RÉFLEXIONS immobilières

La revue de l'IEIF
N° 94 - 1er trimestre 2021

Numéro spécial

Crise sanitaire, crise économique : quels avenirs pour l'immobilier ?

Nº 94
1er TRIMESTRE 2021

Numéro spécial
Crise sanitaire, crise économique : quels avenirs pour l'immobilier ?

Édito
Quand la vie repartira...
par Guy Marty

7 **Introduction**
par Christian de Kerangal

8 **Préambule**
Une accélération des tendances
par Xavier Lépine

9 **Revoir notre façon de faire de l'immobilier**
par Alain Taravella

PARTIE 1 - COMMENT SE DESSINE LE MONDE « D'APRÈS-CRISE » ?

11 **Une crise sanitaire à l'échelle de la planète**
par Anne Sénéquier

15 **Une crise économique doublée d'une crise de confiance**
par Daniel Cohen

20 **Des transformations sociétales majeures**
par Jean Viard

PARTIE 2 - DEMAIN, QUELLE ALLOCATION STRATÉGIQUE D'ACTIFS ?

25 **Les classes d'actifs cibles des investisseurs institutionnels**
par Jean-Pierre Grimaud et Pierre Schoeffler

31 **Immobilier : stratégies d'investissement à court et moyen terme**
Table ronde avec Méka Brunel, Éric Donnet, Karim Habra et François Trausch
suivi de 3 questions à Stéphanie Bensimon

40 **Immobilier digital : mutation accélérée vers de nouveaux usages ?**
Table ronde avec Christophe Courtin, Lior Derhy, Maximilien Nayaradou et Olivier Sellès

PARTIE 3 - LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, GRAND DÉFI DU SIÈCLE

47 **Décarboner !**
par Corinne Le Quéré

51 **Construire une ville durable et résiliente**
Table ronde avec Pierre Ducret, Stephan de Fäy, Matthias Navarro, Jean-Luc Porcedo et Sophie Schmitt

PARTIE 4 - PERSPECTIVES IMMOBILIÈRES

59 **Non coté : les fonds immobiliers à maturité et ambitieux pour l'avenir**
par Jean-Marc Coly
suivi de 3 questions à Marc Bertrand, Laurent Fléchet et Juergen Fenk, et Philippe Depoux

69 **Pour de nouveaux usages immobiliers : changer la règlementation !**
par Maryse Aulagnon et Delphine Charles-Péronne
suivi de 3 questions à Christophe Kullmann et Benoît Faure-Jarrosson

73 **Quand la distribution bouscule l'immobilier commercial**
par Jérôme Le Grelle
suivi du point de vue de Gontran Thüring et de 3 questions à Emmanuel Le Roch

82 **La liberté du lieu de travail et ses impacts sur l'immobilier tertiaire**
par Nathanaël Mathieu et Frantz Gault
suivi de 3 questions à Gilles Allard

91 **Investir post-Covid : l'approche des rendements ajustés au risque**
par Irène Fossé et Hans Vrensen

95 **LES CAHIERS PALLADIO**
La ville de demain au service des savoirs : mise en perspective
par Gilbert Emont

109 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**

© Geralt sur Pixabay.com

LA VILLE DE DEMAIN AU SERVICE DES SAVOIRS : MISE EN PERSPECTIVE

par **Gilbert Emont** Directeur, Institut Palladio[1]

Décidément, les cycles de l'Institut Palladio ne s'inscrivent plus dans la continuité des transitions, si disruptives soient-elles à terme. Après la crise des Gilets jaunes, qui avait fortement marqué le cycle 2019 et s'était invitée à nos débats, sans d'ailleurs qu'on ne l'y trouve déplacée, c'est la crise sanitaire du Covid-19 qui a non seulement perturbé l'organisation physique des échanges, mais placé les discussions du cycle 2020 sous la contrainte d'un nouvel aléa de nature sanitaire, ô combien porteur de sens pour nos sujets récurrents de réflexion.

Nouvelle disruption à laquelle il faut se référer structurellement, comme le suggère le professeur Sansonetti[2], nous appelant à considérer ce type d'émergence comme participant pleinement à notre monde : des milliards d'humains en contact avec une nature désormais peu confinée, un trafic animalier et une mobilité internationale généralisée, la concentration urbaine de l'activité des hommes faisant le reste…

Pour autant, cela remettait-il en question les autres disruptions portées par un avenir urbain de masse ? Il nous appartenait d'en réinterroger les bases, sans céder à l'émotion ambiante et avec le recul nécessaire, afin de contribuer à l'élaboration, au partage et à la transmission du savoir sur le monde qui émerge sous nos yeux et dont le devenir dépend avant tout de nos propres actions.

L'ÈRE DU PARTAGE DES SAVOIRS

C'est vrai que le déploiement d'une démographie de l'ordre de 10 milliards d'humains dans le siècle en cours pose un double défi quantitatif et qualitatif qui interdit de réfléchir, comme on le fait trop souvent, avec un regard encore empreint du XXe siècle et d'un passé révolu. Claude Lévi-Strauss[3], anthropologue averti s'il en est, exprimait en 2009, l'année de ses 100 ans, qu'il n'avait pas d'avis ou de conseil à formuler sur le monde de demain, lui qui était né sur une planète d'à peine plus d'un milliard d'individus, alors qu'elle est appelée désormais à en accueillir huit fois plus.

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. Depuis décembre 2020, Pierre Ducret a succédé à Gilbert Emont et assure depuis la direction et l'animation du cycle 2021 de l'Institut Palladio.
2. Philippe Sansonetti, professeur au Collège de France et chercheur en microbiologie.
3. Claude Lévi-Strauss [1908-2009], anthropologue et ethnologue.

Première contrainte à garder froidement en tête face aux apôtres de la décroissance ou du retour à la terre nourricière de nos aïeux.

Mais cette croissance inédite et imprévue de la démographie planétaire n'est pas de nature exponentielle et est désormais engagée dans un processus de ralentissement.

Car elle est fondée sur la « quasi » seule disparition de la mortalité infantile ou primo-infantile (et de la mortalité en couches), que les pandémies de type Covid n'infléchissent guère. La natalité qui, depuis un siècle, ne fait que baisser, malgré l'effet retard provoqué par le mécanisme de transition démographique, mènera la planète à un palier où le taux de fécondité pèsera lourdement sur le renouvellement de l'espèce humaine.

Certes, crises sanitaires et conflits peuvent perturber l'allongement de la durée de vie mais, après un gain d'environ une génération en un demi-siècle, les fluctuations structurelles à moyen terme ne paraissaient déjà plus porteuses que d'un *deady-boom* dans les vingt ans à venir, conséquence inévitable du baby-boom de l'après-guerre.

Le Covid-19 et ses comparses sont appelés à n'en peaufiner que les détails géographiques, s'ils restent des événements rares de notre future société des urbains, ou parce que l'on parvient à les maîtriser grâce aux progrès de la médecine. Mais sera-ce toujours le cas ?

Un des sujets essentiels reste toutefois l'asymétrie géographique de ces transitions démographiques, et donc l'appel de main-d'œuvre que certains pays à la transition achevée et à la fécondité faible (Japon, Allemagne, Italie…) sont obligés de lancer, surtout s'il concerne certains types de métiers où leurs jeunes actifs, surdiplômés, ne veulent plus se positionner. Cette migration démographique, favorisée par l'ouverture quasi générale des frontières, reste une des préoccupations du siècle en cours, surtout si la mondialisation de l'économie est remise en cause par le fait pandémique, ainsi que l'organisation des chaînes de valeurs qui déboucherait sur le rapatriement de certaines productions dans les pays développés. Le débat sera vif sur l'équilibre entre le niveau de coproduction mondiale acceptable (plutôt que mondialisation), de maîtrise régionale des productions stratégiques (plutôt que protectionnisme) et de développement économique des pays émergents (plutôt que délocalisation). Le vocabulaire employé a toute son importance dans l'analyse à partager !

Et pour revenir à la rupture démographique qui caractérise notre nouveau monde, mais sur un plan plus qualitatif, les conséquences décrites par Jean Viard[1] semblent rester totalement d'actualité avec leur déclinaison :

- l'installation du monde urbain, ce qui est une définition plus sociologique que géographique, le village devenant une « figure » de l'habitat au sein de ce nouveau monde. Et, tant du fait de l'impossibilité d'une société de type néolithique à faire vivre une telle quantité d'humains, tout en préservant les espaces naturels, et en lui proposant un indice de développement satisfaisant ;

- l'émergence, cependant, d'un temps libre très augmenté dans une société où l'accès au savoir devient l'apanage du plus grand nombre et occupe huit ans de plus de vie qu'au début du XXe siècle ;

- l'apparition d'une classe d'âge inédite de séniors en bonne santé, très active et qualifiée, disposant d'une retraite rémunérée, influente dans le monde associatif et du bénévolat, avide de soins du corps et de déplacements permettant la découverte et le loisir ;

- la capacité du plus grand nombre, grâce à l'instruction et aux moyens de communication, à participer à une citoyenneté active, à contribuer au débat public, à participer à l'élaboration du savoir collectif, plus particulièrement en ce qui concerne la vie quotidienne et le partage démocratique des connaissances et des richesses qu'ils autorisent ;

- et, au-delà de cette mise en exergue des facteurs de changement les plus spectaculaires, une évolution considérable des mœurs et des échanges entre cultures qui portent tant dans la relation à l'autorité hiérarchique, dans la conception de la famille et donc de l'habiter, qu'à la relation au travail, au corps et à la nature, au spirituel ou à l'équilibre entre les champs individuel et collectif.

C'est à cette humanité en mutation profonde que se confrontent désormais, en particulier en matière d'éducation et de transmission des savoirs, des institutions conçues très largement au XIXe siècle dans la continuité des Lumières et, pour les Français, des acquis de la Révolution et de l'œuvre civile napoléonienne.

RÉGULER UN MONDE TECHNOLOGIQUE TRIOMPHANT

Car la « révolution » numérique est passée par là.

Et, si Dominique Boullier[2] n'aime pas ce terme de révolution, on ne peut que constater le bouleversement de l'espace-temps que la numérisation a

1. Jean Viard, sociologue, directeur de recherches associé au CNRS au CEVIPOF.
2. Dominique Boullier, sociologue, spécialiste des usages du numérique et des technologies cognitives.

produit, instaurant l'instantanéité et l'ubiquité au cœur des termes de l'échange, tant entre les personnes qu'entre les lieux.

Et la crise sanitaire dans laquelle nous sommes plongés montre que le basculement dans cette nouvelle société technologique est irréversible. Certes pas uniformément, toutes les catégories de populations n'ont pas vécu aussi aisément (?) le confinement, mais qu'aurait-elle été globalement sans la puissante relation virtuelle qui s'est établie aussitôt ? Elle a montré que la réponse collective et le retrait physique quasi général n'impliquaient pas la rupture du fonctionnement social, même sur des bases économiques réduites.

Refuser le monde technologique n'est plus une option, il doit être accepté pour être mieux régulé.

Bien sûr, l'Homme a orienté l'application du numérique dans les directions qui paraissaient prioritaires à ses élites gouvernantes, et par ailleurs les grands groupes issus de cette aventure sont devenus des puissances aptes à confronter les États. Mais l'ensemble de la population a pu aussi se familiariser avec ce nouvel et puissant outil mis à la disposition du grand nombre (6 milliards de smartphones vendus sur la planète). La création des réseaux sociaux témoigne de la capacité incroyable à créer du lien entre les hommes et à partager des données et des opinions. C'est désormais la question de la maîtrise et du contrôle de ce phénomène qui est devenue l'enjeu majeur de notre société numérisée.

Car l'ampleur des données (traces), que nous laissons dans l'usage de ces outils sophistiqués, nourrit le pouvoir sur nous de grandes entités industrielles, même si c'est avant tout pour créer des patterns de consommations, utilisables anonymement pour cibler les comportements des usagers et promouvoir auprès d'eux de nouveaux objets propres à susciter leur désir.

La régulation en la matière est indispensable, comme le contrôle de l'utilisation des données personnelles pour assurer la liberté des citoyens. Mais ce qui est essentiel pour notre propos est de connaître quelle orientation ou quel biais peut apporter un tel outil à l'élaboration d'un savoir sociétal pertinent et partagé par le plus grand nombre.

Dominique Boullier en fait une première analyse au niveau de la ville, en distinguant quatre orientations majeures développées par intervenants publics et privés dans le cadre de ce que l'on appelle les *Smart Cities*.

Et d'abord, ce qu'il appelle l'*IBM City* qui part de représentations *a priori* du fonctionnement idéal des villes et nourrit les modèles, induits par ces conceptions, de données d'usage qui permettent de les paramétrer. Ces simulateurs théoriques pèchent par la simplification de problèmes complexes et risquent d'enfermer la ville dans une vision rigide et trop éloignée de la réalité perçue par les gens.

Il évoque également la *Google City* apte à extraire les données issues de capteurs liés aux multiples usages de la ville, puis à en déduire des comportements collectifs moyens et à les mettre en perspective au sein de tableaux de bord de régulation des services offerts par la ville.

Dès lors, de cette ville des données peuvent émerger, grâce au *machine learning* et à l'intelligence artificielle, des politiques techniques hors élaboration et partage entre élus et citoyens sur le bien-être à développer en commun. La seule règle de la corrélation entre données, et non des mécanismes de causalité censés représenter des comportements rationnels ou des besoins, peut ainsi imposer aux habitants des modes de vie censés les satisfaire et qu'ils n'ont pas choisis.

Tout autre, si elle est organisée et régulée, est l'approche de la *Wiki City*, où les données sont partagées, discutées, voire arbitrées après un long cursus de maturation entre les contributeurs divers, qu'ils soient experts, élus ou simples citoyens.

On voit bien que la ville pertinente, issue d'un savoir élaboré en commun, est aussi possible si elle soumet l'outil numérique à une discipline d'utilisation, de contrôle et d'arbitrage « autorisé » (du type scientifique, par exemple lorsque les controverses s'éteignent).

Dominique Boullier nous met en garde sur la confusion régnant entre ce que l'on appelle trace, donnée, information et finalement savoir susceptible d'être validé et partagé. Il met l'accent sur une alimentation en traces peu fiables, produites par des usages sans rapport avec ceux sur lesquels on entend les utiliser. Elles sont souvent biaisées par le passage à la donnée réelle puis à sa contextualisation pour un usage particulier.

En effet, la pertinence des savoirs réside avant tout dans la donnée de base, sur l'objet de sa production, ses limites d'utilisation et sa stabilité statistique.

Alors ? Le numérique, arme d'épanouissement libératoire de la cité citoyenne et participative ou arme de manipulation collective et de soumission aux idéologies dominantes ? Nous y reviendrons, dans un contexte d'accélération du calendrier de la transition écologique.

Car, le *momentum* des transformations à conduire pour « habiter » la planète dans l'avenir semble bien être désormais celui du changement des habitudes selon la progression traditionnelle proposée par les anthropologues : une génération pour prendre conscience, une génération pour sensibiliser le grand nombre, une génération pour modifier les habitus.

L'HABITANT DES VILLES ENTRE ÉCOLOGIE ET LIBERTÉ

Et pour Pierre Ducret[1], cela signifie l'instauration de quatre débats fondateurs.

1. Celui de l'efficacité de la ville pour ses citoyens, dans la perspective d'un « habiter en ville » devenu le mode premier du développement humain, et qui pose, selon lui, quatre questions.

- Quelle densité acceptable dans nos villes, si l'on admet que l'étalement et l'individualisation de l'habitat sont sources de trop d'artificialisation des sols et de mobilités induites par la multiplication des activités quotidiennes (travail, rapport aux administrations publiques, consommation et loisirs) ?
- Quelle morphologie souhaitable pour donner de la chair à « l'aire urbaine » définie par l'Insee, où plus de 40 % des résidents se déplacent dans une autre commune d'un même pôle urbain pour leurs activités quotidiennes ?
- Quelle acceptabilité d'une densité urbaine efficiente et aux vertus économiques multiples (emploi, frugalité énergétique, sérendipité, viabilité des services publics et privés, etc.) en contrepartie du risque de propagation épidémique, du retrait de l'autonomie individuelle vis-à-vis du recours au collectif, du renoncement à une part d'espace privé au profit de l'espace public ?
- Quelle nouvelle équation propose sur ces sujets le nouvel espace-temps relationnel offert par l'univers socioéconomique numérisé ?

2. Le deuxième débat est pour lui celui du contrôle social au sein de ce nouveau monde, de la discipline collective nécessaire et de la sauvegarde de la promesse essentielle de la ville : la liberté ! Quel dispositif de surveillance et de sanction implique une telle société confrontée à un enjeu vital pour elle-même et au caractère naturellement rebelle des individus ? Quelle autorité qui ne leur serait pas naturelle, voire spirituelle ou eschatologique, sublimante ou transcendante ? Quel risque pour la démocratie moderne confrontée à l'enjeu des orientations à prendre et à la rapidité exigée de leur mise en œuvre ?

3. Le troisième débat est celui de la résilience urbaine, c'est-à-dire de l'évolution des cadres fondateurs et structurants de la ville, de leur adaptabilité à un apprentissage continu à réaliser pour vivre autrement une planète en danger. Car il ne s'agit pas de résistance au changement culturel ou aux us, mais bien de l'adaptabilité du monde menacé de catastrophes majeures, de la capacité à désigner, à analyser les menaces et à s'y préparer plutôt que de les dénier ou d'éviter de les affronter par crainte de bouleverser la vision du monde léguée par les générations anciennes.

4. Enfin, le débat est bien aussi celui des savoirs, tels qu'ils sont en éternels développement et réinvention. Et cela dans le monde que nous décrit Jean Viard, où la disponibilité accrue des hommes, l'élévation de leur instruction moyenne et l'affaiblissement du principe d'autorité mettent au défi les élites et les experts.

Ce bien collectif ultime, que sont le savoir partagé et l'objectif humaniste d'un développement vraiment durable, implique l'élévation collective du niveau de compréhension du monde et de son acception essentiellement urbaine. La capacité à en limiter les inégalités de savoir doit permettre d'inclure ses différentes communautés dans leurs identités culturelles, et tout particulièrement les types de savoir et de savoir-faire qu'elles ont maîtrisés et pérennisés au cours des âges.

Or la question de la pertinence des données (de la trace à l'information) est primordiale, même dans une époque pas encore advenue au monde du calcul numérique le plus sophistiqué. La capacité de la décrypter pour ce qu'elle est réellement conditionne l'adhésion à un savoir partagé, malgré les préjugés idéologiques ou la pensée dominante, sans qu'il ait été récupéré à des fins totalitaires.

LE MALENTENDU TERRITORIAL : OPTIMISATION ÉCONOMIQUE ET BIEN-ÊTRE SOCIAL

Laurent Davezies[2] nous livre, en la matière, une leçon d'humilité et de prudence après avoir passé une longue vie de chercheur à obtenir les données pertinentes pour améliorer la documentation de l'économie territoriale, nourrir une problématique utile, la traduire dans des indicateurs signifiants… puis convaincre des résultats obtenus les experts du sujet persuadés de l'inverse !

On retrouve bien le triptyque de Dominique Boullier sur les traces, l'information et, finalement, le savoir apte à être partagé et à alimenter le débat, à combattre le « perçu » généré dans la subjectivité et nourri par les préjugés diffus ou manipulés.

Comment expliquer autrement la nostalgie d'un aménagement du territoire né d'un réflexe anti-urbain de la fin des années 1930 (« la Terre, elle, ne ment pas ! ») et pérennisé par le célèbre *Paris et le*

1. Pierre Ducret, président d'I4CE, de Finance for Tomorrow et conseiller climat à la Caisse des Dépôts.
2. Laurent Davezies, professeur au CNAM et économiste spécialiste des territoires.

désert français[1] après la Deuxième Guerre mondiale ? L'idée d'une dette de l'urbain vis-à-vis de la France éternelle de la ruralité génératrice de bonheur sans limite[2], négligée par les dirigeants, voire exploitée indûment pour faire vivre les grands monstres urbains ?

Comment expliquer le ressenti d'une France victime des métropoles prédatrices quand les transferts économiques n'ont jamais été aussi forts entre ces dernières et le reste des territoires, le plus souvent mieux valorisés du point de vue de la qualité de vie perçue au quotidien ?

Comment sortir d'une vision « productrice » de l'aménagement du territoire, fondée sur un déploiement géographique de la production industrielle, aux dépens de son attractivité « essentielle » et de la fragilisation des territoires ainsi convoqués et exposés (marchés peu diversifiés, atteintes à l'environnement, perte de valeur résidentielle…) ?

Et si admettre que la France des revenus est au moins un premier pas, dans le regard de ce qui fait Nation, par rapport à la France du PIB, la mise sur pied d'indicateurs plus pertinents pour traduire le développement humain, et la qualité résidentielle ne pourra que faire prendre conscience des redistributions majeures du système économique, contrepartie indispensable du bien-vivre des régions aux atouts plus naturels qu'industriels.

Si le Limousin, mal classé pour son PIB mais numéro 1 pour les redistributions de la part du revenu produit sur le plan national, est aussi numéro 1 pour l'indice de développement humain, cela interroge. Faut-il pour autant que nous y vivions tous ? En donnant ainsi un regain d'actualité à la proposition d'Alphonse Allais[3] : il faut faire les villes à la campagne !

Dans la droite ligne des analyses économiques de Laurent Davezies, Martin Vanier[4] estime que le logiciel de développement du territoire doit être complètement revu, à commencer par sa sémantique, afin qu'il soit désormais plus en phase avec les réalités opérationnelles.

À commencer par la notion de « territoire » elle-même, qui tend à enfermer l'Homme dans un horizon de vie au périmètre limité et étroit. Des « sous »-France (sic) qu'optimiseraient des systèmes économiques indépendants et dont la somme constituerait le maximum pour le territoire national ; alors que les grandes ruptures redéfinissent l'espace-temps, valorisent l'action en réseau, la complémentarité et les échanges !

Ainsi, l'« égalité » (voire l'« équilibre ») des territoires pourrait laisser la place à la « réciprocité » des échanges, la « proximité » à l'attention *(care ?)* aux personnes, et l'« autonomie » à la « capacitation » *(empowerment ?)*.

Quant à la véritable adaptabilité des territoires, gage de leur « résilience », elle serait opportunément rapprochée de leur connectivité, tant dans le monde à venir ; la véritable équité sera celle de l'accès aux réseaux, à l'inclusion par le lien et l'échange, en particulier en matière de partage des savoirs.

Bernard Cazeneuve[5] et Michel Lussault[6], le gouvernant et le professeur, même s'ils utilisent des mots différents, se rejoignent sur l'essentiel.

L'approche globale qui s'impose aux politiques fait aisément écho à l'approche systémique du chercheur qui considère le monde urbain comme englobant désormais toute réalité quotidienne. Et ce, avec l'intensité et l'interdépendance qui imposent aux humains leur rapidité de diffusion et la diversité des conséquences induites par des phénomènes même anodins (de « l'effet papillon » à « l'effet virus »).

L'urbanisation n'étant pas toujours la cause desdits phénomènes, mais le vecteur de leur propagation et de leur pollinisation.

La métropolisation, logistique naturelle voire indispensable à la performance globale, a pu déployer sans entrave ses excès dans une compétition absurde aux attributs souvent artificiels d'attractivité (gratte-ciels les plus hauts, centres commerciaux les plus vastes, événementiel le plus impressionnant…). Même si c'était pour optimiser les acquis sociaux, une régulation s'impose désormais.

À une autre échelle, Bernard Cazeneuve souligne la rupture fréquente des métropoles avec leur *hinterland*, au profit d'une compétition qui exclut la dimension régionale. Cela nie la spécificité potentielle et identitaire de modèles différents de développement, prônés par Michel Lussault.

Le libre cours laissé aux initiatives locales, dans un univers globalement concerné par ce qui se passe en n'importe laquelle de ses parties, crée un contexte grandissant d'incertitude qui n'autorise guère de maîtrise sur ce que peut être l'avenir.

1. *Paris et le désert français*, ouvrage de Jean-François Gravier [1915-2005] publié en 1947.
2. Relire *La Terre* d'Émile Zola.
3. Alphonse Allais [1854-1905], journaliste, écrivain et humoriste.
4. Martin Vanier, géographe et professeur à l'École d'urbanisme de Paris (EUP).
5. Bernard Cazeneuve, avocat, ancien Premier ministre, ancien ministre de l'Intérieur, ancien maire de Cherbourg-Octeville.
6. Michel Lussault, géographe, directeur général de l'École urbaine de Lyon (EUL).

Un développement réellement durable ne peut trouver sa voie que dans une véritable préemption politique du sujet, organisant un débat démocratique qui garantisse contre les excès du totalitarisme ou de l'ochlocratie.

Pour Michel Lussault, cette priorité politique prime le traitement de toutes les autres fragilités du monde actuel : l'exclusivité d'un modèle unique de développement mondial et la fragmentation des stratégies régionales dissociant les pôles urbains de leur *hinterland*.

Et cette préemption politique doit, selon Bernard Cazeneuve, s'accompagner de la nécessaire discipline à laquelle la République a droit et qu'on doit lui concéder si on la respecte. Il faut lui laisser le temps de réaction nécessaire pour trouver la réponse pertinente à des enjeux aussi complexes.

Mais il ajoute que, pour rendre cette République plus apte à réagir, elle doit faire cependant effort pour ne pas courir derrière l'événement et investir dans la prospective (utilité des outils telles les agences d'urbanisme) et aux différentes échelles pertinentes selon les enjeux (développement des intercommunalités). Cette capacité d'anticipation ne se substitue pas à l'élaboration démocratique du projet collectif, mais doit lui donner la matière d'une mise en perspective porteuse de sens, tout en confortant la crédibilité de la gouvernance élue.

CONCILIER LES LIENS ET LES LIEUX : LE NOUVEAU PARADIGME IMMOBILIER

Pour Pierre Giorgini[1], la question du rapport entre le lieu et le lien est au cœur d'une réflexion propre au chercheur qu'il a longtemps été, mais aussi à l'éducateur qu'il est en tant que président-recteur d'une université.

Il pose le problème de fond de la relation physique ou virtuelle, au sein d'un monde à l'espace-temps réinventé. De la réplique de la Grotte Chauvet, au réalisme perturbant, donnant l'impression d'avoir visité le lieu sans jamais y avoir pénétré, à l'appartement-voyage de la vieille tante qui ne se déplace plus, mais revit à travers ses bibelots-souvenirs l'ensemble des lieux qu'elle a visités, le lien établi semble avoir pris le dessus sur le lieu de réalisation effectif.

Et tout particulièrement en matière de savoir, il s'interroge sur la nécessité d'un lieu (et son immobilier), nécessaire à la rencontre qui en facilite l'élaboration, ainsi que la transmission.

Or le lieu a de tout temps constitué le mode de rencontre, d'apprentissage et de dispensation des savoirs. Il a permis l'organisation d'un système hiérarchique de type distributif où un savoir stabilisé trouvait son expression la plus descendante et répartitrice auprès d'apprenants rassemblés à cet effet. Cet enseignement élaboré sans apport de la communauté apprenante elle-même, provenant donc de son extérieur, est qualifié par Pierre Giorgini d'exodistributif.

Fixé dans des lieux, et donc dans la ville, il a marqué l'histoire de l'enseignement et de son cadre immobilier classique, organisé notamment sur la base de la chaire et de l'amphithéâtre.

Le « Crépuscule des lieux », comme l'appelle notre recteur, pourrait être, dès lors, la conséquence de la primauté des liens lorsque ceux-ci peuvent se dématérialiser et se diffuser partout et rapidement grâce au déploiement numérique.

Le récent épisode de la pandémie du Covid-19 a montré combien le travail intellectuel pouvait évoluer, sans perdre (?) de sa productivité dans l'installation d'une part importante de télétravail. N'est-ce pas également le destin des méthodes d'enseignement, surtout lorsqu'on voit l'Université Harvard en proposer la mise en œuvre dès la rentrée 2020 ? Le MOOC[2], pourtant décrié par sa nature peu conviviale ou apte à générer des effets synergiques utiles à l'évolution des savoirs, serait-il la pierre angulaire de l'enseignement de demain ?

C'est pourtant d'un autre modèle que notre recteur se fait le chantre en renversant la relation entre lieux et liens. Si les liens, physiques ou non, sont bien la clé de l'échange et de la mise à l'épreuve des savoirs stabilisés par le débat et la controverse, ils ne sauraient se passer de la rencontre physique, de la sérendipité qu'elle occasionne et du sens commun qui doit pouvoir être élaboré dans l'action concrète.

Les méthodes d'enseignement par l'initiative *in situ*, le *gaming*, l'agir ensemble et la construction d'écosystèmes apprenants lui paraissent la clé d'un enseignement d'ordre plutôt endocontributif destiné à s'imposer désormais.

Et ce système ne saurait se passer de lieu, l'accueil physique des liens qui alimentent les écosystèmes destinés à les recevoir et à en faciliter l'apprentissage. Surtout si l'entité apprenante s'élargit à des disciplines plus transversales et au croisement de savoir-faire pratiques et éprouvés par des communautés de métiers diversifiés.

1. Pierre Giorgini, ingénieur des télécommunications, président-recteur de l'université catholique de Lille.
2. MOOC : *Massive Open Online Course* (cours collectifs ouverts et en ligne).

Notre recteur compare d'ailleurs les sachants issus d'un type d'enseignement limité à l'échange immatériel de « morceaux » de connaissances, sans mise à l'épreuve du groupe ni apport du potentiel de sens porté par l'écosystème apprenant, à des mercenaires du savoir proposant leur érudition aux entreprises, quand celles-ci sont avant tout à la recherche de talents propres à l'intégration systémique des connaissances élémentaires.

Cela constitue certes un nouveau paradigme pour l'investissement immobilier, à la fonction moins définie dans ses paramètres programmatiques, mais on est loin du crépuscule du lieu physique et de sa dilution dans le gouffre de l'immatérialité apprenante.

Bernard Belletante[1], ancien directeur de l'École de Management de Lyon, partage un point de vue semblable, même si cela ne lui a guère facilité la tâche lorsqu'il a dû établir le cahier des charges de construction d'une nouvelle école à proposer à l'imagination créatrice des architectes !

L'un deux, Éric de Thoisy[2], témoigne cependant de l'embarras de sa profession dans l'effacement de la définition des objets à fabriquer et, sans appeler au retour d'un fonctionnalisme corseté, il déplore une dérive formelle qui amènerait à ne produire que des objets à « tout faire », à « tout abriter », et à ne rien « signifier ». Une souplesse totale d'adaptation ne lui permettrait plus d'exprimer dans la ville son identité propre, son utilité collective et spécifique, voire les émotions auxquelles il renvoie, empêchant le maître d'œuvre d'y trouver une réponse inspirée.

Mais n'est-il pas tout aussi passionnant d'imaginer les espaces qui créent de l'interface et de la transversalité, qui construisent de l'échange et de la continuité, qui expriment de la dynamique plutôt que de l'immobilité ?

N'est-il pas possible d'en inventer les formes nouvelles et leur traduction plastique porteuse d'émotion, de sens social et de témoignage patrimonial ?

SÉLECTIONNER SUR LES SAVOIRS D'HIER OU PRÉPARER AUX DÉFIS DE DEMAIN

Le regard de François Taddei[3] part de constatations un peu différentes.

Le système éducatif élaboré au début du XIXe siècle s'appliquait à une population dont une faible minorité accédait aux études : l'essentiel du peuple savait à peine lire et écrire. Il y a un siècle, 1 % de la population atteignait le baccalauréat, aujourd'hui 80 % quand 1 % atteint le doctorat (8 ans d'études de plus en un siècle). L'objectif était alors de créer des élites révolutionnaires, puis républicaines, aptes à conduire ce grand projet de transformation de la société.

Et si le niveau d'érudition des élites n'est pas le même à chaque époque, il ne s'agit plus seulement désormais de constituer une élite compétitive, rompue à la concurrence internationale, mais de faire progresser collectivement la capacité sachante moyenne de la population, tout en la diversifiant et en inventant les nouveaux savoirs.

Le témoignage d'un Patrick Artus[4] confirme ce constat, voyant dans un système de formation adapté à hier, le maintien de la France à un bon niveau dans le comparatif mondial de formation des élites, quand il provoque par ailleurs une dégradation inquiétante dans son classement relatif aux compétences de base et à l'employabilité des jeunes. Il milite pour un enseignement moins vertical, moins magistral et plus en alternance avec l'expérience en entreprise.

Et cela alors que le numérique offre des moyens transversaux d'échange et de communication, ainsi que des outils, les plateformes, qui pourraient être aussi utiles et performantes dans l'amélioration collective de la connaissance qu'elles le sont dans l'utilisation des données à des fins mercantiles.

Bien sûr, il convient d'utiliser les réseaux d'échanges d'information à des fins plus constructives d'expression d'une véritable intelligence citoyenne, tout en développant une ingénierie d'accompagnement qui permette d'en évacuer les échanges de café du commerce.

Enfin, ces éducateurs ont montré que le groupe, par sa vertu d'addition des compétences et de sérendipité, crée une intelligence collective qui obtient toujours de meilleurs résultats que la meilleure intelligence individuelle y participant.

L'expérience de la Silicon Valley prouve de plus que la proximité physique est loin d'être disqualifiée au bénéfice de lieux éclatés et immatériels, mais, qu'au contraire, des écosystèmes apprenants, déployés dans une proximité favorable renforcent l'impact de l'échange dématérialisé d'informations ou la constitution de réseaux virtuels.

Il s'agit donc non d'opposer mais de réconcilier les lieux et les liens pour constituer et abriter des communautés apprenantes aux différentes échelles de production et d'échange des savoirs.

1. Bernard Belletante, ancien directeur général de l'EM Lyon Business School.
2. Éric de Thoisy, docteur en architecture et directeur de la recherche de l'agence SCAU.
3. François Taddei, chercheur en « génétique moléculaire », directeur du CRI (Centre de recherches interdisciplinaires).
4. Patrick Artus, chef économiste, membre du comité exécutif de Natixis.

Ces lieux peuvent être pour partie dématérialisés, organisés en communauté, voire constituer des « tiers-lieux » extérieurs, aux espaces ouverts sur l'activité quotidienne de la Cité (bar, café, restaurant…).

Ces tiers-lieux doivent être encouragés, qu'ils soient le résultat d'initiatives publiques ou privées. Ils doivent, avant tout, constituer des lieux de vie, même éphémères, et permettre l'échange dans des configurations en adaptation permanente qui autorisent l'échange des savoir-faire et le débat contradictoire et improvisé.

Plus généralement, connecter les humains pour qu'ils contribuent à l'élaboration des savoirs ne saurait se passer d'espaces physiques et de lieux, comme en témoignent les *undergrounds* où naissent les solutions alternatives en matière d'activités et qui accueillent les *makers*, les *uppergrounds* organisés par les institutions ou encore les *middlegrounds* thématiques où doivent s'épanouir les « cent fleurs » de l'innovation, non contraintes par les organisations hiérarchiques, mais où l'intelligence collective peut émerger.

Comme Pierre Giorgini, François Taddei estime qu'il n'est plus temps de mettre les talents en compétition sur les savoirs d'hier, mais de les faire coopérer sur les défis d'aujourd'hui par l'agir en commun sur des enjeux concrets qui dégagent un sens collectif et transcendent l'effort à produire et cela moins pour gagner la compétition entre les élites que pour faire monter la compétence moyenne et la capacité à affronter la demande réelle d'une société en disruption, aux fins d'assurer l'employabilité des jeunes actifs.

QUAND LA PROXIMITÉ PHYSIQUE SUBLIME LES LIENS

Cependant, à l'instar de Patrick Artus, Pierre Veltz[1] invite à ne pas perdre de vue que la compétition reste mondiale au plus haut niveau des connaissances et de la recherche-innovation. Les statistiques ne trompent guère sur les moyens mis en œuvre en matière de formation supérieure sur l'ensemble de la planète et sur les investissements qui lui sont consacrés.

Les États-Unis, à eux seuls, représentent environ 40 % des fonds alloués en la matière, quand la Chine arrive déjà à 25 % et l'Europe reste à 30 %. La recherche s'effectue de plus en plus en réseau et concerne un nombre considérable de petits laboratoires compétents sur des disciplines très sophistiquées. Des *hubs* se constituent ensuite sur ces réseaux pour favoriser les échanges physiques, la sérendipité, et aussi le partage des équipements les plus performants et qui nécessitent des financements très conséquents.

Ces *hubs* sont de plus en plus entreprenario-universitaires et les financements privés y alimentent largement la recherche, même en Chine malgré le poids du contrôle étatique.

Les étudiants participent à ce mouvement de renforcement des *hubs*, principalement installés aux États-Unis, et qui accueillent les nationalités les plus diverses (Chinois, Indiens ou Européens).

La recherche est ainsi concentrée dans les lieux qui imposent leurs marques (Harvard-MIT[2], Stanford-Berkeley, Oxford-Cambridge, Lausanne-Zurich) et renforcent des lieux d'innovation et de création bien spécifiques (Silicon Valley, Boston, Londres…).

La tradition française et le financement public ont contribué au contraire, par le biais de la dispersion territoriale et l'émiettement des structures, à une coupure importante entre universités et écoles qui rejaillit dans la société entre compétences tournées vers la recherche d'une part, et le management du système économique, d'autre part. Quant aux écoles françaises, très jalouses de leur réputation, mais au rayonnement très réduit, elles peinent à se faire reconnaître et à disposer des moyens suffisants pour exister vraiment dans le concert international.

Le projet de Saclay représente, dès lors, un moyen spatial, par le biais de la structuration d'un de ces *hubs*, permettant d'organiser un secteur en retard de coopération entre les pôles d'enseignement et de recherche et les principaux centres technico-industriels qui s'y alimentent. Cela commence par des initiatives, comme le regroupement des institutions universitaires en présence. Et l'on peut se féliciter que la nouvelle entité Paris-Saclay apparaisse désormais en bonne place dans le classement de Shanghai[3], en particulier dans les disciplines les plus prestigieuses.

En fait, la concentration de la recherche existe déjà de manière sous-jacente en France (40 % en Ile-de-France, dont 20 % à Paris et 15 % à Saclay, soit plus qu'en Rhône-Alpes), mais sa dispersion dans ces espaces contribue à l'isolement, à l'immobilisme fondé sur des réputations d'un autre temps et à l'absence de coopération entre entités apprenantes.

L'exigence n'est, dès lors, plus l'échange instantané d'information de synthèse ou de résultats peu documentés par le biais des bibliothèques numériques,

1. Pierre Veltz, chercheur, sociologue et économiste. Ancien président-directeur général de l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay.
2. MIT : Massachusetts Institute of Technology.
3. Le classement de Shanghai *(Academic Ranking of World Universities)* désigne chaque année les 1 000 meilleures universités du monde.

mais bien celle de l'échange physique entre les personnes génératrices d'idées nouvelles, d'intelligence collective et de créativité.

Il est un regroupement « écosystémique » centré sur la recherche, et pas une zone d'activité où s'implanterait un kaléidoscope d'entreprises les plus disparates. Il doit comprendre des lieux d'éducation et de recherche, ainsi que les technocentres industriels de pointe, mais aussi les lieux de vie des actifs, les écoles de leurs enfants, les loisirs et les commerces associés, les espaces publics d'échange, de rencontre et d'improvisation.

Le projet de Saclay doit se lire ainsi comme un projet de proximité de vie et de partage entre communautés de travail (universités et entreprises) et communautés de vie (les actifs, dont les chercheurs, et leurs familles).

Mais Pierre Veltz insiste aussi sur la difficulté administrative d'une telle aventure exprimée sur une trame communale de petite maille, aux PLU individuels, aux réflexes protectionnistes et encore très fonctionnalistes. Le projet prendra son vrai visage au terme d'une génération, et le travail de l'urbaniste doit s'articuler autour de quelques priorités programmatiques :

- la mixité des usages immobiliers au sein de la programmation, même si le développement dans le temps est difficile à maîtriser en termes d'équilibre économique instantané ;
- l'indispensable desserte par le Paris métro express de la ligne 18 ;
- une forte densité, objet de débats difficiles avec les populations existantes des confins de la Région Ile-de-France ;
- une linéarité des façades sur rue pour éviter l'effet lotissement d'implantation d'objets indépendants sur leur pré-carré ;
- une certaine austérité de l'architecture pour faire ville et pas compétition d'œuvres architecturales ;
- une mise en relation des espaces publics dans une trame verte où s'accrochent des places plus minérales (par exemple, gares du métro express), génératrices de services et d'échanges commerciaux.

Il convient que l'aménageur a peu de choses à dire sur les « objets immobiliers » d'enseignement eux-mêmes, même s'il fait passer des messages de cohérence dans les jurys d'architecture. Il redoute cependant que chaque entité d'enseignement pérennise des schémas trop rigides et que les espaces intérieurs soient encore organisés comme des « entre-soi » peu propices à l'échange avec la ville.

Mais, au-delà de ces *clusters* modernes induits par la recherche de compétitivité au plus haut niveau des savoirs, l'élévation du niveau moyen génère, comme l'a développé sur le plan théorique François Taddei, des expériences urbaines qui cherchent à valoriser l'existence d'un écosystème spécifique par les moyens de la technologie moderne. C'est ce que recouvre en particulier le mouvement que l'on connaît sous le vocable de « ville apprenante ».

La Plaine-Saint-Denis, sous l'impulsion de Patrick Braouezec[1], a développé depuis plusieurs décennies maintenant les démarches d'*empowerment* (capacitation) qui visent à donner au plus grand nombre les ressources nécessaires à sa vie active, dans un territoire touché par la sous-qualification et la transition industrielle.

Et, au-delà d'une politique d'urbanisme tournée vers la seule attractivité pour l'implantation des entreprises, afin de créer de l'emploi (souvent pris par des populations externes au territoire), c'est vers la possibilité de rendre les gens du lieu plus aptes au travail offert, que l'action de la collectivité territoriale s'est orientée.

Et c'est en échangeant avec le philosophe Bernard Stiegler[2] qu'un projet ambitieux est né qui vise à mettre les nouvelles capacités technologiques (connexion numérique, création de plateformes…) au service de la population, en particulier en cherchant à valoriser ses savoir-faire existants ou aisément accessibles.

C'est notamment, à titre d'exemple, par une capacité d'organiser les échanges entre offre et demande et la création d'entreprises d'insertion, que des femmes disposant de capacités particulières en matière de cuisine ont pu franchir une étape décisive. Leur mise en mouvement dans cet esprit les a fait qualifier et prendre place dans le métier de traiteur pour lequel elles n'étaient pas formées *a priori*.

On peut citer d'autres exemples, comme Youpijob[3], plateforme de mise en relation de métiers artisanaux du bâtiment, ou celui de ces conducteurs d'automobiles créant leur propre plateforme, ce qui les rend indépendants des grands exploitants internationaux de type Uber.

Au-delà, à Stains, c'est vers une structure spécifique à la mécanique automobile que s'orientent des acteurs « de rue », si nombreux dans les artères principales des villes du secteur (à l'instar du Leerpark[4]

1. Patrick Braouezec, ancien député et maire de Saint-Denis, président de Plaine Commune de 2005 à 2020.
2. Bernard Stiegler [1952-2020], philosophe, directeur de l'Institut de recherche et d'innovation (IRI).
3. Youpijob, spécialiste de la mise en relation pour les services à domicile entre particuliers.
4. Leerpark, centre de formation qui combine sur un même lieu « travailler, vivre et apprendre ».

aux Pays-Bas). Et, plus généralement, c'est vers un « décalque » de la notion de *hub*, utilisée pour l'organisation universitaire de plus haut niveau, que l'expérience de La Plaine s'est progressivement orientée.

Un « *hub* des métiers », puisque ce sont les savoir-faire opérationnels qu'il a prioritairement connectés avec les divers acteurs de la formation (initiale, continue ou universitaire). Comme pour Saclay, mais à une autre échelle, le projet de *hub* de vie devrait y rassembler entreprises intéressées, accueillir des expériences innovantes, mais également logements adaptés, équipements et services publics.

Car, comme dans l'expérience de Saclay, c'est finalement autour d'un lieu physique et d'un projet immobilier innovant, apparus majeurs dans la structuration et l'efficience du projet, que se sont orientées les réflexions. Le pouvoir de l'agir et de l'expérimentation concrète, grâce à un lieu de rencontre des liens, est là encore devenu incontournable pour garder le sens de l'action collective développée et un projet immobilier en a traduit concrètement l'expression.

Dans les deux cas, le projet de ville, de quartier, ou simplement immobilier, s'est révélé un support essentiel dans l'élaboration conjointe du partage des savoirs ou savoir-faire, dont découlent l'innovation et de nouveaux moyens d'agir.

CONSTRUIRE POUR TRANSMETTRE LA CONNAISSANCE : DE L'INCERTITUDE À LA LIBERTÉ

Avec Bernard Belletante et Philippe Chiambaretta[1], c'est au niveau de l'immeuble que nous pouvons, dès lors, approfondir notre analyse. Les responsables d'école d'enseignement supérieur sont en effet confrontés périodiquement à l'interrogation sur l'adéquation de leur immobilier d'éducation à l'évolution rapide des modes de transmission des savoirs.

Pour une entité comme l'École de Management de Lyon, projeter un bâti pour les cinquante ans à venir impliquait d'interroger les types de relations enseignants/étudiants, mais également la relation aux autres lieux de vie des étudiants et, plus généralement, la relation à la Ville. La relation à l'espace et à l'urbain impliquait d'échanger avec une maîtrise d'œuvre immobilière.

En réponse, Philippe Chiambaretta insiste sur la nécessité pour l'architecte de prendre conscience des systèmes complexes sur lesquels il est désormais amené à intervenir. C'est la raison de l'investissement de son agence sur la recherche et la diffusion d'une culture qui ancre la forme architecturale, non pas dans le geste, mais dans la compréhension de l'écosystème auquel il va répondre.

De la prise de conscience des ruptures induites par l'urbanocène à l'intégration des mécanismes du vivant, il cherche à trouver la forme qui convient à l'usage, en interrogeant chaque terme de la question posée à l'architecte avant de traduire la question en réponse sur le plan formel. S'interroger sur les phénomènes dynamiques qui la sous-tendent impose à l'architecte de s'intéresser, plus qu'aux objets potentiels, à son engagement intellectuel dans l'écosystème concerné : participer au « devenir » avant de produire un « désir », selon sa formule.

Et cela ne se fait pas sans entretenir, de manière permanente au sein d'une agence d'architectes moderne, une activité de recherche afin d'accumuler un savoir structurant et aborder conjointement les cinq problématiques constitutives de la ville : la nature, les infrastructures, le bâti, les usages et la mobilité.

En matière d'immobilier d'enseignement, l'expérience de l'École de Management de Lyon apparaît très illustrative de ces principes. Il s'agissait de conduire une réflexion double : comment aborder la disruption dans les modes d'éducation et comment intégrer l'École dans la Cité ?

La première de ces questions débouche pourtant dans l'incertitude la plus angoissante :

- intégrer la rupture industrielle qui impose d'éviter de former à des métiers progressivement happés par le numérique et la robotique ;
- éviter de stocker de la connaissance (bibliothèque), aisément consultable individuellement en ligne, pour la faire circuler (le flux) au profit de l'intelligence collective ;
- intégrer l'intelligence émotionnelle (contact social) dans l'acquisition et l'échange (approfondissement) des connaissances ;
- créer des compétences porteuses de valeur ajoutée par rapport à celles que le numérique démonétise rapidement ;
- permettre à chacun de trouver le rythme de sa « consommation » éducative afin qu'il construise son propre apprentissage ;
- éviter le mirage de la télé-éducation, de la visio sans interactivité, de la diffusion de contenus sans permettre aux individus d'agir ensemble (François Taddei n'est pas loin) ;

1. Philippe Chiambaretta, ingénieur-architecte, fondateur de l'agence PCA Stream.

- et, finalement, construire une école « sans murs », largement ouverte et accueillante, centre de ressources pour les personnes qui vivent autour, lieu d'incubation et d'excubation, musée vivant des innovations.

Vaste non-programme, peu déclinable dans un cahier des charges traditionnel pour concours d'architecture, pour une École où il semble d'abord important de « désapprendre pour réapprendre » ; mais pourtant traduit dans quelques « pavés » sémantiques : le « cœur battant », les « espaces d'hybridation », les « espaces de connexion », les « espaces d'expérience » aux poids relatifs, parfois déconcertants et se regroupant en deux pôles majeurs :

- les espaces d'enseignement (65 %) adaptables et évolutifs ;

- les lieux de vie en flux permanent (35 %), flexibles et dynamiques.

C'est ce qui a guidé le type de réponse, finalement retenu par l'agence PCA.

Nous ne détaillerons pas ici plus avant le parti formel qui s'en est suivi. Nous insisterons simplement sur la connexion entre les espaces, l'ouverture de l'auditorium et des espaces de service, très inspirés de l'architecture de bureaux d'aujourd'hui.

Nous retiendrons que, selon Bernard Belletante, le choix du jury ne s'est pas fait sur un « geste architectural », mais sur la notion de « liberté », miroir à l'incertitude, et donc sur la capacité de développements ultérieurs et de génération d'espaces de créativité. La « simplicité » du parti formel n'apparaît pas, dès lors, comme un affaiblissement ou une banalisation de l'œuvre, mais comme une capacité à y laisser s'installer l'émotion par le développement de la vie qu'elle autorisera et qui renverra moins à la créativité du maître d'œuvre, qu'à la communauté issue du projet éducatif, quand elle se le sera approprié et qu'elle aura su le faire s'épanouir.

L'architecte, dans ce contexte, ne se fait pas auteur ou même chef d'orchestre, mais stratège dans une vision dynamique de l'écosystème à accompagner dans l'espace et dans le temps.

LA FINANCE FACE À L'OPTIMISATION DE LA VALEUR D'USAGE

Quant à Xavier Lépine[1], en tant que financier, il apporte volontiers sa pierre à cette description d'un système en pleine disruption. Et, s'il adopte le terme de changement de paradigme, il date de 2015 environ, la fin d'une époque à rattacher au temps des « glorieuses ». Elles ne seraient plus trente mais plutôt soixante, témoins d'une ère qui a permis la mondialisation et le retour des puissances asiatiques dans le leadership mondial, sur la base de l'utilisation sans entrave de l'énergie facile et mortifère.

Globalement, consommer plus pour moins cher était un enjeu à relever sur une planète en pleine explosion démographique et dont certaines économies avaient nécessité de s'éveiller ou de se consolider.

Dorénavant cette croissance, mesurée par le PIB ou bien par l'IDH qui sont tout autant de l'énergie selon le principe anthropique, doit au minimum rompre avec une non-renouvelabilité de ses sources et, plus urgemment avec l'accumulation de CO_2 dans l'atmosphère qui en est la conséquence première, avec le phénomène de réchauffement climatique, désormais largement documenté.

Les risques en sont divers, mais le premier est pour lui d'abord sanitaire, social et démocratique dans les pays développés, et vital pour l'Afrique ainsi qu'une partie de l'Amérique latine et de l'Asie.

De plus, la problématique des inégalités émerge, tandis qu'elle paraissait pouvoir se refroidir dans le cadre de la mondialisation. L'évolution des indices de Gini[2] est éloquente et concerne les classes moyennes des pays développés qui ont pris de plein fouet la concurrence des pays émergents et de la numérisation des *process* industriels.

C'est la question centrale du populisme (Brexit, Trump, Poutine, Gilets jaunes), qui menace directement la démocratie.

Si l'inflation a été multipliée par 3,5 depuis 1980, le Smic a certes été multiplié par 4, mais le rendement du capital par 33. L'urbanisation, logistique première de cette disruption, a conduit les prix parisiens de l'immobilier à être multipliés par 10 (de 1 000 €/m^2 à 10 000 €/m^2) : la crise frumentaire moderne est celle du logement dans les grandes métropoles.

L'ensemble de ces diagnostics était peu ou prou partagé par le monde économique spécialisé en début 2020. La crise du Covid va probablement être salutaire, car elle offre l'occasion de réorientations draconiennes. Elle doit jouer le rôle d'un accélérateur de tendances.

D'abord avec un frein à la mondialisation, porteuse certes de croissance mais aussi de risque environnemental et de fragilité régionale aux risques majeurs :

1. Xavier Lépine, ancien président du directoire du Groupe La Française, président de l'IEIF.
2. Indice ou coefficient de Gini : mesure statistique permettant en particulier de rendre compte de la répartition des revenus au sein d'une population.

rapatriement des *process* trop internationalisés et réorganisation des chaînes de valeur.

Par ailleurs, l'endettement des États étant ce qu'il est, c'est une baisse du pouvoir d'achat qui en toute logique s'affiche à l'horizon. Et la dette ne pourra guère baisser, plaçant les États et leurs systèmes sociaux en risque de rupture. Pour les entreprises, malgré des taux d'intérêt qui ne pourront que rester bas, le coût de l'immobilier risque de redevenir un problème majeur, même si le primat des métropoles ne paraît pas remis en cause grâce à la force des survaleurs externes qu'elles génèrent.

Sur le plan immobilier, la percée du télétravail, l'utilisation optimisée de l'existant, en particulier avec la génération de « tiers-lieux » innovants et créatifs dans le parc immobilier ancien, paraissent porteuses d'une partie seulement de la solution.

Mais ce ne sera pas suffisant pour compenser une croissance en berne et absorber totalement les conséquences de crises sanitaires récurrentes. En particulier, en matière de logement, refuge ultime des investisseurs en temps de crise, et appelé à autoriser de nouvelles fonctions liées au travail. Seule l'innovation permettra de résoudre une équation aux paramètres divergents entre solvabilité des ménages, coût accru de l'usage et coût du foncier, voire soutien financier de la collectivité.

Cette innovation porte à la fois sur la dimension financière…

- le « retour » des investisseurs financiers dans le logement locatif privé (ils en sont quasiment absents en France, alors qu'ils sont plus de 70 % en Suède et en Allemagne), du fait que le multi-usage du logement va apparaître aux nouvelles générations plus important que sa détention, avec surtout des efforts nets des accédants qui dépassent le raisonnable ;
- le fait que les taux d'intérêt étant faibles, seule la rémunération du capital est un coût. L'immobilier doit donc servir le plus longtemps possible, et sa rénovation ou son changement de fonction, aux fins de prolongation de sa valeur d'usage, devient l'investissement le plus rentable.

… et sur sa dimension physique :

- dispositif « tonus » de la Banque des Territoires, dérivé de la location-accession existant dans le logement social avec option d'achat après cinq à dix ans d'occupation locative ; simple, mais complexe à mettre en œuvre (risque à la revente inflationniste ?). C'est une première solution de nature juridique qui relève du démembrement de la propriété ;
- bail réel solidaire (démembrement du foncier et du bâti), surtout utilisé actuellement pour l'acquisition dans le logement social ;
- la flexipropriété (ou propriété à vie), qui est un démembrement dans le temps, avec prix fixé à l'avance, sans participer à la valorisation ou dévalorisation de l'actif, revente possible à tout moment et possibilité de rachat de la propriété complète.

Après la crise sanitaire, la situation économique et les contraintes financières qui vont brider l'aide publique, le rôle de la Finance va se révéler crucial pour financer les transitions nécessaires.

Les financiers et les épargnants doivent prendre conscience que de nouveaux mécanismes sont nécessaires, et donc de nouveaux montages juridico-financiers. La chance, c'est que les anciens soit ne seront plus possibles, soit ne rapporteront plus autant qu'auparavant.

Quelques idées forces pour mettre en perspective l'ensemble de ces réflexions sur l'élaboration et la transmission des savoirs au sein de la « ville de demain »

La planète est entrée dans une ère post-néolithique fondée sur l'urbain comme mode d'habiter dominant. L'économie de la connaissance s'appuie sur cette dimension, en particulier par le mouvement de métropolisation, et autorise l'accès au savoir par divers modes de diffusion et de partage des idées. C'est ainsi le temps d'un savoir démocratisé et d'une participation largement ouverte quant à son élaboration.

Une population beaucoup plus nombreuse qu'auparavant contribue à ces échanges, et la participation collective des habitants s'exprime en particulier à travers le monde associatif. Mais aussi grâce à une classe d'âge de retraités, instruits et disponibles, apte à apporter son expérience à un enrichissement autorisé des connaissances.

Or l'avènement du monde en tant qu'entité urbaine interconnectée et la rapidité de propagation de processus non maîtrisés, font de cet espace unitaire un lieu d'incertitude grandissante dont la cohésion est menacée par la récupération populiste et autoritaire.

La préemption républicaine du sujet s'impose dès lors dans une discipline démocratique qui en constitue la condition d'exercice. Elle doit s'appuyer sur un effort de mise en perspective du développement durable et le documenter grâce aux outils de réflexion nécessaires. Elle doit ainsi permettre l'émergence d'un projet collectif qui s'appuie sur des savoirs partagés et maîtrisés par la collectivité élue afin d'éviter l'écueil du chaos de la communication émotionnelle et de la diffusion débridée des idéologies les plus malsaines.

Le succès de la technologique numérique semble un grand acquis de la crise sanitaire actuelle par son aptitude démontrée à tenir à flot une société durement agressée, il s'appuie aussi sur sa capacité à augmenter l'intelligence collective et doit être orienté sur des échanges utiles, débarrassés des informations parasites et des idéologies délétères, mais également maîtrisés et contrôlés par des procédures publiques qui en assurent la pertinence et l'indépendance.

Il doit s'inscrire dans un projet urbain qui concilie la liberté, promesse historique de la ville, et l'écologie à travers la résilience aux risques majeurs et l'invention d'un développement incluant nature et activité économique, et respectueux du vivant.

Les liens multiples que les nouvelles technologies permettent de développer entraînent une approche plus transversale des échanges et un enrichissement de groupe qui fait de l'intelligence collective une force nouvelle, qu'elle émane d'une communauté spécialisée ou d'une collectivité territoriale.

L'endo-contributivité des savoirs doit remplacer son exo-distributivité originelle et autoriser ainsi un surcroît de créativité, mais elle ne saurait se dispenser de l'échange et de la rencontre physiques entre « apprenants », gages de pollinisation accrue et de sérendipité à la base de toutes les connaissances nouvelles.

De plus, l'émergence récente de clusters territoriaux d'innovation permet l'interface entre chercheurs, entreprises et leurs communautés de vie. Elle montre la force, toujours créatrice, de la proximité physique et des échanges quotidiens au sein des villes. Dans ce contexte, la guerre des liens et des lieux n'aura pas lieu et l'immobilier destiné à accueillir les échanges conserve une importance primordiale, même s'il convient d'en redéfinir les contours. Et cela tant dans la dynamique qu'il autorisera au sein de la communauté apprenante que dans son rapport à l'environnement extérieur, et particulièrement la Ville. La proximité physique continuera à être une dimension essentielle de la création collective.

Mais cet immobilier apprenant devient, dès lors, difficile à définir autrement que dans sa capacité à favoriser le déploiement des rencontres, la richesse des échanges et l'interface avec l'ensemble du territoire qu'il est susceptible de « convoquer ».

L'incertitude sur l'évolution des modes d'échange dans l'avenir n'a de remède que dans la liberté d'usage et la simplicité des espaces construits, et donc dans leur intelligence d'adaptation, plutôt que dans leur fonctionnalité réductrice.

L'immobilier ne doit pas traduire des fonctions figées et vite dévalorisées par l'échange virtuel, mais proposer des lieux aptes à accueillir de la vie et à exprimer du sens commun.

Enfin, il doit aussi s'inscrire dans une économie aux coûts prohibitifs, voire excluants, dans les principaux *hubs* optimisant l'activité des urbains. La dissociation dans l'espace ou dans le temps des modalités juridiques de la détention du capital qu'il représente, et le multi-usage de la composante bâtie, pourront seuls permettre sa rentabilité financière par l'augmentation de sa durée d'amortissement. ■

ISSN 1244-0442
Au numéro 60 € TTC
Abonnement (4 nos) 220 € TTC

RÉFLEXIONS immobilières

La revue de l'IEIF
N° 94 - 1er trimestre 2021

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'historique.

www.ieif.fr

IEIF
INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE