus d'élaboration des projets, elle passe par l'optimisation de la redistribution de la rente foncière dans l'intérêt général et la limitation de sa captation privée par les propriétaires des terrains, dans un pays où la propriété privée reste pourtant un des piliers de l'organisation sociétale. Ce n'est pas nouveau, mais cet enjeu tend à devenir encore plus prégnant dans la société des urbains qui s'affirme un peu plus chaque jour...

Anthropocène. Finalement, si l'on essaie de mettre en perspective toutes ces révolutions et ce qu'elles

1. Directeur de recherche au CNRS, conseiller à la direction de l'IDDRI.

2. Cf. note 2, page 61.

3. Loi Lebranchu-Escoffier : loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite loi Mapam ou Maptam, n° 2014-58 du 27 janvier 2014.

4. Loi d'orientation foncière.



induisent dans les comportements des urbains, dans leur implication vis-à-vis de leur ville, dans leur perception d'un intérêt général à concilier avec leur intérêt privé, dans la nouvelle urbanité qu'ils construisent au jour le jour à l'interface entre le monde physique et le monde virtuel, on doit imaginer les conséquences qu'elle entraînent sur l'acte de bâtir et le bâti lui-même, le fonctionnement démocratique de l'État de droit, les modes de financement et l'appropriation des biens immobiliers qui constituent la ville.

Pour Philippe Chiambaretta¹, l'entrée dans l'anthropocène² appelle quatre conséquences principales :

- La première c'est de penser « global » et non antagoniste dans le rapport entre nature et culture, entre vivant et non-vivant. L'accélération des choses interpelle les artistes eux-mêmes qui souhaitent créer avec la nature, voire laisser créer la nature. Dans une démarche plus technologique, c'est programmer les matériaux et travailler sur les processus génératifs qui, grâce au numérique, déboucheraient sur une forme de « justesse naturelle », car en phase avec la nature.
- La seconde réside dans la gestion d'une macro-complexité que le champ graphique permet de représenter (visualisation de l'ADN, par exemple) ainsi que la connexion entre ses composantes et leurs changements d'état possible (du solide au gazeux) ; seule la maîtrise de l'information numérisée peut autoriser la représentation du complexe et donc la prévisibilité de son évolution.
- La troisième renvoie plus simplement à la prise en compte d'un nouvel espace-temps, la réinvention du collaboratif, la diffusion de la notion de partage et d'usage dans l'habiter, le travailler, le consommer.
- Enfin, sur l'urbain lui-même, l'entrée dans l'ère assez désespérante, décrite par Rem Koolhaas³ d'une ville générique valable sur l'ensemble de la planète, paraît heureusement contrecarrée par de nouvelles utopies : la *smart city* d'une part, contestable car centralisée, scientiste et technologique, alors que la croissance urbaine a plutôt tendance à se faire dans les mégapoles de pays en voie de développement par le biais de *slums* (habitat informel), et, d'autre part, ce qui pourrait se rapprocher de la *wiki city* auto-organisée, d'une certaine manière plus écologique, car partant de la base de vie élémentaire pour progresser de manière informelle dans un processus de type *bottom-up*.

La ville traditionnelle de tracé et de dessin apparaît ainsi révolue comme figure de référence et source de valeurs. La ville de demain restera chaotique, même si les réflexions doivent converger, en dehors de tout esthétisme académique, pour en minimiser

les « déséconomies » sur le plan environnemental et, en particulier, l'étalement urbain.

FINANCE ET PATRIMOINE FACE À L'ÉCONOMIE DE L'USAGE

Pour un juriste comme Frédéric Nouel⁴, les conséquences sont d'une autre nature, à partir du moment où l'on souhaite continuer à fonctionner dans un univers démocratique et au sein d'un État de droit. Car la ville est le lieu du conflit d'intérêt absolu, la maximisation des antagonismes entre intérêts individuels qu'il s'agit de faire coexister.

Le débat se place donc dans la capacité d'adaptation de la règle que l'on a choisie collectivement de faire appliquer. La première grande conséquence est que l'entrée dans l'ère de la complexité a produit l'empilement puis l'engorgement juridique dans la superposition incohérente des réponses à des situations partielles. Le « millefeuille » en est l'illustration, même s'il reste une figure élémentaire de la gestion du complexe. L'organisation administrative et juridique du Grand Paris en est l'illustration ultime dans le placage d'une trame structurante imaginée pour une république rurale durant les deux siècles passés, sur une métropole de calibre mondial. Et il n'est pas sûr que la loi NOTRe change grand-chose au problème !

De plus, la révolution urbaine, qui est la force principale de l'évolution de notre société, si elle a été la cause d'une complexité croissante des codes et des contentieux, n'a rien entraîné en matière d'arbitrage. Aucun corps spécifique de juges n'a été imaginé en matière urbaine. Or, ce sont ces magistrats, mal nécessaire de l'application des lois, qui doivent porter la pertinence de la fonction arbitrale. Aujourd'hui, les mêmes juges traitent d'urbanisme, d'état civil et de nationalité... On peut dire que si la complexité grandissante de la société des urbains impacte, même si c'est lentement, l'évolution des mœurs et des cultures citoyennes, elle n'impacte pas encore celle de la justice arbitrale.

Démocratie environnementale. Une des conséquences est visible dans l'évolution de la démocratie environnementale. La multiplication des mouvements de contestation des grands projets (Notre-Dame-des-Landes, Barrage de Sivens) est portée par des collectifs de plus en plus informés et efficaces, voire pertinents sur les sujets de développement. La conformité au droit et le bon usage des procédures ne garantissent plus le passage à l'opérationnel. La classe des jeunes retraités qualifiés, mise en exergue par Jean Viard, trouve là un nouveau champ d'exercice pour son temps de loisir, et ce n'est pas la force des autorisations obtenues par les projets, après tous

1. Architecte, Agence PCA, StreamLab.

2. Terme non officiel, utilisé par Paul Crutzen, Prix Nobel de Chimie en 2002, désignant cette ère où l'Homme pèse directement sur l'évolution de la planète.

3. Architecte, auteur de Mutation 2000.

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

recours écartés, qui suffit à faire taire leur mobilisation. Et l'on ne tire plus guère sur des citoyens porteurs de bâtons et de charrettes !

On ne peut pas ne pas prendre au sérieux cette question de la démocratie, dite environnementale, car c'est l'expression ultime de cette nouvelle culture des urbains et de leur nouvelle citoyenneté qui se heurte à la règle de droit, à ses limites et à « l'aggiornamento » qui devrait concerner ses acteurs. Prendre du temps en amont des opérations complexes est normal. Encore faut-il qu'il débouche sur des options et des actions où les citoyens puissent se retrouver et s'exprimer directement, ne serait-ce que pour ne pas être victimes de l'instrumentalisation des « ultras ».

Dimension financière. On ne saurait terminer ce voyage dans les évolutions profondes qui marquent la société des urbains sans évoquer la dimension financière et ses évolutions propres sur la production de la ville et de son immobilier. Xavier Lépine en rappelle le contexte et les données structurantes : *l'ouverture mondiale, l'allongement de la durée de la vie* (impact patrimonial), *la dépendance à la dimension énergétique, la coproduction internationale des biens* (concept plus pertinent que celui de délocalisation). Il rappelle aussi que *les dernières crises financières et l'endettement des États ont débouché sur deux conséquences majeures : la moindre capacité de régulation dans la distribution des richesses (États) et le durcissement des conditions d'activité bancaire pour réduire le risque* (immobilisation de fonds propres plus conséquente).

En France, et dans quelques autres pays développés européens, le rallongement de la durée de la vie a repoussé l'âge de transmission du patrimoine et contribue à la mutation des nouvelles générations vers une autre approche du rapport entre détention et usage. Il autorise le développement rapide des formes de partage qui les concernent directement (automobile, loisirs, biens ménagers...). Cela contribue à dissocier les notions d'obsolescence (chercher la meilleure réponse aux attentes) et de vétusté (niveau de performance et état physique).

Finalement, si au ^{xix}e siècle l'investissement dépendait essentiellement du retour attendu, et au ^{xx}e siècle de la relation rendement/risque, on peut penser qu'aujourd'hui le moteur de l'investissement est certes toujours dans le rapport risque/rendement, mais aussi dans celui de la liquidité et de l'obsolescence (économie de l'usage), avec une remontée en force de la notion d'emphytéose et de valorisation à terme pour la propriété des biens.

Investissement d'avenir. La matière immobilière ne se valorise pas comme les actions au dernier prix de transaction. En outre, elle dégage un *cash-flow* qui permet de sécuriser le passif. Elle intéresse donc l'investisseur qui doit le liquider à long terme, sans se préoccuper de la valeur des actifs de placement à court terme, mais aussi l'exploitant qui table sur un revenu régulier.

Dès lors, elle permet une dissociation entre une propriété prise par un investisseur patrimonial, qui n'a pas besoin de revenus élevés à court terme, et un investisseur-exploitant qui, au contraire, en a besoin pour payer, par exemple, des retraites. Ce sont deux besoins très différents et complémentaires qu'il faut considérer en visant de financer le tout, mais en dissociant les modes relatifs à chacune des parties.

Dans un tel environnement, l'immobilier reste un investissement d'avenir. D'abord parce qu'il est localisé et qu'il répondra toujours à un besoin. Mais si son financement peut se complexifier dans le cadre d'une organisation différente de la propriété et de l'usage, induite par cette évolution culturelle majeure, il faudra toujours trouver des propriétaires, et donc drainer une épargne, et cela se fera de plus en plus au niveau international.

Pour résumer cette mise en perspective de la société des urbains, du point de vue de ses valeurs nouvelles et des cultures dont elle provoque ou facilite l'émergence, il nous paraît possible de se rattacher à quelques idées forces :

L'ÉMERGENCE D'UNE NOUVELLE URBANITÉ

Elle se fait sur la base de la disparition de ce qui était le couple ville/campagne d'il y a encore un demi-siècle. Une urbanité est morte qui était porteuse d'opposition valorisante et minoritaire par rapport à une figure territoriale dominante alors : le monde rural. Elle a longtemps perduré malgré une urbanisation devenue majoritaire et qui touche désormais près de 80 % des habitants de notre pays.

Outre que les révolutions ont toujours mis à bas les anciennes conventions identitaires, celle qui nous occupe est multiple et radicale, mêlant l'éclosion d'une société où quatre générations sont amenées à coexister, l'arrivée d'un nouveau couple physique/virtuel et la nécessaire transition énergétique d'une économie mondialisée.

Si le territoire urbain, par sa domination quantitative, n'émet plus de valeur élitiste par rapport à son complément rural, l'inverse n'est guère possible car le territoire rural est résiduel et ne se construit pas sur des valeurs d'avenir. C'est au sein même des territoires urbains que les valeurs d'une nouvelle « société des urbains » s'affirment dans l'optimisation de la dynamique, qui désormais en rythme la progression. En effet, toutes les villes ne sont pas sur un pied d'égalité ; pour certaines la prégnance d'une activité trop monolithique reste importante et l'exposition à la crise s'en trouve accrue. La diversité des emplois et des actifs reste limitée et l'urbanité est à la traîne, côtoyant précarité économique et fragilité sociale liées à une transition plus difficile.



Mais ce n'est pas l'urbain en soi qui apporte ces fragilités, c'est au contraire sa manifestation encore insuffisante dans ses dimensions complémentaires et un niveau d'ensemble encore globalement trop faible. Ce sont les métropoles qui semblent *a contrario* porteuses de la forme la plus élaborée de ce mouvement de structuration, grâce à la maximisation du savoir et des relations qui s'y développent, l'optimisation technologique qui s'y réalise, la diversité des communautés qui s'y rencontrent, la richesse et l'instantanéité des échanges qu'elles induisent.

Une hiérarchie des territoires urbains et des villes établit ainsi de nouveaux référents, les grandes métropoles, qui optimisent la relation entre univers physique et univers virtuel, la propension à susciter et mettre en scène les événements et rassemblements les plus marquants, la maximisation des valeurs d'usage et de partage par rapport à celles de la propriété et du patrimoine propres aux anciennes sociétés à dominante rurale.

C'est au cœur de ces métropoles, lieux de synthèse des révolutions en cours, que se forge désormais une urbanité de référence traduisant réellement un progrès réinventé et une puissante force d'attraction pour les générations nouvelles.

LA LIBERTÉ INDIVIDUELLE JUSQU'À L'EXCÈS ?

Le traumatisme social hérité de la révolution industrielle du XIX^e siècle, du fait de la prégnance des outils de production sur le fonctionnement de la Cité, avait produit la prolétarianisation de travailleurs exilés de leur territoire rural d'origine, coupés d'un environnement séculaire et donc désidentifiés.

L'affaiblissement du temps travaillé dans le temps de vie et la nature du travail lui-même, quand il ne fait pas défaut, tendent au contraire à remettre l'individu au centre de l'urbain, devenu lieu d'échange, mais aussi de réexpression de la personne et de ses aspirations individuelles.

La multiplication des logements a favorisé, sans parvenir pour autant à juguler la crise quantitative, la réduction massive de la taille des ménages, accompagnant certes une diminution des familles nombreuses, mais surtout la capacité offerte de toujours plus de liberté et d'autonomie par rapport au groupe et au collectif.

L'affaiblissement des contacts sociaux physiques (mouvements de jeunes, syndicats) ne trouve guère dans les réseaux virtuels la cohésion réelle d'un nouveau corps social, car il est fait d'individus aux aspirations éclatées et tournés avant tout vers l'épanouissement de leur propre bien-être.

Assumer cette solitude individuelle, du fait d'un réseau virtuel toujours plus sollicitant, puis décrocher de ce

réseau, quelle qu'en soit la cause (handicap, perte d'emploi, vieillissement) peuvent déboucher, dès lors, sur une solitude profonde, en particulier en milieu peu dense et parmi les plus fragiles, et ainsi engendrer décrochage social important, repli sur soi, voire misère.

Notre société favorise l'individualisation jusqu'à son paroxysme qui est l'anonymat. Elle porte en elle ce risque de l'isolement ou le refuge temporaire dans le virtuel. Car toujours plus centrée sur la personne, elle néglige petit à petit le lien physique de la proximité et du collectif.

Le développement du *Care* et des mouvements associatifs, mais aussi la capacité à faire de la ville elle-même un producteur d'échanges, de rencontres et d'événements au quotidien sont des voies essentielles pour retisser ce lien distendu et lutter contre la désagrégation sociale et l'isolement.

UNE CULTURE URBAINE SOLIDAIRE ET CRÉATIVE

Cette culture ne réside pas seulement dans une nouvelle esthétique que les capteurs multiples de la technologie numérique génèrent à partir d'une vie des bâtiments induite par leurs habitants, ou la mise en spectacle de l'espace public, mais elle participe à la nouvelle urbanité en cours de construction, car elle permet de retisser du lien social dans une urbanisation moderne dont l'individu reste l'acteur ultime et privilégié.

Au-delà de l'esthétique porteuse d'un nouvel univers onirique, le renouveau des pratiques, en particulier celles liées à l'émergence de circuits courts et à l'économie non marchande (AMAP, Blabacar, Airbnb), permet de reconstruire une implication collective et de dépasser une consommation moutonnaire et instrumentalisée. De nouvelles valeurs de solidarité s'expriment dans la multiplication des activités conjointes, appuyées sur un affaiblissement du souhait de posséder au bénéfice de celui de mieux utiliser.

Le rapprochement physique des lieux de production et de consommation, en particulier en matière énergétique, met en lumière ce que les Anglo-Saxons appellent la « prosumérisation », et les circuits courts favorisent une innovation où l'immobilier n'est pas en reste (usages alternatifs, chronotopie), même si elle touche d'abord les biens domestiques et l'économie des ressources consommées.

Les artistes contemporains ont anticipé cette capacité de l'urbain en soi, de ses développements, de ses rythmes, de son immobilier, en mettant en scène, quel qu'en soit le mode, cette matière vivante qu'est la ville et la richesse de ses composantes.

Une nouvelle culture urbaine s'élabore chaque jour qui stimule la fibre artistique de notre société des

urbains en exploitant le mouvement permanent dans l'espace et dans le temps, en utilisant les interstices disponibles pour planter des chapiteaux, au propre comme au figuré, et en créant, même dans l'éphémère, les formes originales que les lieux et les situations offrent à l'inspiration collective.

UNE GOUVERNANCE LOCALE PLUS PARTICIPATIVE...

L'exemple d'une opération comme les Bassins à flots à Bordeaux, la profession de foi de son maire, la force acquise par la contestation environnementale l'ont montré : le développement de demain ne se fera pas sans processus de co-construction avec les citoyens.

Si la ville est le lieu majeur des conflits d'intérêt, si la loi est indispensable pour bâtir le cadre de vie en commun, si le juge doit trancher en connaissance de cause et l'édile assurer le commandement du développement dans l'intérêt général, les projets de demain demanderont toujours plus de concertation, d'expression du collectif, de mise au point progressive et de prise en compte de la diversité des enjeux. Le gage du bon déroulement opérationnel et de la bonne mise en œuvre de travaux réside dans la qualité du processus préalable d'élaboration des projets.

Tout dépend évidemment de la taille de ces derniers et les opérations d'exception peuvent s'appuyer sur des processus spécifiques qui permettent d'en accélérer le rythme. Mais, bon nombre n'appartiennent à aucune de ces deux catégories et devront être élaborés en tenant compte du fait que les citoyens sont plus instruits qu'autrefois, ainsi que mieux et plus vite informés.

Et c'est la planification urbaine elle-même qui doit trouver d'autres chemins pour s'affirmer différemment qu'à travers une réglementation, désormais trop primaire, des droits à construire (POS, COS...), voire mal perçue car punitive plus qu'incitatrice. Pour une part, la loi ALUR ouvre la voie à plus d'imagination et d'adaptabilité aux contextes particuliers en affaiblissant les normes absolues et en proposant des incitations à la densité selon des critères qualitatifs de ce qu'elle autorise à produire. Le planificateur urbain peut trouver une plus grande légitimité dans le développement futur en appréciant les initiatives ou en suggérant les possibles.

Cela peut lui conférer une réelle autorité et limiter le recours à des tribunaux peu compétents et pertinents dès lors qu'ils ont à traiter autre chose que le respect formel de la règle imposée (même déclinée localement à partir de concepts nationaux). Le code de la construction pourrait également, pour partie, ne plus relever de la loi et dépendre de l'ordre du

réglementaire, ce qui éviterait le recours à la procédure législative nationale pour traiter de choses aisément résolubles localement.

...DÉBOUCHANT SUR UN RENOUVEAU DÉMOCRATIQUE PAR LES TERRITOIRES

La nouvelle structuration du monde urbain a déjà suscité deux lois qui, loin d'être parfaites, montrent la force et la nécessité de redéfinir nos institutions démocratiques.

La loi Maptam acte l'émergence de la notion de métropole comme figure de base de l'organisation urbaine. Elle légitime, à une autre échelle, l'émergence des communautés d'agglomération qui traduisent la nouvelle géographie humaine. La loi NOTRe est, en revanche, plus ambiguë, naviguant entre la suppression avortée des départements pourtant issues d'une tout autre histoire et l'émergence de grandes entités régionales qui paraissent relever plus du désir d'économies de bureaucratie intermédiaire que de bâtir un lieu pertinent d'exercice de la démocratie.

Et, outre que le Grand Paris apparaît toujours mal intégrable à ce contexte, la simplification institutionnelle paraît rester au milieu du gué sans renforcer une démocratie locale mieux en phase, et donc plus assumée par nos concitoyens.

En effet, si le niveau de la commune doit rester celui de la proximité et du contact électif direct avec la population, avec probablement un effort de suppression ou de fusion pour un certain nombre d'entre elles, le niveau de l'agglomération s'impose comme nouvel échelon de gestion de développement dans l'intérêt partagé. Le suffrage universel direct s'y impose et, pour aller dans le sens d'une simplification des niveaux comme le souhaite le parrain de notre cycle, métropole, communauté d'agglomération et département rural, nous apparaissent comme trois figures alternatives de ce même niveau territorial et démocratique intermédiaire où se forge désormais le cadre de vie de l'ensemble de nos concitoyens.

Ce niveau intermédiaire, selon ses figures pertinentes, devrait, dès lors, disposer de l'essentiel des compétences propres à rendre cohérente l'action publique en s'appuyant sur une gouvernance légitime car directement élue et sanctionnable.

Quant à savoir, ensuite, si l'État central doit s'organiser en un ou plusieurs agrégats pour optimiser la mise en œuvre et la gestion de certaines ses fonctions régaliennes, cela ne paraît relever que très secondairement de l'organisation des territoires, en particulier ceux qui structurent notre nouvelle Société des urbains. ▲