

RÉFLEXIONS

immobilières

La revue de l'IEIF
N° 91 - 1^{er} trimestre 2020



Focus

LES NOUVEAUX DÉFIS DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE

avec Jean-Claude Le Lan
François Rispe
Salvi Cals
Christophe Chauvard
Béatrice Guedj

Le marché français du financement de l'immobilier professionnel

Denis Moscovici et Charles-Henri de Marignan
avec 3 questions à Christian Bernard

Améliorer la gestion des risques climatiques et mesurer leur impact sur la valeur des actifs

Hans J. Vrensen, Irène Fossé et Dennis Schoenmaker
avec 3 questions à Thierry Laquittaine

Métropole du Grand Paris : de nouvelles logiques d'implantation

Cyrille Berthet et Benjamin Carrière



N° 91

1^{er} TRIMESTRE 2020

Édito

Surprise, crise et châtime

par *Guy Marty*

FINANCEMENT

Le marché français du financement de l'immobilier professionnel

par *Denis Moscovici* et *Charles-Henri de Marignan* suivi de 3 questions à *Christian Bernard*

INVESTISSEMENT

Améliorer la gestion des risques climatiques et mesurer leur impact sur la valeur des actifs

par *Hans J. Vrensen*, *Irène Fossé* et *Dennis Schoenmaker* suivi de 3 questions à *Thierry Laquitaine*

FOCUS

LES NOUVEAUX DÉFIS DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE

Évolution 2000-2020 et perspectives

par *Jean-Claude Le Lan*

L'entrepôt du futur

par *François Rispé* et *Salvi Cals*

Quel potentiel de valorisation dans un monde en transition ?

interview de *Christophe Chauvard*

Logistique : tous les arbres ne montent pas jusqu'au ciel

par *Béatrice Guedj*

INNOVATION

La continuité numérique, clé de voûte de l'industrie immobilière du XXI^e siècle

par *Éric Davy*

CONSTRUCTION

BIM exploitation : de la stratégie BIM aux services du BOS

par *Gabrielle Millan*

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Métropole du Grand Paris : de nouvelles logiques d'implantation

par *Cyrille Berthet* et *Benjamin Carrière*

LES CAHIERS PALLADIO

Villes européennes : innover pour des espaces publics sûrs

par *Edna Peza-Ramírez*

L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE



VILLES EUROPÉENNES : INNOVER POUR DES ESPACES PUBLICS SÛRS¹

par **Edna Peza-Ramírez** Architecte-Urbaniste, Boursière 2018,
Fondation Palladio & Actions Marie Curie Horizon 2020

La sécurité urbaine est un élément central de la durabilité urbaine en Europe. Au fil des ans, des programmes et des accords européens ont été mis en place pour traiter la question de la sécurité, qui est un droit fondamental des citoyens, et pour la protéger. En outre, ces dernières années, le rôle des espaces publics, des aspects sociaux et des politiques à l'échelle des villes a fait l'objet d'une nouvelle évaluation car elle est nécessaire pour assurer la sécurité de tous.

Les espaces publics sont la concrétisation de la relation entre les citoyens et leurs villes, de la cohésion sociale. Cependant, ils deviennent souvent le cadre dans lequel les tensions sociales sont extériorisées. Dans les villes européennes, ces tensions proviennent de la disparité et de l'inégalité liées au chômage. L'anxiété générée par ces situations mine la confiance dans l'avenir.

L'Europe a tendance à se fragmenter et à se replier sur des positions individualistes, ce qui affaiblit le tissu social et menace la cohésion sociale et la solidarité. Dans différents pays, les gens sont plus conscients des risques, y compris ceux liés à la criminalité et à la victimisation : intimidation, agression, vols, incivilités. Le sentiment croissant d'insécurité pousse les gens à modifier leurs pratiques quotidiennes.

LA SÉCURITÉ, UN BIEN PUBLIC

Qu'est-ce que cela signifie pour les villes et les espaces publics européens ? Il s'agit d'une responsabilité partagée entre les acteurs publics et privés, mais les villes ont à jouer un rôle important qui doit être davantage reconnu.

- ▶ Les villes sont au plus près des citoyens. Elles ont la capacité d'allouer des ressources diverses pour mettre en œuvre des politiques de prévention, de sanction et de solidarité et d'appliquer leur exper-

tise pour résoudre les problèmes quotidiens et, finalement, d'évaluer les résultats et les raisons qui les expliquent.

- ▶ Bien que la sécurité soit souvent considérée comme un aspect macro, l'action au niveau local est primordiale pour mieux traiter les problèmes sécuritaires par une approche intégrée. Ce n'est qu'en examinant les villes plutôt que les régions ou les pays que l'on peut évaluer les effets des solutions implémentées dans la vie des habitants.

Coexistence pacifique. La sécurité urbaine doit être un bien public, basé sur le respect des droits fondamentaux, à garantir dans les espaces publics et privés, aux individus comme aux groupes. C'est une

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. ■

1. Ce projet de recherche a reçu un financement de Horizon 2020, le programme de recherche et d'innovation de l'Union européenne sous convention de subvention Marie Skłodowska-Curie n° 665850.



sécurité complexe qui va plus loin que la police et les caméras de surveillance, qui nécessite un large partenariat d'acteurs et de disciplines pour s'éloigner de l'urbanisme sécuritaire traditionnel et plutôt hostile. Un urbanisme axé sur la sécurité qui exclut et aliène.

Les espaces publics ont le potentiel de devenir un outil de coexistence pacifique : ils sont un lieu de rencontre, de médiation, d'échange culturel, de coexistence. Les espaces publics des villes européennes sont partagés par groupes hétérogènes. En intégrant l'élément social, les politiques de prévention contemporaines passent de l'aliénation des citoyens à la création d'espaces partagés où ces diverses populations sont en sécurité et incluses.

LES INITIATIVES EUROPÉENNES

Quelles sont les initiatives européennes qui traitent de l'espace urbain et les enjeux sécuritaires ? La première conférence sur le sujet « Stratégies locales pour la réduction de l'insécurité en Europe » a eu lieu en 1989 et était organisée par le Conseil de l'Europe. Des années plus tard, le Comité européen de normalisation (CEN), une institution spécialisée dans l'élaboration des normes, a créé, à la fin des années 1990, un groupe de travail international sur le thème de la prévention de la criminalité par l'aménagement urbain et la conception des bâtiments.

Avec la participation du Danemark, du Royaume-Uni, de la France et des Pays-Bas, ce groupe de travail a rassemblé des points de vue sur l'ingénierie du bâtiment, de l'architecture et de l'urbanisme. Dans le passé, le CEN avait proposé des normes très spécifiques sur la résistance aux balles des portes et des fenêtres, les systèmes d'alarme, l'utilisation du verre dans les bâtiments, le stockage, etc.

Mais l'objectif de ce projet de normalisation était de se concentrer sur la manière dont les urbanistes, les constructeurs et les architectes pouvaient contribuer à réduire le sentiment d'insécurité et les incidents dans des situations concrètes aux côtés des résidents, de la police et des acteurs publics et privés.

Prévention de la malveillance. En 2004, le CEN a publié la prénorme ENV 14383-2 « Prévention de la malveillance. Urbanisme et conception des bâtiments ». De nature non obligatoire, son application a été compliquée en raison de l'hétérogénéité des pratiques de l'urbanisme et de la composition socio-spatiale des villes européennes. Elle a été remplacée en 2007 par le rapport technique 14383.

Ce dernier a été la référence pour la réalisation d'un manuel intitulé *Urbanisme, conception et gestion des espaces pour prévenir la malveillance*. Publié

en 2007, ce manuel a été réalisé par le projet Agis – Action Safepolis, en partenariat entre le laboratoire DIAP du Politecnico di Milano, l'IAU Ile-de-France et la Regione Emilia Romagna en Italie.

Manifeste d'Aubervilliers et de Saint-Denis. Depuis les années 1990, plusieurs actions importantes ont été réalisées par l'European Forum For Urban Security (EFUS – Forum européen pour la sécurité urbaine). L'EFUS, fondé en 1987 avec le soutien du Conseil de l'Europe, est un réseau européen d'autorités locales et régionales de seize pays dédié à la sécurité urbaine. Il a mené des projets sur la lutte contre le crime organisé, la radicalisation, la violence des jeunes, la prévention de la malveillance et la sécurité dans les villes, entre autres.

En 2013, l'EFUS a produit le *Manifeste d'Aubervilliers et de Saint-Denis*. Il s'agit d'une plateforme sur la sécurité urbaine qui poursuit les principes et les recommandations pratiques établis lors des précédents travaux avec les villes européennes en 2009. Il présente également un plan d'action pour les autorités locales.

En ce qui concerne les espaces publics, le manifeste appelle les autorités locales à :

- ▶ impliquer les citoyens dans la conception et la gestion ;
- ▶ favoriser le dialogue entre les utilisateurs, les gestionnaires et les concepteurs ;
- ▶ promouvoir une coexistence pacifique qui contribue à la cohésion sociale ;
- ▶ éviter la privatisation de l'espace public et l'exclusion ;
- ▶ prendre en compte les différents usages de jour comme de nuit ;
- ▶ aborder les questions de genre ;
- ▶ former les acteurs à inclure le savoir-faire dans les critères de qualité des espaces publics¹.

Ces recommandations ont été développées dans le manifeste successif *Sécurité, démocratie et villes. Coproduire des politiques de sécurité urbaine*, publié en 2017.

Pacte d'Amsterdam. Un an plus tôt, l'*Agenda urbain pour l'Union européenne* a été lancé avec le Pacte d'Amsterdam. Il promeut une nouvelle méthode de travail et de coopération entre les États membres, les villes, la Commission européenne et d'autres parties prenantes à différents niveaux pour stimuler

1. *European Forum for Urban Security*, p. 14-15, 2013.

la croissance, l'habitabilité et l'innovation dans les villes, et pour identifier et relever les défis sociaux. Il se concentre sur trois piliers de l'élaboration des politiques de l'Union européenne et de la mise en œuvre de solutions : une meilleure réglementation, un meilleur financement et une meilleure connaissance.

Plus largement, il vise également à contribuer, au niveau européen, à la mise en œuvre de l'*Agenda 2030 des Nations unies pour le développement durable*, dont le onzième objectif est de « rendre les villes inclusives, sûres, résilientes et durables », et du nouveau programme urbain mondial dans le cadre du processus Habitat III.

Échanges et partenariats. Dans ce cadre, les partenariats sont les mécanismes clés pour assurer une action ciblée et concrète sur le terrain et pour développer de façon ouverte et transparente une approche de la gouvernance à plusieurs niveaux et intersectorielle¹.

- Un de ces partenariats a été lancé à Paris en janvier 2019 pour aborder la sécurité dans les espaces publics, coordonné par la ville de Nice et l'EFUS. Le partenariat pour la sécurité dans les espaces publics énonce trois priorités : l'urbanisme et la conception pour créer des villes plus sûres, les technologies pour des villes intelligentes et sûres, la gestion de la sécurité et le partage de l'espace public.
- L'un des défis est de mieux comprendre ce qui rend les sociétés sûres. Il est également important de définir, de mettre en œuvre et d'évaluer des solutions axées sur la prévention de la criminalité et les espaces publics dans les villes européennes. Un échange de ces corpus de connaissances et des apprentissages issus de l'expérience sur le terrain serait bénéfique pour l'élaboration de politiques innovantes à différents niveaux.

COMMENT TRAITER L'INSÉCURITÉ ET L'ESPACE PUBLIC ?

Plusieurs facteurs contribuent à l'insécurité dans les villes, tels que les conditions économiques et les problèmes sociaux. Cependant, l'environnement bâti a un impact sur l'insécurité. L'organisation et le fonctionnement des espaces publics peuvent avoir un impact sur la sécurité : ils peuvent les rendre plus sûrs, mais une mauvaise organisation peut les rendre plus dangereux.

De la prévention situationnelle... Pourquoi certains types d'incidents sont-ils plus récurrents dans

certaines zones que dans d'autres ? Des facteurs environnementaux peuvent contribuer à la réalisation d'un acte criminel, tels que l'éclairage, les obstacles, les dimensions de la rue, la présence ou l'absence de personnes, la possibilité de marcher. Comme indiqué précédemment, les villes sont au plus près des citoyens et peuvent suivre l'efficacité des politiques visant à améliorer la sécurité, et les espaces publics en particulier peuvent devenir un outil important pour favoriser la sécurité. Ainsi, la modification de l'environnement bâti peut contribuer à diminuer le sentiment d'insécurité.

En France, c'est dans cette perspective que s'inscrit la « prévention situationnelle », terme originairement inventé par Ronald Clarke au début des années 1980 en Grande-Bretagne. Elle est définie comme une alternative à la politique pénale : interventions non pénales pour rendre le passage à l'acte criminel plus difficile, plus risqué ou moins profitable, par la modification des circonstances spécifiques dans lesquelles un type de crime est – ou pourrait – être commis.

...à l'urbanisme sécuritaire. Dans ce contexte, on peut la trouver référencée dans des documents concernant l'action policière axée sur le criminel. Associée à l'urbanisme, la prévention situationnelle se présente comme un ensemble de solutions codifiées ciblées sur le durcissement des cibles et la localisation stratégique d'éléments : obstacles physiques pour protéger cibles, contrôle d'accès, éloigner les délinquants potentiels des cibles, rendre les cibles moins attrayantes ou moins profitables, compliquer l'acquisition et l'utilisation d'objets servant au crime, etc.

On constate ici une prolifération des CCTV², des alarmes, des détecteurs de métaux, des bornes anti-bélier. En raison de l'accent mis sur les opérations de patrouille et d'intervention policière, elle se transforme en un urbanisme sécuritaire orienté vers la réaction, agissant lorsque le criminel est potentiellement en mouvement et qui déplace l'action ailleurs.

Ces dispositifs de surveillance sont considérés par beaucoup comme une pratique simpliste et « athéorique ». Selon Bilel Benbouzid³, on leur reproche d'ignorer le corpus des recherches en criminologie qui montrent que les causes profondes de la délinquance proviennent d'un déficit situé à différents niveaux : les disparités sociales, culturelles et économiques, entre autres.

Prise en compte des facteurs sociaux. En s'appuyant sur les travaux de Ronald Clarke – à la fois sur les domaines de recherche et les expériences professionnelles en Grande-Bretagne – et sur les

1. Commission européenne, p. 12, 2016.
2. *Closed Circuit Television* : système de vidéosurveillance.
3. P. 11, 2011.



Les 5 éléments du CPTED de 2^e génération

1. Contrôle naturel des accès. Il permet de différencier clairement les espaces publics et privés. Les accès doivent être reliés à des zones observables ; les espaces doivent orienter les utilisateurs vers des sorties ou des entrées clairement définies (symboliquement ou physiquement).

2. Surveillance naturelle. Si les malfaiteurs perçoivent qu'ils peuvent être observés, ils sont moins susceptibles de commettre des infractions. La surveillance naturelle est la possibilité pour les résidents et les usagers de s'auto-surveiller, facilitée par des éléments architecturaux (évitant les angles morts et disposant d'un éclairage adéquat) et la présence naturelle de piétons et de cyclistes.

3. Image/Entretien. Cela découle de l'idée que la détérioration indique un manque de contrôle par les utilisateurs prévus d'un site et indique une plus grande tolérance au désordre.

4. Renforcement du territoire. Le sentiment d'appartenance ou d'attachement des usagers à un territoire fait que les usagers en prennent soin. Cela peut se faire en fournis-

sant des espaces adéquats pour des activités qui s'y déroulent de manière informelle, des espaces verts et des aménagements qui normalisent et intègrent divers usages.

5. Appui aux activités et participation. Impliquer les citoyens dans le processus de diagnostic, de proposition et de mise en œuvre de solutions et d'évaluation et tenir compte des réseaux sociaux existants. Plutôt que de déléguer la responsabilité de la proposition dès le départ de manière « bricolée », la contribution des utilisateurs doit être guidée et intégrée par les autorités. Concevoir pour prévenir la malveillance sans intégrer les populations et les usages ou ne pas évaluer correctement le problème réel peut entraîner des pratiques de conception nocives. Une architecture ou une « ville hostile » est le résultat de l'ignorance des problèmes locaux. Elle entraîne paradoxalement un gaspillage de ressources et crée des situations encore pires qui peuvent être préjudiciables aux plus vulnérables. L'objet urbain ou architectural est protégé au détriment d'un groupe social. ■

ouvrages de Jane Jacobs, Schlomo Angel et Elizabeth Wood, émerge la notion de *Crime Prevention Through Environmental Design* (CPTED). Le CPTED est une approche qui propose la modification d'éléments du contexte urbain (rues, parcs, éclairage, gares, etc.) afin d'empêcher la commission de crimes, par des pratiques dissuasives et le réaménagement des espaces publics.

Dans *Crime Prevention Through Environmental Design: Applications of Architectural Design and Space Management Concepts*¹, Timothy D. Crowe propose la définition suivante de cette méthodologie : « La conception adéquate et l'utilisation efficace de l'environnement bâti, qui peuvent conduire à une réduction de la peur et de l'incidence et à une amélioration de la qualité de vie. [...] L'objectif de CPTED est de réduire les possibilités de malveil-

lance qui peuvent être inhérentes à la conception des structures ou à l'aménagement des quartiers. » À première vue, on pourrait dire que cette définition ne change pas grand-chose à celle de la prévention situationnelle. Cependant, C. Ray Jeffery, qui a été le premier à définir le concept de CPTED en 1971², énonce un élément de différenciation, les facteurs sociaux : « L'environnement peut influencer le comportement criminel et le comportement en général de deux façons – physiquement, en fournissant les éléments spatiaux auxquels les individus répondent ; socialement, en fournissant les relations sociales auxquelles les individus répondent. Les caractéristiques physiques les plus négatives de l'environnement urbain sont le bruit, la pollution et la surpopulation. Les caractéristiques sociales sont l'isolement, la solitude, l'anxiété et la déshumanisation. »

1. C.R. Jeffery, *Crime Prevention Through Environmental Design*, Sage Publications, 1971.
2. P. 46, 2000.

Stratégie en trois actions. Dans les années qui ont suivi, cette méthodologie a été développée par des chercheurs, des professionnels et des autorités publiques en Grande-Bretagne, aux États-Unis, au Canada et aux Pays-Bas pour intégrer la criminologie, la sociologie, l'architecture et l'urbanisme dans la lutte contre la malveillance. Elle a été développée en intégrant – et en critiquant – les travaux d'Oscar Newman de James Q. Wilson et de George L. Kelling.

Il serait certainement ambitieux – et finalement trop réducteur – de dire que les formes urbaines peuvent elles-mêmes résoudre les problèmes d'insécurité. La sécurité n'est plus une question à comprendre exclusivement en termes de criminologie et de maintien de l'ordre.

- ▶ Des données récentes, provenant à la fois de chercheurs et de praticiens dans des villes du monde entier, suggèrent qu'une stratégie efficace comprend trois approches : l'application de la loi, la prévention sociale et la prévention environnementale.
- ▶ Au cours des deux dernières décennies, la pratique et la recherche du CPTED se sont centrées sur l'intégration des aspects sociaux et structurels de la prévention (voir encadré). En ce sens, l'antithèse de l'insécurité n'est pas la sécurité mais l'inclusion.
- ▶ Au début des années 2000, le Conseil de la justice et des affaires intérieures de l'UE a reconnu officiellement le CPTED comme une approche nécessaire, concrète et efficace pour contrer la malveillance et le sentiment d'insécurité¹.

AGIR À L'ÉCHELLE DES VILLES

Il est toutefois important d'affirmer clairement qu'il n'existe pas de solution « universelle ». Il est important de comprendre et d'adapter les méthodologies pour prévenir efficacement la criminalité et favoriser la cohésion sociale. Les résultats montrent que la mise en œuvre est plus efficace au niveau local, voire des villes, en utilisant des méthodes et des procédures adaptées au contexte spécifique².

Les villes européennes et leurs espaces publics ont le potentiel pour devenir un laboratoire d'innovation urbaine et sociale dans la prévention. La diversité de la culture urbaine, des politiques urbaines et des problèmes de criminalité en Europe promet de fournir des plans et des bonnes pratiques à un grand nombre de pays dans le monde entier, prenant ainsi la tête du développement et de la mise en œuvre de la prévention de la criminalité par l'aménagement urbain³.

La police et la surveillance ne sont qu'une partie des solutions à court terme proposées, car elles ne s'attaquent pas aux racines du problème de l'insécurité. Les enjeux sociaux tels que la pauvreté, l'inclusion, l'inégalité sont au cœur du problème et doivent donc être pris en compte par les décideurs politiques et les parties prenantes si l'on veut améliorer la sécurité de tous les secteurs de la population, en particulier de ceux qui se trouvent dans des situations plus vulnérables. Pour une sécurité durable, une action interdisciplinaire transversale est nécessaire afin d'éviter que de telles situations ne se produisent et de les résoudre par d'autres moyens. ▀

1. Laboratorio Qualità Urbana e Sicurezza et Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France, p. 5, 2007.

2. C. L. Davey & A. B. Wootton, "Integrating crime prevention into urban design and planning: from european procedures to local delivery methods", *Journal of Place Management and Development*, 9(2), 153-165, 2016, <https://doi.org/10.1108/JPM-09-2015-0043>;

3. Université de Keele, *Standards for Designing out Crime in Europe: Roadmap for Standardisation, Implementation and Evaluation of the European Pre-Norm ENV14383-2*, Abstract, CORDIS, EU Research Results, <https://cordis.europa.eu/project/id/219782>, 2010.

RÉFLEXIONS

immobilières

La revue de l'IEIF
N° 91 - 1^{er} trimestre 2020

À PROPOS DE L'IEIF

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 120 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 23 personnes, dont 7 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 30 ans d'histoire.

www.ieif.fr



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE