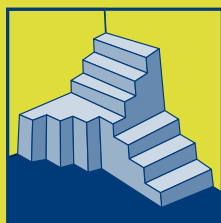


FONDATION
PALLADIO

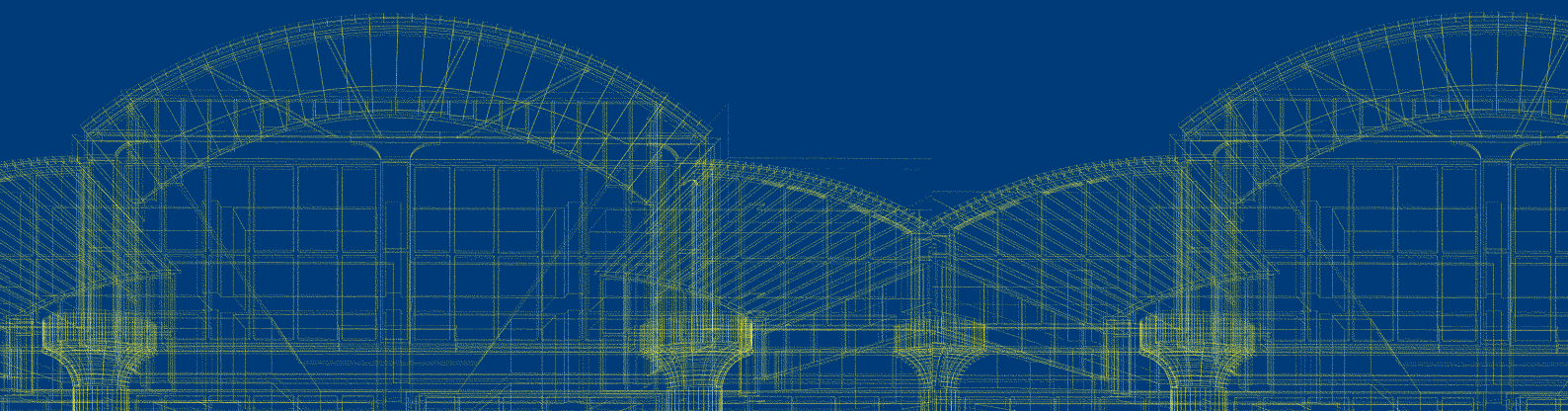
SOUS L'EGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE



ACTES DE L'INSTITUT
.....
CYCLE 2011-2012

LA VILLE DE DEMAIN
POUR QUELS TERRITOIRES ?

I N S T I T U T P A L L A D I O
D E S H A U T E S E T U D E S S U R L ' I M M O B I L I E R E T L A C I T É



Avant-propos	p 3
Institut Palladio	p 4
Restitution du cycle 2011-2012	p 7
Programmation du cycle 2011-2012	p 8
Intervenants et auditeurs	p 11
Les actes	p 19
Contributions des auditeurs	p 34
En hommage à Pierre Meyer	p 53
 Programmation du cycle 2012-2013	 p 55



Patrick Braouezec
président de la Communauté d'agglomération Plaine Commune
président de Paris Métropole

*La mise en place de l'Institut Palladio et le déroulement
réussi de son premier cycle de réflexions viennent à point
dans un monde préoccupé par l'avenir de ses villes.*

*Il a besoin que ceux qui les bâtissent et les gèrent se comprennent mieux et échangent,
sans a priori et de façon constructive, sur les défis qu'ils vont avoir à relever ensemble.*

*Au premier chef, l'espace-public, rempart à « l'entre-soi » doit constituer la priorité
du bien vivre collectif sans lequel la ville ne remplira pas son rôle. C'est là que se joue
le rapport entre les individus, notamment à travers toutes les formes de culture
susceptibles de s'y manifester.*

*La gestion des flux, le plus souvent contraints, de la ville est une deuxième
préoccupation majeure de nos concitoyens qui attendent des réponses pour que
leur mobilité relève de nouveau du plaisir, voire du désir.*

*La centralité, enfin, dans l'esprit du «droit à la ville» cher à Henri Lefebvre,
doit exister pour que chacun sache, quelle que soit sa situation personnelle,
qu'il habite dans un endroit qui compte au sein de nos métropoles anonymes.*

*Le polycentrisme doit permettre d'assurer à chacun l'accès à l'ensemble des services,
témoin de sa reconnaissance et de sa dignité de citoyen.*

*J'ai été très fier de parrainer le premier cycle de réflexions de l'Institut et de constater
la richesse des apports et des échanges qui ont eu lieu, ainsi que des idées forces
qui ont émergé.*

*Je souhaite bonne route à ce projet majeur pour la réflexion collective sur la Ville
et serai ravi de continuer à y contribuer dans l'avenir.*

Rôle de l'Institut :

La construction de la ville fait intervenir de nombreux acteurs qu'ils soient politiques, économiques ou associatifs. En raison de compétences et d'actions souvent éclatées, d'échelles de temps conceptuel et décisionnel très différentes, la construction de la ville exige un immense effort de dialogue, de réflexion et de concertation entre tous ceux qui s'en préoccupent. La construction de la ville est une action sur le long terme qui exige également de prendre le recul nécessaire avec son activité au quotidien et de confronter son expertise, son regard et sa vision avec ceux des autres acteurs.

Pour agir, la Fondation Palladio a créé en 2011 le premier laboratoire de réflexion d'intérêt général sur l'industrie immobilière et la construction de la ville, à dimension française et européenne, appelé « *Institut Palladio des Hautes Etudes sur l'Immobilier et la Cité* ».

L'Institut Palladio 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, engageant sur le long terme la capacité d'accueil et la réussite des ensembles urbains.

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 qui réunit une promotion d'auditeurs constituée en « collège ». Ce cycle est ponctué de conférences intermédiaires appelées « les débats du mercredi » et se clôture par un colloque.

Auditeurs :

L'Institut est ouvert à un public concerné par la construction de la ville et par les problématiques qu'elle engendre tant sur le plan social, économique, financier qu'urbanistique et technique.

Profil de l'auditeur :

- **Personnalité à fort potentiel et / ou professionnel reconnu.**
- **Origine :** acteurs de l'industrie immobilière (tout métier et toute typologie d'actifs), responsables politiques nationaux et régionaux et de l'Administration (SEM, communautés d'agglomération, directeurs de cabinet...), responsables économiques, sociologues, philosophes, démographes, membres d'association, médias (presse écrite, audio...).
- **Disponibilité :** 8 séminaires d'une journée (du vendredi 17h au samedi 12h) + 3 débats du mercredi (de 19h à 21h) + colloque de clôture du cycle (de 9h à 13h).

Cycle annuel :

Le cycle annuel se tient de novembre à novembre. Il est parrainé par une personnalité du monde politique ou de la société civile.

Pour obtenir le titre de « sociétaire de l'Institut Palladio », chaque inscrit doit suivre huit séminaires d'une journée (du vendredi 17h au samedi 12h). Deux voire trois professionnels de haut niveau et provenant de tous horizons interviennent auprès de la promotion. Leurs propos prennent la forme de conférences magistrales et de conférences-débats pour que chacun soit acteur de son cycle. Lors de chaque séminaire, un dîner-débat réunit auditeurs et conférenciers le vendredi soir afin de poursuivre les réflexions au cours d'un moment plus convivial. Une visite peut le cas échéant être intégrée dans le déroulement du séminaire pour illustrer les propos des intervenants.

En collaboration avec la Cité de l'architecture et du patrimoine, le cycle annuel est ponctué trois fois par an (janvier, mai et octobre) par les débats du mercredi, des conférences de deux heures ouvertes au public (de 19h à 21h).

Un colloque vient clôturer le cycle et restituer les travaux de l'Institut sous forme d'actes. Cette base documentaire est accessible à tous et contribue à l'émergence de nouvelles méthodes pour investir et construire au regard des enjeux socio-économiques collectifs.

Comité de pilotage

Apportant son expertise pour concevoir et animer le cycle annuel de l'Institut, il est composé de :

Françoise Bruneteaux, coordination développement et communication, EGIS Bâtiments France

Thierry Deprost, directeur Bâtiments France, EGIS

Gilbert Emont, directeur, Institut Palladio, senior advisor, IEIF

Mathieu Garro, directeur du développement et de la communication, Fondation Palladio

Thierry Gortzounian, direction générale, La Française AM

Anne Keusch, directeur du développement, Périclès développement

Xavier Lépine, président du directoire, La Française AM

Denis Moscovici, secrétaire général, Apsys

Bertrand Ousset, directeur Général Adjoint d'EPA Marne de 1987 à 2011, membre du Club Ville et Aménagement

Philippe Richard, délégué général, Fondation Palladio

Bernard Roth, président d'honneur, AMO, président, Périclès développement

Labellisation et reconnaissance du cycle :

Labellisation « Fondation Palladio » pour chaque auditeur qui aura suivi l'intégralité du cycle.

Titre de « Sociétaire de l'Institut Palladio ».

Modalités de candidature :

La demande de candidature (CV + lettre de motivation) doit être envoyée à : Fondation Palladio, 120 avenue Charles De Gaulle, 92522 Neuilly sur Seine Cedex.

Les promotions d'auditeurs sont constituées :

- De personnalités proposées par les mécènes de la Fondation Palladio dans le cadre du programme d'affiliation qu'elle propose.
- D'auditeurs libres de la société civile, ayant reçu l'agrément de la Fondation Palladio.

Renseignements sur l'Institut :

Gilbert Emont
Directeur de l'Institut Palladio
gilbert.emont@fondationpalladio.fr

Mathieu Garro
Directeur du développement et de la communication de la Fondation Palladio
01 72 92 05 81 / 06 16 23 38 07
mathieu.garro@fondationpalladio.fr



Fondation Palladio

« La Société des Urbains »

premier cycle annuel de l'Institut Palladio

14 décembre 2011



Restitution du cycle 2011-2012

Programmation du cycle 2011-2012

Programmation du cycle 2011-2012

Parrain du cycle :

Patrick Braouezec, président de la Communauté d'agglomération Plaine Commune, président de Paris Métropole.

Fil rouge : La société des urbains : comment accompagner son organisation et sa structuration ? Comment revisiter les territoires et quel rôle assigner à la ville de demain ?

En passant de 3 à 7 milliards d'habitants en un siècle, la planète accueille un type de société où le primat de la civilisation rurale s'efface progressivement au profit de celui des nouvelles sociétés urbaines.

Le phénomène de métropolisation et l'émergence des mégapoles posent, avec acuité, le problème des ressources mobilisables : ressources énergétiques non renouvelables, gestion de l'eau, élimination des déchets...

Nos sociétés développées doivent faire face désormais à des problématiques d'un ordre nouveau : changement d'échelle quantitative, innovation technologique et évolution des comportements, allongement de la durée de vie, complexité des structures familiales. Ces problématiques interpellent leurs vieilles cités et leur bâti pour imposer de nouvelles formes urbaines (éco-quartier en particulier) et optimiser le fonctionnement social. Elles s'affrontent aux formes traditionnelles du vivre ensemble démocratique.

La ville fonctionnelle des années 30, elle-même tentative de décalque sur l'urbain de l'organisation villageoise d'antan, craque sous les assauts de ces révolutions profondes qui affectent la société moderne :

- L'espace-temps se structure selon des règles d'adressage et un cycle de vieillissement largement bouleversé.
- La société des hommes convoque l'ensemble de ses territoires au service de ses nouveaux modes de vie et teste leur adaptabilité.
- Les citoyens interrogent leurs règles démocratiques pour faire face à des enjeux inconnus de ceux qui les avaient inventées.

Format d'un séminaire :

Vendredi soir : conférence de 17h à 19h15 + dîner-débat

Samedi matin : synthèse de 9h à 10h + conférences-débats de 10h à 12h + visite dans l'après-midi le cas échéant

Lieu : La Française AM, 173 boulevard Haussmann - Paris 8è

Format des débats du mercredi :

Mercredi soir : conférence-débat de 19h à 21h

Lieu : Cité de l'architecture et du patrimoine du Palais de Chaillot, 7 avenue Albert de Mun – Paris 16è

La ville de demain pour quels territoires ?

Colloque d'ouverture :

16 décembre 2011 / Paris - Palais du Luxembourg

Séminaire 1 : L'enjeu des régions-capitales et les conditions de leur succès. Existe-t-il un « business model » ?

13 – 14 janvier 2012 / Paris – La Française AM

Pierre Veltz, président-directeur général de l'Etablissement Public Paris-Saclay

Christian Lefèvre, directeur de l'Institut Français d'Urbanisme

Vincent Renard, directeur de recherche au CNRS, conseiller à la direction de l'IDDRI

En quelques décennies, les cités millionnaires se sont multipliées. La maîtrise foncière et la gestion de ces grandes conurbations, très liées à des modèles de développement économique, autoriseront ou pas le bon fonctionnement de ces moteurs essentiels à la croissance et à la prospérité.

Séminaire 2 : Constitution et organisation des territoires, enjeux des différents types de cités ?

3 – 4 février 2012 / Paris – La Française AM

Pascal Dibie, ethnologue, professeur à l'Université Paris VII

Laurent Davezies, économiste, professeur à l'Université Paris Est Créteil

Au-delà des régions-capitales, la nouvelle civilisation urbaine tend à s'organiser en de vastes territoires qui développent les relations nécessaires à leur prospérité. Quelle ville et quel immobilier pour optimiser l'organisation de ces territoires : hiérarchisation ou fonctionnement en réseau ? Territoires réels et territoires projetés ?

Séminaire 3 : Démographie et développement économique aujourd'hui, quels impacts ?

9 – 10 mars 2012 / Paris – La Française AM

Gérard-François Dumont, géographe, économiste, démographe, recteur, professeur à l'Université Paris Sorbonne

Pierre Ducret, président de CDC Climat

Michel Serres a acté le décès du Néolithique. Le monde rural devenu ultra minoritaire cède la place à la nouvelle civilisation urbaine, à l'émergence de mégapoles et à une hiérarchisation des espaces à la dimension de grandes régions. Quels nouveaux rôles et quels défis à relever pour la Cité ?

Séminaire 4 : Evolutions technologiques et modifications des comportements.

16 – 17 mars 2012 / Paris – La Française AM

Alain Maugard, président de Qualibat

Tristan Benhaïm, vice-président de Sociovision

Les nouvelles technologies (internet, fibre optique, smart-phone ...) ont mis à mal la notion traditionnelle d'espace-temps. Elles ouvrent une ère nouvelle dans le comportement de l'homme face à son travail, sa vie quotidienne, ses consommations et ses loisirs. La tendance à la densification ne connaît-elle pas ici son antidote ?

Séminaire 5 : Allongement de la durée de la vie – vivre jeune plus longtemps ou assumer la dépendance ?

13 – 14 avril 2012 / Paris – La Française AM

Gilles Duthil, président de l'Institut Silverlife

Jacques Lelong, notaire honoraire à Colombes

Rose-Marie Van Lerberghe, président du directoire de Korian

C'est l'autre grand phénomène qui structure la civilisation urbaine tant en matière d'emploi et de revenus (retraites par exemple) que de transmission différée du patrimoine. L'immobilier, au cœur de ces préoccupations, n'est pas seulement celui des institutions liées à la dépendance mais aussi l'enjeu de la transmission patrimoniale et du nouveau partage des richesses.

Séminaire 6 : Réinventer une démocratie compatible avec la gouvernance des grandes urbanisations.

11 – 12 mai 2012 / Paris – La Française AM

Patrick Braouezec, président de Plaine Commune, président de Paris Métropole

Gérard Collomb, sénateur-maire de Lyon, président du Grand Lyon

Vincent Renard, directeur de recherche au CNRS, conseiller à la direction de l'IDDRI

Nos civilisations avancées ont développé une démocratie dans tous les secteurs de la vie quotidienne. En matière d'urbanisation, la commune et le département ont constitué longtemps la structure de base de cette démocratie. La complexité de gestion des grandes métropoles urbaines (cf. Grand Paris) montre les limites de ces schémas traditionnels. Quelles nouvelles formes d'association de la représentation citoyenne aux grandes décisions structurantes pour son avenir ?

Séminaire 7 : L'immobilier au cœur de ces transformations : quel financement et quel rôle nouveau pour les différents acteurs ?

8 – 9 juin 2012 / Paris – La Française AM

Xavier Lépine, président du directoire de La Française AM

Louis Moutard, directeur de l'aménagement urbain à l'AREP

Frédéric Nouel, avocat associé, cabinet Gide Loyrette Nouel

Ces interrogations venues des évolutions profondes qui marquent la Cité indiquent une adaptation des différents acteurs de l'immobilier qu'ils soient financeur, développeur ou utilisateur. Un bouclage financier équilibré de ces nouvelles problématiques est-il assuré ? Quels transferts de responsabilité sont possibles entre les différents intervenants au processus de création et de gestion des villes ? Quelles nouvelles solidarités doivent lier l'intérêt général et l'exercice des activités privées du secteur ?

Débats du mercredi :

La gouvernance des grandes métropoles

9 mai 2012 / Paris – Cité de l'architecture et du patrimoine

Patrick Braouezec, président de Plaine Commune, président de Paris Métropole

Christian Lefèvre, directeur de l'Institut Française d'Urbanisme

Les grandes métropoles urbaines sont au cœur de la structuration de la nouvelle société des urbains. Elles disposent des meilleurs atouts d'une économie concurrentielle désormais mondialisée. Quelles conséquences sur leur gouvernance spécifique ? Quels conflits potentiels avec les cadres démocratiques traditionnels ?

Débats du mercredi :

La Question sociale et la Ville

10 oct. 2012 / Paris – Cité de l'architecture et du patrimoine

Jacques Donzelot, maître de conférences en sociologie politique et conseiller scientifique au PUC

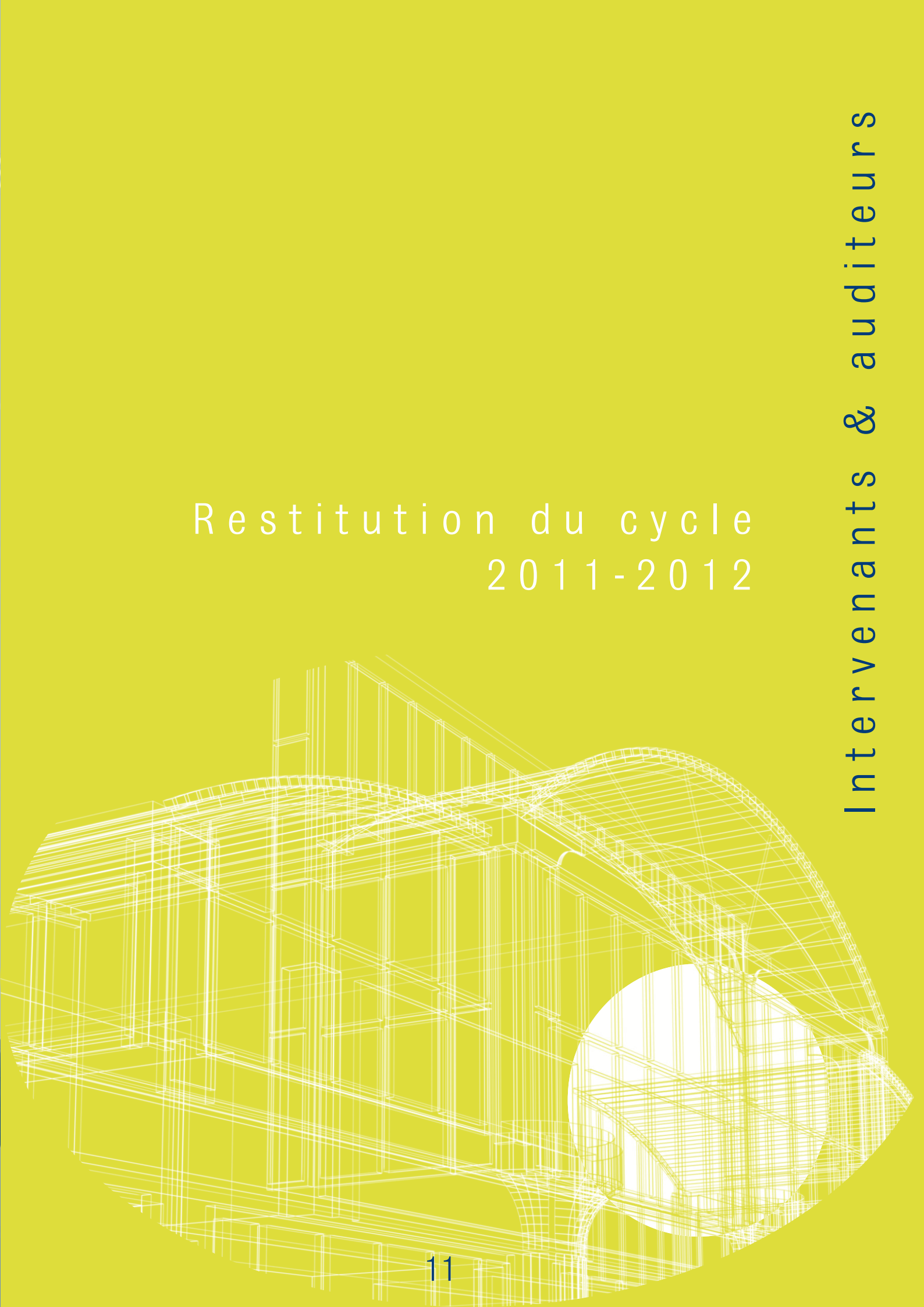
Xavier Lemoine, maire de Montfermeil

et vice-président du Conseil national des villes

L'organisation du monde urbain, afin de tenir le haut du pavé dans la compétition internationale, ne doit pas faire oublier la situation de nos villes d'aujourd'hui où sévissent encore les inégalités sociales et leur traduction en matière de ségrégations spatiales.

Colloque de clôture :

21 novembre 2012 / Paris – Collège des Bernardins



Restitution du cycle
2011-2012

Intervenants & auditeurs

Intervenants

Tristan Benhaïm, Patrick Braouezec, Gérard Collomb, Laurent Davezies, Pascal Dibie, Jacques Donzelot, Pierre Ducret, Gérard-François Dumont, Gilles Duthil, Gilbert Emont, Christian Lefèvre, Jacques Lelong, Xavier Lemoine, Xavier Lépine, Alain Maugard, Louis Moutard, Frédéric Nouel, Vincent Renard, Rose-Marie Van Lerberghe, Pierre Veltz

Tristan Benhaïm

Vice-président de Sociovision

Diplômé d'HEC, titulaire d'une maîtrise de psychologie sociale et d'une maîtrise d'économie politique et sociale, sémioticien (Auditeur EHESS).

Tristan Benhaïm a commencé sa carrière en occupant différents postes en entreprise et cabinet de recherche et conseil, notamment au sein des groupes Publicis et Havas. Il rejoint Air France en 1994, en pleine crise sociale et financière. En tant que Corporate Marketing VP, il contribue, avec la nouvelle équipe, au redéveloppement économique et commercial de la Compagnie sur ses marchés. Il rejoint Sociovision et le Groupe Cofremca en 2000. Ses domaines d'expertises couvrent plus particulièrement la stratégie, la recherche et l'innovation, le design et la communication. Son métier consiste à aider les dirigeants à anticiper et tirer profit du changement en France ou à l'international. Il intervient par ailleurs de façon régulière dans de nombreux colloques, grandes écoles et universités.

Patrick Braouezec

Président de Plaine Commune, président de Paris Métropole Ancien instituteur à Saint-Denis

En 1991 il est élu maire de Saint-Denis. Sous sa mandature, la ville connaît un nouvel essor autour du Stade de France. En 1993, il est élu député de Seine-Saint-Denis. Il achève en 2012 son quatrième mandat.

En 2004 il démissionne de sa fonction de maire pour prendre la présidence de la communauté d'agglomération Plaine Commune. En 2010 il quitte le Parti Communiste Français pour rejoindre la Fédération pour une alternative sociale et écologique (FASE), mouvement né en 2008 qui regroupe toute la « gauche alternative ». La FASE a rejoint le Front de Gauche en 2011. La même année Patrick Braouezec prend la présidence de Paris Métropole.

Gérard Collomb

Sénateur-maire de Lyon, président du Grand Lyon, agrégé de lettres classiques

Passionné de philosophies grecque et latine, Gérard Collomb ressent très tôt un attrait pour le débat d'idées et la politique. Artisan de la refondation du Parti Socialiste dans le Rhône à la fin des années 60, il entre au conseil municipal de Lyon en 1977, puis est élu député en 1981. Nommé Secrétaire national du PS délégué aux relations extérieures puis aux pays en voie de développement, il participe à la création de la Fondation Jean Jaurès, think tank dont il est le Secrétaire général depuis 1992. Egalement Membre du Conseil Economique et Social (1994-1999) et Conseiller régional de Rhône-Alpes (1992 à 1999), il est désigné en mai 2003 président du Conseil National du PS, véritable parlement interne du parti.

Sénateur depuis 1999, Gérard Collomb est élu Maire de Lyon en mars 2001, puis Président du Grand Lyon. Sa vision pour Lyon et son agglomération conjugue une forte ambition de développement ainsi qu'une véritable attention portée au cadre et à la qualité de vie des habitants.

Elu en octobre 2006 à la présidence de l'Association des Communautés Urbaines de France, il mène une action forte en faveur de la dynamisation de la métropole (obtention de 5 pôles de compétitivité économique) et de la montée en puissance de Lyon dans les grands réseaux internationaux.

En juin 2005 il préside la Commission Coopération décentralisée du réseau mondial Cités et Gouvernements Locaux Unis, puis l'Agence Mondiale de Solidarité Numérique en juillet 2005, enfin la Commission des affaires européennes et internationales au sein de l'Association des Maires de Grandes Villes.

En novembre 2006 il est élu à la tête des Eurocités, réseau fédérant les 130 métropoles les plus importantes d'Europe. Réélu Sénateur en 2004, il est réélu Maire de Lyon dès le 1er tour des élections municipales le 9 mars 2008. Gérard Collomb a également été réélu à la présidence du Grand Lyon le 18 avril 2008.

Poursuivant sa politique de grands aménagements – Lyon Confluence, Rives de Saône, rénovation urbaine des quartiers Duchère, Mermoz, Vaulx-en-Velin,... – il prône au niveau national une nouvelle loi de décentralisation et s'engage pleinement dans les débats parlementaires sur la réforme des collectivités territoriales en obtenant la reconnaissance des pôles métropolitains.

Laurent Davezies

Economiste, professeur à l'Université, Paris Est Créteil (IUP)

Il enseigne l'économie et le développement territorial à l'Institut d'urbanisme de Paris, à Paris I et à Sciences-Po. Paris.

Il travaille comme chercheur ou consultant pour des institutions françaises et étrangères (DATAR, Conseil d'Analyse Economique, DIV, ministères de l'Urbanisme, des Affaires sociales, de l'Intérieur, du Tourisme, INSEE, collectivités locales françaises – régions, conseils généraux et communautés d'agglomération – et étrangères – notamment Londres -, gouvernements portugais, suédois, danois...) et aussi pour différentes organisations internationales, notamment la Banque Mondiale, l'Union Européenne ou l'OCDE où il a été pendant une quinzaine d'années consultant/rapporteur régulier du groupe de travail sur les politiques régionales dans les pays membres. Il est aujourd'hui membre du Conseil de Développement de la Ville de Paris, du groupe transversal « Racines » (État stratège et collectivités locales) du Commissariat au Plan, du Conseil de Prospective de la Datar, du comité de pilotage de l'Observatoire des Territoires de la Datar, du Comité de direction de l'IHEDATE. Il siège au comité de rédaction des revues Pouvoirs Locaux et Regional Studies.

Pascal Dibie

Ethnologue, Université Paris VII

Pascal Dibie est professeur d'ethnologie à l'Université Paris-Diderot, directeur du Pôle des Sciences de la Ville et délégué aux relations culturelles de l'université avec la ville. Il dirige la collection Sciences de la Ville aux éditions Le Manuscrit et la collection Traversées aux éditions Métailié.

Il est l'auteur de nombreux ouvrages et articles dont : Le Village Retrouvé (Grasset / poche-Métailié) et Le Village Métamorphosé (Terre Humaine / Plon), une ethnologie d'un même village à trente ans de distance ; La Passion du Regard (Métailié) ; Ethnologie de la chambre à coucher (Grasset / poche-Métailié) ; Ethnologie de la porte, des passages et des seuils (Métailié).

Jacques Donzelot

Maître de conférences en sociologie politique et conseiller scientifique au PUCA

Jacques Donzelot est Maître de Conférences en Science Politique au sein de l'UFR de Sciences Juridiques Administratives et Politiques à l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense.

Par ailleurs, il est également :

- Directeur du CEDOV (Centre d'Etudes, d'Observation et de Documentation sur les Villes) depuis 1991 et directeur du CEPS (Centre d'Etudes des Politiques Sociales) depuis 1984.
- Conseiller scientifique au PUCA (Plan Urbanisme Construction et Architecture), centre de recherches du ministère de l'Équipement.
- Membre du Comité de Rédaction de la revue Esprit depuis 1984.
- Directeur aux P.U.F. de la collection «La ville en débat». 2008.

Pierre Ducret

Président de CDC Climat, diplômé de l'IEP de Paris et de l'ENA, titulaire d'un DEA de philosophie

Pierre Ducret est, depuis 2000, membre du comité de direction de la Caisse des Dépôts où il a exercé différentes fonctions de direction depuis 1982. Il a notamment exercé la fonction de directeur régional en Aquitaine, puis en Rhône-Alpes. Directeur général des services de la communauté urbaine de Lyon de 1990 à 1995, il a ensuite rejoint la Caisse des Dépôts successivement comme directeur de l'établissement de Bordeaux de sa branche retraites, secrétaire général du Groupe et enfin directeur des services bancaires avant de créer CDC Climat en février 2010.

Pierre Ducret est vice-président de BlueNext. Il avait, depuis 2000, la responsabilité de la stratégie de développement durable du groupe Caisse des Dépôts. Impliqué depuis les années 90 dans les questions environnementales, il a contribué à l'incubation de la finance carbone en Europe depuis une décennie. Pierre Ducret souhaite apporter les compétences uniques de CDC Climat, fondées sur la fiabilité, l'innovation et l'expertise, à l'accompagnement et à l'outillage des politiques publiques climatiques et à la transition vers une économie verte.

Gérard-François Dumont

Ancien recteur, professeur des universités à la Sorbonne Président de l'Observatoire international de prospective régionale – Territoires du futur Président du Conseil scientifique de la Société de Stratégie Vice-Président de l'Académie de géopolitique de Paris Administrateur de la Société de Géographie Expert auprès du Comité économique et social européen (CESE)

Principaux livres (parmi 500 publications dans une quinzaine de langues) : Géographie urbaine de l'exclusion, 2011, La France en villes, 2010, Géopolitique de l'Europe, 2009, Populations et territoires de France en 2030, le scénario d'un futur choisi, 2008, Démographie politique. Les lois de la géopolitique des populations,

Intervenants & auditeurs

2007, Les territoires face au vieillissement en France et en Europe, 2006 Les populations du monde, 2004, Géographie de la France, 2002, La population de la France, des régions et des DOM-TOM, 2000, Les racines de l'identité européenne, 1999, L'Arc alpin, Histoire et géopolitique d'un espace européen, 1999, Les migrations internationales. Les nouvelles logiques migratoires, 1995, L'aménagement du territoire, 1994.

Distinctions principales : Chevalier de la Légion d'honneur, Commandeur dans l'Ordre national du Mérite, Médaille du Mérite Européen, Grande médaille de vermeil de la ville de Paris, Prix de la Société de Géographie.

Gilles Duthil

Président de l'Institut Silverlife, diplômé d'HEC et du CNAM 3^{ème} cycle Economie de la santé et du social

Economiste spécialisé dans le médico-social (personnes fragilisées par l'accident, la maladie, ou simplement l'avancée en âge), animateur du centre de recherche SilverLife sur l'économie du vieillissement www.silverlife-institute.com depuis 2006.

Ancien auditeur du Centre d'Etudes Public Privé et de l'Institut des Hautes Etudes de Protection Sociale.

L'Institut SilverLife est un lieu de réflexion, en même temps que de confrontation, sur les questions posées à la société et à l'individu par le vieillissement en France et en Europe. La société française, comme la plupart des autres pays européens, va en effet être durablement affectée par le changement profond de sa pyramide des âges, en même temps que par l'accroissement des situations difficiles liées à un état de dépendance. Il s'agit d'un défi médical, technique, économique et social, encore largement sous-estimé, et que seule une mobilisation de tous les acteurs peut aider à relever.

Le but de l'Institut est de favoriser cette mobilisation en dégageant des propositions concrètes autour du projet de vie de chacun. Créé en 2005, l'Institut s'inspire ouvertement du succès du King's Fund basé à Londres.

Gilbert Emont

Directeur de l'Institut Palladio, diplômé de l'Ecole Centrale

Gilbert Emont a mené l'ensemble de sa carrière en tant que dirigeant au sein du groupe Caisse des Dépôts (Directeur général délégué à la SCIC, puis Directeur Investissement et Participation à l'Etablissement Public), avant de rejoindre en 2009 l'IEIF en tant que Senior Advisor. Il est également gérant de la SARL-DEFIS.

Chercheur associé de l'IEIF, il a notamment développé en 2010 un ensemble de réflexions et d'études sur les déterminants de la demande en matière de logement,

les causes des dysfonctionnements territoriaux et l'envolée des prix : « Le logement sous tension » ; « Réhabiliter la notion de besoins » ; « Sous les moyennes, la crise » ; « La rareté au prix fort » ; « La dérive des solvabilités ». Il est directeur du Projet Immobilier du Pôle de compétitivité mondial Finance Innovation et rédacteur du Livre Blanc de l'innovation dans l'immobilier publié en janvier 2012.

Christian Lefèvre

Professeur à l'Université Paris Est, directeur de l'Institut Français d'Urbanisme (IFU), chercheur au LATTIS

Christian Lefèvre a travaillé sur les questions de gouvernement et de gouvernance métropolitaine en France et en Europe pour le ministère français de l'Équipement, la ville de Paris, la Région Ile-de-France, la Commission Européenne, l'European Science Foundation (ESF) et de nombreuses autres organisations internationales (OCDE, Nations Unies, Inter-American Development Bank) ainsi que pour des organismes et des collectivités locales étrangères (Italie, Allemagne, Danemark, Espagne, Pays-Bas, etc.). Ses thèmes privilégiés concernent les questions de politiques publiques métropolitaines, les stratégies de développement des villes et les relations internationales des villes, thème sur lequel il a dirigé le réseau de recherche CITTA pour l'ESF entre 2002 et 2005. Il est aussi membre du comité exécutif de l'Association Européenne de Recherche Urbaine (EURA) (www.eura.org) et le rédacteur en chef de la revue en ligne Métropoles (<http://metropoles.revues.org>).

Jacques Lelong

*Notaire honoraire, membre fondateur de la Chambre des Notaires des Hauts de Seine
Président Honoraire du Conseil Régional des Notaires des quatre départements de la Cour d'Appel de Versailles
Président de la première commission française de rapprochement avec le Notariat de Saint Petersburg*

Congrès des Notaires de France 2002 - Sujet : « Le Patrimoine Professionnel » Conseil Patrimonial et Fiscal (Aulagnier) de Clermont Ferrant

Dauphine – avec Jean PRIEUR.

Nombreux articles : Le Patrimoine Professionnel, Le Patrimoine familial, Le Conseil Patrimonial.

Xavier Lemoine

Maire de Montfermeil et vice-président du Conseil national des villes

Xavier Lemoine est Maire de Montfermeil depuis 2002, réélu en 2008.

Par ailleurs, il est également :

- *Président de la Communauté d'Agglomération Clichy-sous-Bois / Montfermeil*
- *Président du Conseil de surveillance du Groupement Hospitalier Intercommunal Le Raincy / Montfermeil*
- *Président de la Société d'Economie Mixte (SEM) la Tuilerie.*
- *Vice-Président du Conseil National des Villes (CNV)*
- *Vice-Trésorier du Syndicat mixte pour l'Enlèvement et le Traitement des REsidus Ménagers (SIETREM)*

Xavier Lépine

Président du directoire de la Française AM

Titulaire d'un DEA d'économie monétaire et de finances internationales de l'Université Paris IX Dauphine (1981), Xavier Lépine est Membre du Comité Scientifique de l'Edhec

Il débute sa carrière à la Société Générale, puis rejoint le département international de la Banque de l'Union Européenne (1983 à 1989).

En 1989, il crée et préside FP Consult, société spécialisée dans la gestion de la dette des pays émergents, puis prend la présidence du Directoire de Fortis Investment Management France (1997) lorsque cette société rachète FP Consult.

En 1999, il devient Président du Directoire de la société de gestion d'actifs Multifonds -qui deviendra UFG IM-, ainsi que d'Alteram (2001), spécialisée en multigestion alternative, puis de Nord Europe Private Equity (2004) – qui deviendra UFG Private Equity- spécialisée en capital investissement.

En 2006, Xavier Lépine est nommé Président du Directoire du Groupe UFG, né de la fusion des activités de gestion de valeurs mobilières (UFG IM, Alteram et UFG Private Equity), et d'actifs immobiliers (UFG REM) du Crédit Mutuel Nord Europe.

A la suite du rapprochement de l'UFG avec La Française des Placements à l'été 2009, Xavier Lépine prend la présidence d'UFG-LFP. En 2011, UFG-LFP adopte une nouvelle identité et devient La Française AM.

Alain Maugard

Président de Qualibat

Diplômé de Polytechnique et ingénieur Ponts et Chaussées

1967-1972 : Service des Affaires Economiques et Internationales, Ministère de l'Équipement.

1972-1975 : Chef de l'Urbanisme opérationnel de la DDE des Hauts de Seine.

1975-1978 : Directeur adjoint de la DDE de Meurthe et Moselle, chargé de l'urbanisme et de la construction.

1978-1981 : Chef du service de la Politique Technique à la Direction de la Construction. Secrétaire permanent du Plan Construction et Architecture.

1981-1984 : Directeur Adjoint au Cabinet du Ministre de l'Urbanisme et du Logement (International et Politique Technique de la Construction).

1984-1990 : Directeur de la Construction et de l'Habitat.

1990-1993 : Directeur Général de l'EPAD.

1993-2008 : Président du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

2008-2009 : Président de la 4^{ème} section « risques, sécurité, sûreté » du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable. Président du Comité Opérationnel n° 1 (construction neuve) du Grenelle de l'Environnement.

2009-2011 : Président d'Habisol (Programme de l'Agence Nationale de la Recherche sur l'Habitat Intelligent et Solaire).

Président d'Europan France.

Membre du Conseil d'Administration de l'ADEME.

Président du Comité de Pilotage et du Conseil d'Orientation RAGE 2012 (Règles de l'Art Grenelle de l'Environnement).

Louis Moutard

*Architecte et urbaniste de projets
Directeur de l'aménagement urbain à l'AREP*

Il est concepteur de projets urbains complexes en France et à l'International depuis 1979.

Engagé en tant qu'aménageur dans la dynamique de villes nouvelles françaises, puis dans la transformation sur elles-mêmes des villes et agglomérations en France depuis 1991, il a eu l'opportunité de pouvoir contribuer au développement de l'urbanisme de projets, à la planification de grands territoires (Roissy – Sénart – Seine Amont, Seine Aval...) et à la conception et réalisation de nombreux espaces publics et bâtiments à l'échelle des quartiers, d'ilots de parcelles.

Responsable de l'Atelier d'Urbanisme de l'Agence foncière et technique de la région parisienne, il a pratiqué pendant plusieurs années différentes politiques et procédures foncières appliquées à la création de la politique de la ville et à son renouvellement (Grigny – Pantin – Saint-Denis – Chanteloup – Chelles...).

Responsable de l'Aménagement Urbain du Groupe Arep depuis 1999, il a contribué à l'échelle nationale et internationale à l'aménagement de grands projets de ville (Istanbul, Vung Tau, Al Khobar, Chengdu, Nancy, Reims, Rouen, Perpignan...)

Intervenants & auditeurs

Il a développé avec le Groupe Arep le concept de pôle d'Echanges et de l'intermodalité autour des gares en France avec les collectivités concernées par le renouvellement des transports suite à la décentralisation des compétences. Impliqué dans le Grand Paris avec Jean Nouvel, Jean-Marie Duthilleul et Michel Cantal Dupart, il a contribué à la mission du nouveau réseau maillé des transports et au développement de la ville durable à l'échelle de la métropole dans le cadre de l'Atelier international du Grand Paris.

Vice-Président de l'association AMO, participation à de nombreux sujets de réflexions sur l'évolution des pratiques professionnelles de la Maîtrise d'Ouvrage et de la Maîtrise d'Œuvre.

Administrateur de l'IUP (Institut d'Urbanisme de Paris), il participe à l'élaboration de programmes de recherches notamment dans le secteur des transports.

Depuis 2002, responsable Atelier projets urbains à l'école Nationale des Ponts et Chaussées. Depuis 1999, responsable d'un module « Consultations urbaines » à l'occasion du DESS formation « maîtrise d'ouvrage urbaine » de l'IUP.

Depuis 1998, professeur à l'école d'Architecture de Paris Val de Seine.

Depuis 1995, professeur vacataire à HEC – chargé des cours sur les politiques urbaines et leurs conséquences sur l'urbanisme, l'architecture et l'environnement.

Frédéric Nouel

Avocat associé – Gide Loyrette Nouel Paris

Titulaire d'un DEA de droit des affaires, Université de Paris, et d'une maîtrise de gestion, Université de Paris, il est inscrit au barreau de Paris depuis 1985.

Frédéric Nouel est associé au sein du Département Opérations et Financements Immobiliers du cabinet Gide Loyrette Nouel. Il se concentre principalement sur les transactions et financements des opérateurs cotés et non cotés du marché d'immobilier. Récemment Frédéric Nouel a joué un rôle déterminant dans la mise en place en France des OPCI et a depuis été impliqué dans la création et le financement de la législation de plus de 50 OPCI totalisant plus de dix milliards d'actifs.

Ses clients récents comprennent l'Etat Français, La Poste, Unibail-Rodamco, Goldman Sachs, Casino, Perella Weinberg, GLL, SFL, Icade, PSA-Peugeot Citroën, Club Med et EDF.

Président de l'Union des Jeunes Avocats de Paris (1999/2000).

Régulièrement référencé comme « leading individual » dans la rubrique Real Estate du Chambers Global/Europe et dans la liste des meilleurs experts immobiliers mondiaux « Best of the Best », publiée par Euromoney. Il est aussi référencé dans World's Leading Real Estate Lawyer.

Vincent Renard

*Economiste, directeur de recherche au CNRS
Titulaire du diplôme de Guide de Haute Montagne
Conseiller à la direction de l'IDDRI
Diplômé de l'École Nationale de Statistique et d'Administration Économique (ENSAE) et de l'Institut d'Études Politiques de Paris.*

Il est spécialisé dans les questions d'économie foncière et immobilière, dans une optique comparative (Union Européenne, Amérique Latine, Asie de l'Est, pays « en transition »).

Il enseigne à l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussée (Master AMUR) et à l'Institut d'Études Politiques de Paris (Cycle supérieur d'aménagement et d'urbanisme).

Il a dirigé ou participé à de nombreuses activités d'enseignement, de consultant, ou de coopération dans divers pays en développement. Il a codirigé le Programme Interdisciplinaire de recherche du CNRS et du ministère de la recherche sur le Développement Urbain Durable (PIDUD).

Rose-Marie Van Lerberghe

*Membre du Conseil Supérieur de la Magistrature
Diplômée de l'ENA et de l'Ecole Normale Supérieure
Agrégée de philosophie*

Après avoir passé 10 ans dans le secteur public (76-86), tout d'abord à l'Inspection Générale des Affaires Sociales (IGAS) puis à la Délégation de l'Emploi, elle rejoint le Groupe BSN, devenu Danone, où elle reste 10 ans (86-96), dans des fonctions de Direction générale de filiales (les verreries de Masnières, l'Alsacienne), et dans des fonctions de Ressources humaines.

En 1996 elle retourne dans le secteur public comme Déléguée générale à l'emploi et à la formation professionnelle au Ministère de l'Emploi. Puis à nouveau dans le privé comme Directeur général d'Altédia Ressources Humaines (2000-2002).

En 2002 elle est appelée à prendre la Direction générale de l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris avant de revenir, en octobre 2006, dans le privé, comme présidente du Directoire de Korian, groupe français spécialisé dans la prise en charge globale de la dépendance. Korian gère 227 maisons de retraite médicalisées et cliniques SSR ou psychiatriques en France, Allemagne et Italie, accueillant plus de 22 000 patients et résidents

et employant 14 000 salariés (CA 2011 : 1 Md d'euros).

En 2007-2008, Rose-Marie Van Lerberghe siège à la commission nationale chargée de l'élaboration de propositions pour un plan national concernant la maladie d'Alzheimer et les maladies apparentées, mise en place par le président de la République et présidée par le professeur Joël Ménard.

En 2011, elle a participé au groupe de travail mis en place par Mme Roselyne Bachelot sur la dépendance.

En mai 2009, elle rejoint le comité stratégique du cabinet d'audit et de conseil KPMG. Depuis juin 2009, elle est membre du comité de mise en œuvre de la réforme de l'ENA, présidé par Jean-Pierre Jouyet. En décembre 2010 elle est nommée au Conseil supérieur de la magistrature (CSM) en qualité de personnalité extérieure. Elle est également administrateur d'Air France et du groupe Casino, ainsi que de l'Institut Pasteur et de l'hôpital Saint-Joseph.

Rose-Marie Van Lerberghe est officier de la Légion d'Honneur et officier de l'Ordre national du Mérite.

Pierre Veltz

*Président directeur général de l'établissement public Paris-Saclay
Diplômé de Polytechnique, Docteur ès sociologie, ingénieur des Ponts et Chaussées*

Avant 1980 : postes dans le domaine de la planification urbaine au Ministère de l'Équipement.

Entre 1980 et 1990 : directeur de la recherche à l'Ecole des Ponts.

Les années 90 : fondateur et directeur du LATTIS, laboratoire pluridisciplinaire de sciences sociales s'intéressant à la transformation des entreprises et des structures territoriales.

Les années 2000 : directeur de l'Ecole nationale des Ponts et Chaussées, directeur de l'IHEDATE / Institut des Hautes Etudes pour le Développement et l'Aménagement des Territoires en Europe.

Depuis 2009 : président directeur général de l'Etablissement public de Paris-Saclay.

Il est membre de l'Académie des Technologies, du Comité de prospective de l'Agence Nationale de la Recherche (ANR), du Conseil d'Administration de l'Ecole Normale Supérieure et du Conseil Scientifique de la Fondation Palladio.

Auditeurs Cycle 2011-2012

Cyril Aulagnon,
Directeur Stratégie & Développement, Groupe Affine

Corinne Bertone,
Directeur général, Groupe Panhard développement

Marc Bertrand,
Directeur Général, La Française Real Estate Managers

Patrick Blanc, Directeur général adjoint, Groupe SNI

Gilles Bonnier, Directeur financier, Gecina

Pierre Bouchet, Directeur associé, Génie des Lieux

Benoit Cornillet,
Directeur fondateur, Compagnie Foncière d'Investissement

Anne-Lise Deloron,
Relations extérieures et institutionnelles, Ministère de l'Environnement – Plan Bâtiment Grenelle

Bernard Deslandes, Directeur du développement, Klépierre

Vincent Gravier, Directeur général, EGIS Bâtiments

Catherine Le Floch, Directeur de la Stratégie et du Développement durable, Poste Immo

Fabio Lunazzi, Directeur du développement, Groupe Artelia

François Maillard, Responsable des projets spéciaux, GE Capital Real Estate

Albert Malaquin, Directeur général, Altarea France

Pierre Meyer, Président Directeur Général, Saphyr

Pablo Nakhle-Cerruti, Directeur de la communication et des relations institutionnelles, Unibail-Rodamco

Anne Peyricot,
Directrice des Relations Institutionnelles, ANRU

Brice Piechaczyk, Architecte associé, Enia Architectes

Marion Pignol, Adjointe au Secrétaire général, Foncière des Régions

Laurence Poirier-Dietz, Directrice général, Climespace

Raphaël Ricote, Architecte,
Responsable d'Unité projets et Chef de projets, AREP

Catherine Sabbah, Journaliste, Les Echos

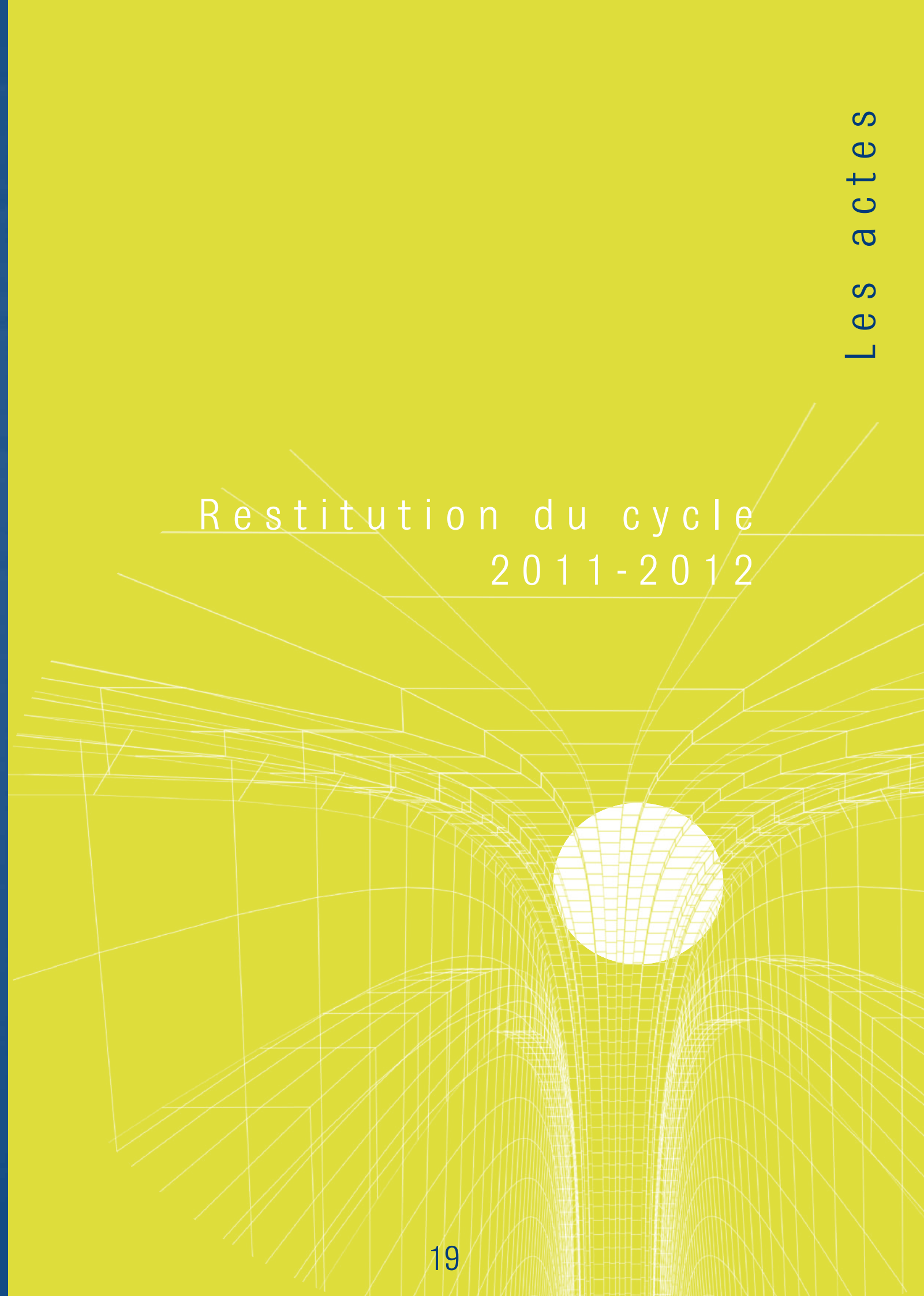
Patrick Tondat, Directeur à la direction générale, chargé du développement Grand Paris et Plan Campus, Vinci Construction France

Ioannis Valougeorgis, Adjoint à la directrice, Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, Société du Grand Paris

Christophe Venien, Directeur de la stratégie urbaine, EPADESA



Restitution du cycle 2011-2012



L'entrée dans l'ère de la Société des Urbains a occupé le premier cycle de l'Institut Palladio au cours de cette année 2012, tant au travers d'un Colloque, honoré de la présence de Roger Pol Droit¹, et de débats publics, que des séminaires mensuels du Collège des Auditeurs.

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

Qu'on en juge : entrepreneur, architecte, avocat, démographe, économiste, ethnologue, ingénieur, notaire, financier, sociologue et d'autres, ont apporté leur contribution à cette première esquisse des travaux de notre Institut.

Bien d'autres échanges auront lieu, et d'abord ceux du 2^{ème} cycle du Collège en 2013, tant sur les problématiques générales qu'en mettant l'accent sur des sujets singuliers... avant que notre démarche ose afficher une pensée construite et novatrice susceptible d'orienter la construction de la ville de demain.

L'échange entre les participants est notre premier objet. Un échange nourri par les interventions de penseurs et de praticiens qui ont accepté de dévoiler le chemin qu'ils ont eux-mêmes parcouru. Un échange auquel notre propre travail permet d'ajouter une contribution et qui débouche sur le présent document destiné à passer le flambeau de la réflexion à ceux qui continueront d'œuvrer au sein de l'Institut.

Une réflexion désormais bien lancée et que le temps permettra de faire prospérer avec le concours du plus grand nombre.

L'ère de la croissance durable

Le défi de la quantité...

Michel Serres² nous l'avait suggéré en 2010, la Société des Urbains émerge de l'achèvement définitif du Néolithique. Elle repose à la fois sur des mécanismes démographiques lourds (croissance programmée de 3 Milliards d'habitants sur notre planète) et sur la concentration de la population dans les zones urbaines (même croissance en nombre et au même horizon pour les urbains).

De facto, cette constatation comporte la croissance de la densité d'occupation de l'espace urbain puisque si les villes ne se densifient pas, c'est le mitage de l'espace rural et la régression des espaces naturels qui en sera la conséquence, peu compatible avec l'équilibre de la planète.

Certes, si pour Gérard-François Dumont³ la démographie est une science « exacte », elle n'est pas moins dépendante des facteurs qu'elle-même contribue à provoquer : si la vie pour 3 milliards d'êtres humains de plus n'est pas possible, cette croissance n'aura pas lieu. Mais tout laisse à penser que les hommes sont à même, par leur ingénierie, de créer l'espace de vie acceptable pour ces populations nouvelles.

En Europe, où la pyramide des âges et le taux de fécondité portent en germe un mouvement difficile à inverser dans le court / moyen terme, la croissance démographique et la croissance économique potentiellement nécessaire au maintien de la prospérité, ne semblent pouvoir se trouver qu'à travers une immigration renforcée.

Mais, quelle forme peut-elle prendre et où la croissance démographique se fixera-t-elle, en particulier sur notre territoire national ? Là s'arrête la science démographique prédictive supposée exacte.

Par ailleurs, à quelles contraintes la nécessité d'un développement durable confronte-t-elle ces villes d'accueil de l'avenir ?

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

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

...face au défi de la qualité

L'économie territoriale semble ainsi déterminée, certes par des atouts objectifs, mais surtout par une gouvernance apte à en tirer les meilleurs fruits.

En cela, la maîtrise de la complexité urbaine, la capacité à répondre convenablement aux besoins des habitants, la bonne gestion du vivre ensemble le plus harmonieusement possible, apparaissent les clés de la réussite. A capacité équivalente de jouer sur la compétitivité économique, l'attractivité souhaitée, promue et obtenue, constitue le levier du succès.

La Société des Urbains s'organisera donc grâce à des cités de taille de plus en plus importante et complexe (démographie urbaine oblige), mais, des métropoles mondiales aux villes moyennes, la réalité de demain devra s'ajuster aux contraintes du vivre ensemble.

Dans cet ordre d'idée, on peut dire, avec Pierre Ducret⁴, que la place de la ville durable, quelle que soit son échelle, apparaît déterminante et tout d'abord pour ce qu'elle implique en tant que lieu physique : la société des urbains, malgré la mobilité accrue qui la caractérise et une grande part de dématérialisation dans ses échanges, ne sera jamais « hors sol ».

En face d'un espace privé qui relativise de plus en plus les distances physiques et le temps, même pour ses contacts personnels (réseaux sociaux), la ville s'affirme comme l'interface avec le sol et se définit avant toute chose comme « espace public collectif ». La création, l'innovation et la gestion de l'espace public traduisent la qualité réelle de la cité des urbains, et de cette qualité découlera l'adhésion, ou non, à un projet collectif qui s'appelle la Ville.

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

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

Laboratoire d'expérimentation du développement durable, la ville doit donner à la démocratie locale de nouvelles formes d'exercice, et permettre l'invention et l'appropriation d'une ville plus dense, certes, mais aussi plus solidaire et plus créative.

Au-delà de la densité et de l'optimisation de la gestion des ressources, c'est l'ensemble du métabolisme urbain (ressources consommées / rejets dans la nature) qui devra être optimisé et il convient de noter que les villes européennes ont, en cela, plus d'atouts que les villes américaines.

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

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



¹ Ecrivain et philosophe

² De l'Académie Française

³ Géographe, économiste, démographe, recteur, professeur à l'Université Paris Panthéon Sorbonne

⁴ Président de CDC Climat

Les enjeux de l'économie monde : les métropoles

Durant ce cycle 2011-2012, le sujet des métropoles a constitué un thème majeur abordé lors d'un séminaire puis d'un débat du mercredi, tant l'interrogation est grande sur ces grands animaux urbains dont on ne sait s'il faut les combattre, tels les « monstres » d'un nouvel âge, ou les souhaiter comme seuls aptes à capter du monde, la part optimale d'un développement gage de prospérité et de bien-être, sinon promis à d'autres.

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

- Si les grandes métropoles et mégalo-
poles mondiales paraissent des objets à étudier en soi, le phénomène de métropolisation apparaît général, même dans des territoires qui ne prétendent à aucun leadership dans l'économie monde.

La capacité à optimiser une plus grande quantité de ressources, à maximiser les échanges dans un espace organisé, à gérer avec fluidité et au moindre coût la rencontre entre les personnes et les biens, est créatrice de valeur.

Elle transcende, en redonnant un prix à l'espace physique, la dématérialisation des flux d'information accessibles à travers le monde.

Rester compétitif exige cette organisation d'espaces métropolitains où s'optimisent les échanges économiques dans une collaboration bien comprise avec le secteur public facilitant, mais aussi garantissant, le fait que le développement est mené dans l'intérêt général.

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

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

Faire partie de ce cercle fermé n'est pas un choix de fatalité. En France, Paris peut prétendre, si elle le veut, à ce grand dessein et l'ensemble de l'Economie nationale est concernée par un tel choix. Les tenants du développement territorial autonome et décentralisé dans l'Economie concurrentielle ne paraissent plus légions et le maire de Lyon, Président d'un Grand Lyon, lui-même ouvert sur le Monde, sait ce que son territoire devra à la réussite ou à l'échec d'un Grand Paris.

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

¹ Président-Directeur général de l'Etablissement Public Paris-Saclay

² Directeur de recherche au CNRS, conseiller à la direction de l'IDDRI

³ Président de Plaine Commune et de Paris Métropole, parrain du cycle 2011-2012 de l'Institut Palladio

⁴ Directeur de l'Institut Français d'Urbanisme

⁵ Economiste, professeur à l'Université Paris Est Créteil (IUP)

Les conditions du succès : la gouvernance partenariale

La comparaison du Grand Paris et du Grand Londres est très instructive : la gouvernance passe par un pouvoir fort au niveau adapté. Elle implique aussi une coopération exemplaire du public et du privé.

Et tout d'abord, il paraît nécessaire de sortir du blocage sémantique habituel entre gouvernance globale et démocratie locale : si le deuxième concept renvoie aux conditions de la réussite (risque des « déséconomies »), le premier constitue le passage indispensable à un dialogue aux dimensions mondiales.

L'organisation politique au niveau du Grand Paris est nécessaire non pas pour supplanter les échelons démocratiques de gouvernement de la vie quotidienne mais pour porter le projet global, prendre les décisions qui s'imposent en les partageant dans une vision politique collective, puis aider les élus territoriaux à les assumer et à les mettre en œuvre dans une gestion au niveau de leur territoire propre.

Ce pouvoir d'ordre public doit tenir sa légitimité à la fois de l'Etat et des élus locaux et s'organiser pour bâtir le co-pilotage économique indispensable avec le secteur privé, porteur décisif de l'investissement productif.

Pour cela, ce dernier doit lui-même faire l'effort de se structurer et de se doter d'outils de commandement utiles et légitimes, à ce niveau de négociation sur les grandes infrastructures, en particulier de transport, qui détermineront la réussite du dessein collectif. C'est une différence essentielle entre Londres et Paris. A Londres, le secteur privé, structuré et doté de capacités d'analyse en propre, est en mesure de proposer des orientations en matière de développement économique, d'en évaluer les infrastructures indispensables et de se positionner en partenaire financier pour les mettre en œuvre. A Paris, le problème institutionnel public semble le seul véritable horizon de structuration de l'approche globale, avec son corollaire projet (urbanisme et aménagement public).

L'échelle de la métropole est celle de la stratégie et du portage à moyen terme du devenir de l'unité urbaine. Implique-t-elle la représentation démocratique directe ? La question peut difficilement être tranchée dans l'immédiat sans prise de conscience, de la part du plus grand nombre, de la réalité du fait métropolitain.

Seule une maturation longue permettra de faire converger, un jour, le processus de la gouvernance urbaine et celui du gouvernement démocratique local vers un dispositif électoral direct au plan métropolitain. La gestion d'aujourd'hui doit permettre de prévenir les « déséconomies » bloquantes, qui condamneraient la réussite du projet.

Car la tension maîtrisée ou non entre gouvernance métropolitaine et respect du gouvernement démocratique local est au cœur de la réussite, ou au contraire la cause de « déséconomies » graves et porteuses de risques majeurs. Sans augmenter au-delà du raisonnable, le temps de production de la métropole doit donc se concilier avec le temps de la démocratie locale.

Compte-tenu de ces deux temps a priori très différents, il convient de mettre en place un dispositif susceptible de prendre en compte ce différentiel, comme la boîte de vitesse d'une automobile.

Il apparaît en particulier qu'une répartition des pouvoirs selon la nature des décisions (en matière d'aménagement et d'urbanisme), s'avèrera plus efficiente que l'orientation vers un co-pilotage lourd et forcément auto-bloquant.

Mais au-delà des complexités de la décision d'aménagement, c'est l'ensemble des autres « déséconomies » potentielles qu'il convient de maîtriser.

La première est celle du mal-logement, incompatible avec un développement à la fois bien vécu par la population et offrant une véritable capacité de développement aux entreprises (voir l'angoisse des grands DRH sur la situation actuelle de l'Ile-de-France). Un pilotage de ce secteur au bon niveau de représentation territoriale doit là aussi être exercé.

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

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

L'organisation des territoires : de l'économie concurrentielle à l'économie résidentielle

La métropolisation en marche...

Le sujet de l'économie monde met en exergue les facteurs de la compétitivité, conditions de captation d'une croissance génératrice d'emploi et de progrès social, supposé sa conséquence. Il permet de comprendre l'importance du phénomène de métropolisation aux différentes échelles territoriales.

Cependant, dans un monde développé, héritier d'une trame liée à sa longue histoire, l'organisation des territoires fait apparaître une économie géographique et résidentielle où ce qui compte est tout autant la part prise dans l'économie concurrentielle mondiale que la redistribution du revenu qui en découle dans les différentes aires urbaines organisées. Les transferts tant privés (sous-traitances, économie dérivée, retraites) que publics (prestations sociales, administration des compétences d'Etat), s'organisent à partir des pôles les plus aptes à capter les fruits de l'économie concurrentielle mondiale.

Cette redistribution comporte quelques clés incontournables (modèles d'aménagement du territoire et d'organisation publique) : aires industrielles disposant d'atouts particuliers, aires attractives par leur situation et leur histoire (identité socioculturelle) ou leurs qualités intrinsèques (sunbelt) etc.

Elle n'empêche pas, on l'a vu, la part essentielle que prend la bonne gouvernance pour que les atouts de chaque territoire soient convenablement mis en valeur, et que chaque entité optimise sa part d'économie résidentielle. L'identité territoriale et la gouvernance locale sont placées ainsi au cœur de la structuration de la société des Urbains.

L'identité de chaque territoire forge son économie propre et peu importe que sa prospérité n'émane pas du seul espace qui le délimite pourvu que celui-ci crée un sentiment d'appartenance et de reconnaissance parmi ses habitants, sans pour autant l'enfermer dans une bulle par rapport à l'ensemble de l'archipel urbain. En cela, le territoire doit éviter de devenir une nasse mais doit plutôt être le lieu adapté au croisement d'un maximum de flux, un « tuyau » qui permet la fluidité des échanges et la mobilité des personnes, tout en lui assurant un service que l'on pourrait qualifier d'« hôtelier ».

Bien sûr, dans cette structuration qui dépend des atouts territoriaux et des options de la gouvernance, si l'équité peut trouver sa place, l'égalité aura du mal à s'installer et le rôle régulateur de l'Etat ne saurait compenser tout à la fois manque d'atouts et mauvaise gouvernance.

Nul territoire ne paraît marqué par la fatalité et, globalement, la redistribution du revenu national, au-delà des aires productrices d'économie concurrentielle, montre que la prospérité peut exister hors des zones de concentrations démographiques et économiques majeures. La concurrence saine entre territoires n'a de limite que dans l'économie d'ensemble (souvent internationale) et sa capacité à capter du revenu et à fournir du bien-être à ses urbains.

Le rural asservi...

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

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

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

- l'accès à la maison individuelle et à la propriété pour bon nombre de nos contemporains.
- le choix d'un mode de vie plus proche de la nature, même si le rêve écologiste ou la nostalgie du village de l'enfance, ont provoqué bien des déconvenues.

Désormais, ces espaces ruraux du monde urbain sont partagés entre plusieurs vocations qui peuvent inquiéter :

- la potemkinisation de villages d'apparence rurale mais occupés par des urbains repliés dans leur bulle individuelle et reliés au monde par les seuls réseaux dématérialisés dits « sociaux », incapables de recréer du sens physique et collectif dans ce qui constitue pourtant de vrais quartiers de ville.

- une paupérisation, à la marge de l'urbanisation principale, car le moindre coût foncier est vite compensé par le coût des déplacements et un marché de l'emploi peu dynamique, ce qui entraîne vite accroissement du chômage et renchérissement de la vie lié à un transport exclusivement individuel : le village passe de l'espace choisi au lieu de relégation.

- une incapacité à vivre la ruralité dans ce qu'elle a d'authentique mais aussi d'exigence pour qui n'y est pas préparé.

Le rôle de ces zones en mutation doit être pris en compte très tôt pour éviter leur dérive, leur conférer une vraie valeur urbaine, y redynamiser une fonction agricole plus centrée sur la proche urbanisation (cf. AMAP³), et gérer un statut d'espace naturel organisé, dans le cadre de la grande agglomération de référence.

La gouvernance des pôles urbains territoriaux

Dans la foulée du Grand Lyon...

Nous avons abordé le sujet de la bonne gouvernance des métropoles mondiales, paramètre indispensable pour assumer et maîtriser leur croissance en évitant les « déséconomies » liées à une dégradation de la qualité de vie quotidienne.

Nous allons traiter ici de la gouvernance des autres entités qui constituent la trame de cette société dominée par le fait urbain.

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

L'exemple du Grand Lyon propose les bases d'une telle gouvernance qui, dans un cadre législatif, certes à améliorer, existe déjà très largement et autorise une gestion pertinente sur un territoire correspondant aux enjeux réels d'une grande métropole régionale.

La mise en place de « plans de mandat » entre les élus communautaires, les lignes stratégiques relatives aux grandes délégations, puis leur gestion dans le cadre de conférences thématiques des maires qui choisissent leur président et s'appuient sur des équipes techniques susceptibles de les conseiller, constitue une innovation majeure.

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

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

¹ AOC : Appellation d'Origine Contrôlée

² Ethnologue, professeur à l'Université Paris VII

³ AMAP : Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne

Une nouvelle phase de la décentralisation...

Ce modèle, complété par un travail en commun avec un monde économique structuré et le monde universitaire (pôles de compétitivités, Only Lyon...), paraît à la base d'une dynamique et de l'efficacité qui mettent le Grand Lyon en bonne place dans la compétitivité métropolitaine et lui a autorisé des performances de tout premier plan, tant en matière d'aménagement urbain que de développement économique et d'augmentation de la qualité de vie.

Il se diffuse, peu ou prou, dans d'autres grandes métropoles, avec des nuances qui tiennent à des spécificités et / ou des équilibres politiques locaux. Il pourrait constituer une référence réglementaire plus systématique dans le cadre d'une nouvelle étape de la décentralisation mettant en exergue l'organisation des pôles métropolitains.

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

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

Enfin, on ne saurait conclure sur ce sujet sans évoquer les autres unités urbaines pour lesquelles la mise en place des EPCI² constitue un progrès essentiel mais où la diversité des situations ne permet guère de proposer des dispositifs réglementaires plus répétitifs.

Le sujet de l'élaboration des PLU et de la délivrance des permis de construire devrait rester un sujet de libre choix local appuyé sur un vrai consensus d'agglomération, et non sur de faux-semblants détricotables dans la réalité quotidienne.

Les exemples présentés par Gérard-François Dumont sur des unités urbaines de taille moyenne, aux données de départ similaires, montrent que ce n'est pas la vertu des règlements, mais celle des hommes pour le travail en commun, qui détermine le point d'arrivée et la plus ou moins grande réussite socio-économique une vingtaine d'années plus tard.

De l'innovation et de l'évolution des comportements**Une ville plus agile...**

Dans le contexte général développé ci-dessus, la ville, et son immobilier, sera le lieu privilégié de confrontation entre besoins et aspirations des personnes et de maîtrise par elles-mêmes du fonctionnement du système urbain.

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

Il faut donc valoriser chez nous cet atout qui rencontre un ancrage culturel fort et faire de la gestion urbaine un outil qui œuvre dans ce sens.

Rues piétonnes, tramways, ont su convaincre après des débuts difficiles, parce que le collectif a tendance à rejeter ce qui ne relève pas dès l'origine d'une pratique réellement appropriée. Il faut donc être à l'écoute des signaux faibles, étudier les pratiques minoritaires et les expérimentations qui vont dans le bon sens pour les promouvoir et faire fleurir l'innovation sociétale.

Techniquement, les progrès sont là : il n'y a aucune raison de ne pas parvenir à réaliser des bâtiments à énergie positive à courte échéance ; les véhicules électriques et hybrides ne sont plus une utopie (ils pourraient bénéficier de l'énergie positive des bâtiments en zone dense) ; maison individuelle et véhicule individuel peuvent participer d'une approche énergétique globale ; la télétransmission touche le travail, la santé, le commerce, mais pas en même temps ; la voie d'approfondissement de la « chronotopie » des bâtiments reste à explorer.

L'énergie elle-même, en franchissant le pas d'une production décentralisée pour partie, ouvre la voie à des réseaux locaux plus optimisés. Au-delà, c'est une société d'échanges (énergie, air, chaleur, équipements, immobilier, eau, savoirs, plaisirs) qui peut progressivement voir le jour. La rencontre avec la nature et les espaces collectifs, seront les atouts majeurs de ces mutations.

Les villes, bâties initialement sur le commerce et l'industrie, seront désormais guidées par l'économie de la connaissance. Elles devraient optimiser leur autonomie (métabolisme urbain) et la question de l'agriculture urbaine redevient majeure.

Dans cette perspective, les propriétaires immobiliers qui, aujourd'hui, cherchent tant bien que mal à s'adapter aux nouvelles normes (bâtiment impacté), pourraient, par leur conception, et leur gestion, intégrer les paramètres des usages diversifiés, partagés et susceptibles de faciliter l'écologie urbaine. D'impactés, ils deviendront impactants et participeront à la création de la ville de l'avenir.

Bien sûr, au-delà de l'immobilier, une réponse plus systématique (bâtiment / transport / urbanisme) devra être trouvée à travers une gouvernance d'agglomération et une programmation intégrant les interactions entre les acteurs des projets.

Et pourquoi pas un permis de construire urbain agrégeant permis de construire et impact d'aménagement de la ville ?

Dans ce cadre, la notion d'agilité du bâtiment doit permettre de peser sur l'adaptabilité de la ville et de ses espaces : chronotopie des lieux, mixage possible d'usages public et privé, trame souple de construction, bâtiments éphémères ou déplaçables.

... pour des urbains plus réactifs

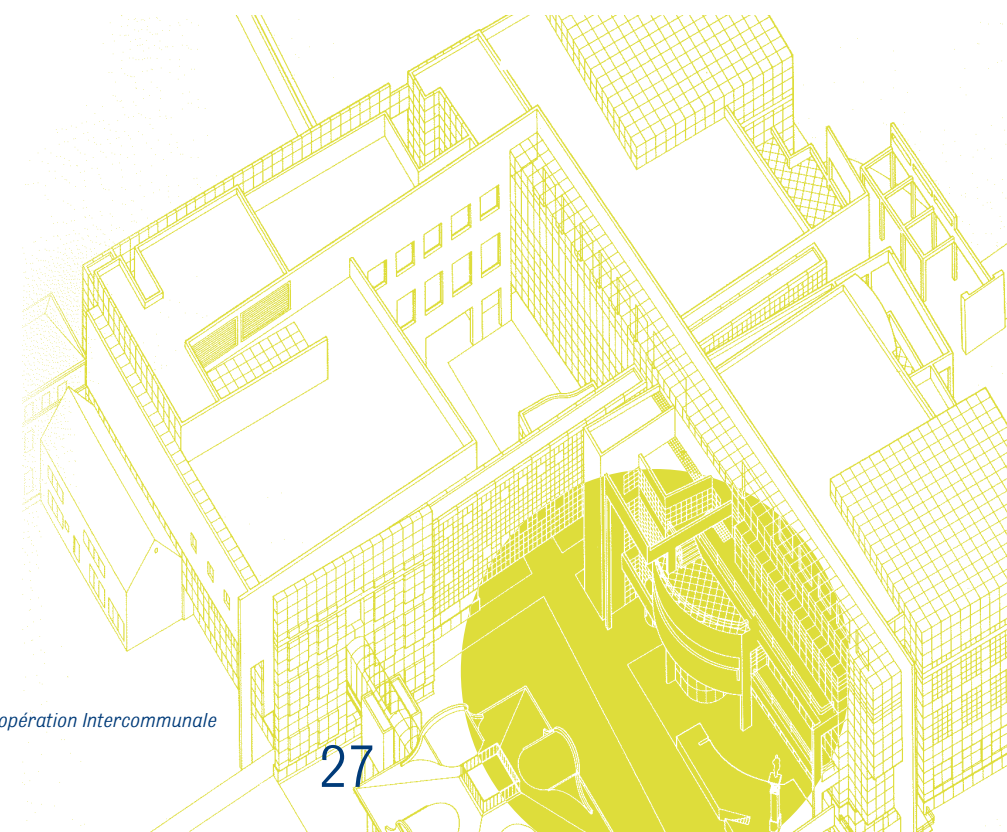
Elle rencontre l'évolution du comportement des habitants, qui n'est pas incompatible avec ces nouvelles souplesses car ils ont acquis eux aussi une plus grande agilité dans leur interface avec les contraintes de la ville. Il n'est pas nécessaire de développer ici tout ce que l'analyse de Tristan Benhaïm⁴ apporte sur l'évolution des populations et démontre sur leur changement rapide de comportement au long des décennies passées.

Il suffira de constater que d'impactés très majoritairement depuis les années 50 jusqu'à la fin du XXème siècle, les habitants sont désormais devenus, non pas des « sachants urbains » capables de concevoir collectivement la ville qui leur convient, mais des individus qui entendent bien impacter et piloter la ville qui se construira pour eux dans les années à venir.

La multiplication des expériences, même de simple voisinage et sur des sujets très utilitaires, est un vivier (signaux faibles, on l'a vu) de transformation profonde qui affectera progressivement la société des urbains.

Au-delà de la seule concertation menée « d'en haut », et souvent artificielle car relative à des projets complexes et faiblement appropriables, va naître une ère nouvelle de propositions opérationnelles portées par des petits groupes actifs et dont les opérateurs de la ville auront grand avantage à intégrer les dynamiques : consommation de produits de proximité, partage d'équipements et d'espaces, priorité de l'usage sur la propriété, appropriation des technologies de communication pour accélérer la réactivité aux situations etc...

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



¹ PLU : Plan Local d'Urbanisme

² EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

³ Président de Qualibat

⁴ Vice-président de Sociovision

Quand la fracture socio-culturelle s'élargit...

Mais si ces nouveaux territoires urbains impliquent une gouvernance adaptée à leur taille et à leur spécificité, ils nécessitent, on l'a vu, de ne pas couper le lien entre stratégie globale de développement et gestion locale du quotidien. Et la question du social reprend là toute son importance, au-delà même de la volonté des gouvernants de construire pour leurs mandants le cadre de vie le plus harmonieux possible dans le moyen terme.

Une métropole qui se construirait en tenant à l'écart une partie de sa population, en particulier la plus fragile, peut-elle vraiment réussir ? La relégation d'une partie de cette population, gérée comme une contrainte et un poids mort du développement, est-elle compatible avec l'émergence d'une cité de l'avenir, fut-elle performante au plan économique et guidée par les seuls canons techniques du développement durable ?

La réponse apparaît bien sûr négative, le paramètre social étant indissociable de ce type de développement. Or, sociologues et élus ne sont guère optimistes sur l'évolution de la ville en relation avec ce critère social. Selon Jacques Donzelot¹, d'une « ville des lieux » subie et organisée selon un découpage des fonctions de la société que la ville doit autoriser dans les meilleures conditions possibles, on est passé à une « ville des flux » où la rupture avec le modèle industriel dominant est consommée, au profit de l'organisation spatiale des différents groupes urbains selon les schémas socio-économiques, souvent contraints, qui les spécifient.

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

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

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

Le travail des gouvernants doit dès lors être dual :

- De proximité, en assurant, dans ces lieux communautaires appropriés, la meilleure qualité de vie possible : la rénovation urbaine (logements, aménagement de l'espace, dynamique des équipements de vie collective) est en ce sens essentielle car elle permet d'offrir un cadre de qualité à une population qui y retrouve sa dignité. Cela ne permet pas de résoudre la question sociale mais c'est l'étape indispensable avant toute politique d'accompagnement, comme le souligne Xavier Lemoine².
- D'agglomération, en évitant l'isolement et en permettant que la liaison physique soit toujours optimale avec les autres secteurs de la ville, mais aussi en luttant avec détermination pour que le projet métropolitain soit approprié : organisation de contacts avec le « dehors », information maximale sur les enjeux collectifs, manifestations culturelles permettant les échanges et l'acculturation citoyenne. La culture apparaît dès lors comme le vecteur primordial pour reconstituer le lien collectif au regard des tendances communautaristes centrifuges et manipulables.

... et que les urbains vieillissent

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

On peut penser, avec Gilles Duthil³, que ce serait une erreur de perspective majeure que d'envisager cela, même si une autre erreur tout aussi coupable serait de ne pas prendre en compte le vieillissement des habitants dans l'organisation de la ville de demain.

Certes, il y a la dépendance, phénomène douloureux et le plus souvent mis en exergue ; elle n'est pas l'essentiel et ne touche qu'une très faible part de la population.

Si l'augmentation du nombre de personnes touchées par la dépendance est en forte croissance - c'est vrai - avec le vieillissement (+ 100% entre 2005 et 2020), il reste proportionnellement très faible. Et si le coût de prise en charge spécifique est élevé, tant en hospitalisation à domicile qu'en EHPAD⁴, il reste très marginal au regard des dépenses de santé en général et devrait / pourrait être traité, à l'instar de ce qui se fait en Allemagne, dans le cadre du budget de la sécurité sociale, dont il représenterait une partie faible et pas forcément la plus déséquilibrée, comme l'analyse Rose-Marie Van Lerberghe⁵.

En fait, la dépendance, en entrant dans une logique de pathologie de fin de vie, met en exergue avec des EHPAD dans lesquelles la durée de séjour ne cesse de diminuer, les formidables progrès d'une société qui, à la fois, vit valide plus longtemps, et bénéficie du développement important des services qui permettent le maintien à domicile.

Sur le plan économique, les seniors pendant une durée plus longue d'existence sans handicap majeur, représentent une force essentielle disposant des revenus les plus importants (surtout au début de leur retraite même si c'est avec de grandes inégalités) et d'un patrimoine qui les met bien au-dessus du niveau de vie médian (moindre coût de la résidence en particulier). Le modèle simple de Modigliani sur le niveau d'épargne montre que la consommation reste stable au cours des âges même si le revenu diminue progressivement après l'âge de la retraite.

Cela pose évidemment le problème de la transmission intergénérationnelle du patrimoine, complexifié par une durée de vie qui permet des recompositions familiales nombreuses et parfois ingérables lorsqu'on ne l'a pas mis juridiquement dans la situation de fluidité qui assure sa mobilité. Le monde du notariat, à l'instar de Jacques Lelong⁶, témoigne du contentieux grandissant dans ce domaine ce qui conduit à figer les biens, à ne pas gérer convenablement leur valeur et crée des tensions quantitatives, en particulier en matière de logement.

Si Maurice Allais⁷ avait émis dès 1976 l'idée d'un impôt unique, non sur le revenu mais sur la rente, cette voie se heurte à de gros problèmes de faisabilité dans une population de seniors, de plus en plus puissante, peu mobile et qui détient un patrimoine important.

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

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

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

¹ Maître de conférences en sociologie politique, conseiller scientifique au PUCA

² Maire de Montfermeil et vice-président du Conseil National des Villes

³ Président de l'Institut Silverlife

⁴ EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

⁵ Past-présidente du directoire de Korian

⁶ Notaire honoraire à Colombes

⁷ (1911-2010) - Economiste et physicien, Prix Nobel de Sciences Economiques en 1988

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

L'évolution du projet urbain

En citant Lewis Mumford¹ (1962), Louis Moutard² rappelle l'interrogation sociétale qui a pu guider les créateurs de villes et déboucher à son sens sur l'interrogation suivante : « Ou bien les hommes continueront à s'entasser dans des villes informes, amnésiques, que l'automobile désorganise ; ou bien nous suivrons l'indication féconde que recèle l'urbanisation généralisée : les cités, revenant à une taille normale, retrouveront leur équilibre dans leur milieu naturel et, reliées organiquement, elles formeront le tissu de la Cité mondiale. »

Le message sur la forme paraît donc, pour la ville de demain, s'effacer derrière celui, plus durable de la ville des usages : capacité d'harmonie avec le milieu naturel, insertion réussie à un tissu nouveau capable de s'étendre sur l'ensemble de la Société des urbains.

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

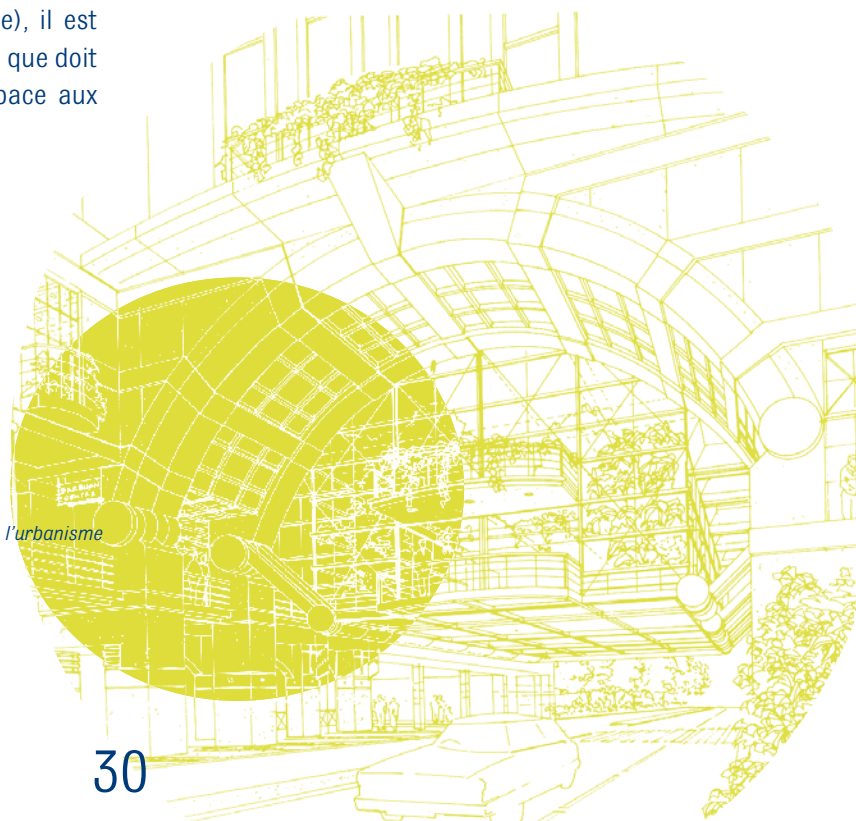
La forme urbaine devra traduire la multiplicité des approches d'ingénierie et leur confrontation avec les attentes des hommes exprimées dans leur fonctionnement démocratique et citoyen.

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

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

On ne peut qu'en éprouver un certain désenchantement et souhaiter que l'art et la créativité de l'architecte réinventent toutefois un discours formel impliquant, susceptible de peser sur tous les autres paramètres qui détermineront, sans retour, l'élaboration de la ville de demain.

Ce vœu n'est pas celui d'une nouvelle Charte d'Athènes, mais bien de voir le génie architectural transcender la seule mise en musique de la contrainte des usages.



¹ (1895-1990) - Historien américain, spécialisé dans l'histoire de la technologie et de la science, ainsi que dans l'histoire de l'urbanisme
² Directeur de l'aménagement urbain à l'AREP
³ OIN : Opération d'Intérêt National
⁴ PIG : Programme d'Intérêt Général
⁵ ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
⁶ Avocat associé au sein du cabinet Gide Loyrette Nouel
⁷ Président du directoire de La Française AM
⁸ Bâle 3 : contingentement de la production des banques en fonction de leurs fonds propres et du risque pris

La complexité juridique

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

Les outils de planification et de gestion des sols sont donc au premier plan de la contrainte juridique qui pèse sur le développement urbain. L'organisation administrative issue d'une nouvelle étape de la décentralisation doit en constituer la pierre d'angle en donnant tout leur poids à la pluricommunauté et au fait métropolitain, car on ne peut inventer le fonctionnement dans l'urgence de l'opérationnalité.

La planification urbaine au bon niveau territorial ainsi redéfinie pourra, dès lors, s'appuyer sur les outils existants qui donnent le cap du développement et les moyens, plus ou moins coercitifs, pour y parvenir. Car, si la contestation et le recours contre les projets structurants restent très développés dans notre pays, la volonté politique peut s'appuyer sur des formules d'exception (OIN³, PIG⁴ ou ZAC⁵...) pour assurer l'essentiel, pour peu qu'elle ait décidé de s'en servir.

A contrario, si ce volontarisme ne s'exprime pas, tout projet a le risque de s'enliser dans le marais des intérêts contradictoires.

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

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

Comme Frédéric Nouel⁶, on doit constater que le prix à payer est lourd en termes de durée, mais peut-être pas en termes d'efficacité dans le cadre du développement durable, si l'on prend soin de veiller, plus peut-être qu'aujourd'hui, à ce que le temps passé dans une concertation véritable et transparente trouve sa contrepartie dans un temps plus limité et acceptable pour le recours et la contestation (principe de responsabilité) des décisions opérationnelles.

Un financement qui fera la part belle au privé

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

Comme le montre Xavier Lepine⁷, le rétrécissement des marges de manœuvre du financement public rencontre frontalement le souhait de maîtriser, au titre de l'intérêt général, l'aménagement urbain et la valorisation de l'espace public. En France, la dérive des dépenses de l'État (sous ses diverses facettes), liée à un modèle économique et social auquel la population est attachée, risque de compromettre une réelle maîtrise des développements urbains et le nécessaire financement des infrastructures collectives.

Dans le même temps, les banques, engagées dans le financement de la croissance par effet de levier, et dont 15 à 25 % des engagements correspondent à l'immobilier (500 milliards à échéance de trois ans), ne sont guère dans une position plus favorable et, avec la mise en œuvre du processus Bâle 3⁸, le crédit risque de devenir rare, et, par conséquent, plus cher. C'est donc peut-être l'avenir de nos villes qui est en cause dans les crises financière et budgétaire actuelles.

Quant aux compagnies d'assurance et autres investisseurs institutionnels, ils ne peuvent plus jouer sur un différentiel appréciable entre taux d'intérêt et inflation et doivent désormais se retirer par précaution des financements longs ou plus risqués.

C'est bien vers la seule manne de l'épargne que se tournent ceux qui ont en charge de mettre en œuvre les programmes d'investissement public nécessaires au futur. On pense d'abord, pour l'épargne des ménages, à la politique du logement (en particulier locatif intermédiaire), nécessaire pour accompagner la croissance démographique qui va de pair avec le développement économique.

Mais c'est aussi cette épargne (salariale, rentière, assurance-vie) qui, à contraintes de passif allégées, doit permettre de se positionner, avec une rentabilité acceptable, sur l'immobilier d'infrastructures et de bureaux. Le stock de ces derniers représente en France 300 milliards d'Euro, financés en grande partie par l'épargne, et dont il faut améliorer la liquidité et la transparence de gestion, pour préparer les échéances de développement.

L'équation financière du futur est donc difficile à résoudre dans nos sociétés qui tiennent au modèle social qu'elles ont bâti au cours du siècle achevé, au prix de l'embolisation du secteur bancaire et des finances publiques.

La bonne gestion et la bonne orientation de l'épargne privée constituent la clé du financement de la ville de demain, en concurrence avec les autres usages comme la politique industrielle, la recherche et l'innovation, le développement des PME, qui pourraient bien s'avérer prioritaires.

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

Conclusion en forme d'ouverture

On aimerait tirer la synthèse et les idées forces qui doivent guider la construction de la ville de demain.

Ce serait prendre le risque de la simplification caricaturale ou, a contrario, de la banalisation du propos.

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

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

La constitution de l'archipel urbain :

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

La ville durable et résiliente :

cette nouvelle organisation spatiale de la société des urbains qui transcende la notion du rural / urbain, implique de repenser la relation entre ville et nature, accumulation et dispersion, dans le cadre d'une ville durable, selon trois dimensions incontournables qui émergent comme autant de défis à relever pour demain. Le métabolisme urbain, tout d'abord, à maîtriser sur des espaces et avec des flux quantitatifs d'un tout autre ordre qu'auparavant. Le dialogue avec la nature, ensuite, sur un espace aux dimensions considérablement élargies qui intègre des territoires urbanisés, ruraux « asservis » et naturels. La question sociale, enfin, qui permet l'identification de chacun, son accès à la dimension globale, sa sécurisation dans des lieux de sociabilité, et une gestion des flux qui évite son isolement. La résilience de la ville sera assurée par la réponse à ces enjeux, porteurs sinon de « déséconomies » majeures pouvant déboucher sur les plus grandes dislocations.

Le vieillissement et le conflit générationnel :

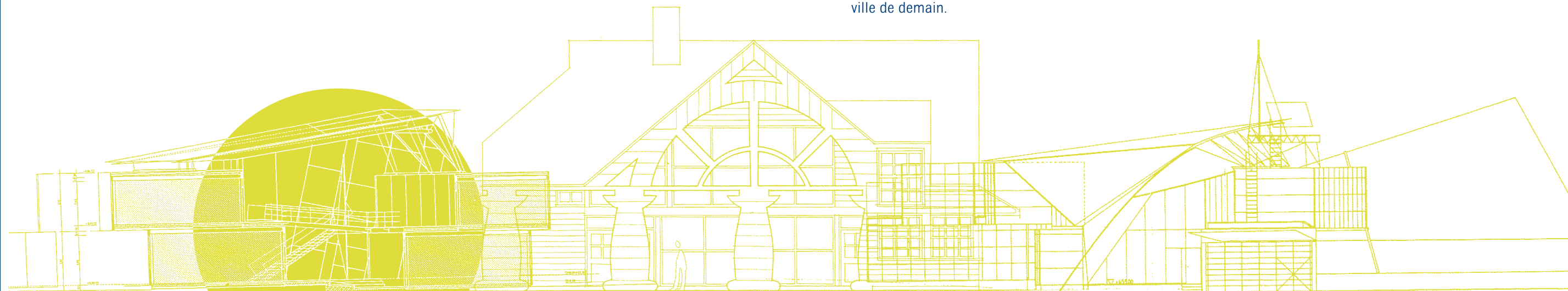
si vivre plus longtemps en bonne santé est avant tout une bonne nouvelle, cela pose un certain nombre de problèmes qui ne renvoient pas à la seule dépendance de fin de vie. Le blocage patrimonial, induit par la cohabitation durable de générations qui auparavant se transmettaient plus simplement (familles traditionnelles) et plus rapidement leur bien, est une source de grippe socioéconomique et de dévalorisation collective. De même l'accumulation du patrimoine et des rentes chez les seniors interroge par rapport au chômage, à la précarité et aux faibles salaires qui deviennent le lot des jeunes générations reléguées progressivement aux marges des agglomérations. Une politique intergénérationnelle devra être dès lors au cœur des préoccupations, pour retrouver un équilibre plus citoyen dans la ville de demain.

Le financement privé face à l'intérêt général :

l'impasse du système financier traditionnel de l'aménagement et de la construction des villes, touche à la fois le secteur public (budgets) et le secteur de la « bancassurance ». L'épargne privée disponible apparaît comme la ressource ultime, à la fois pour sortir de la crise actuelle de l'endettement, mais aussi pour financer les aménagements urbains nécessaires au développement. Cette ressource, tant de la part des entreprises que par l'orientation de celle des ménages, impliquera la rénovation et l'extension des formes de partenariat public-privé. Derrière une telle évolution, probablement incontournable, se profile bien sûr la question de la maîtrise, voire de la sauvegarde de l'intérêt général. C'est à cette tâche, rendue prioritaire par le fait que la sortie de crise ne se fera pas sur la situation ex ante, que les gouvernants de nos territoires devront s'atteler pour que le bien-être collectif continue à être le moteur de l'investissement urbain.

La gouvernance urbaine :

enfin, ce sujet a été et reste au cœur de nos débats sur fond de jugements parfois à l'emporte-pièce qui tendent à opposer une représentation politique pertinente à la géographie administrative traditionnelle. Les positions nuancées d'élus majeurs comme Patrick Braouezec et Gérard Collomb sur ces sujets, laissent à penser qu'il faut trouver la voie d'un fonctionnement différentiel entre proximité du terrain, qui relève du jeu démocratique le plus direct, et projet urbain à moyen terme qui peut relever de formules de pilotage plus indirectes, sectorielles et partenariales. C'est de toute évidence à travers cet exercice que le développement des grandes métropoles pourra se réaliser sans laissés pour compte et menaces sur la cohésion sociale indispensable au vivre ensemble.



Contribution des auditeurs

Séminaire 1

L'enjeu des régions-capitales et les conditions de leur succès. Existe-t-il un « business model » ?

Nous avons tout d'abord tenté de bien définir ce qui pouvait être attendu de notre contribution ; Groupe de travail n°1, du séminaire n°1, de la première promotion de l'Institut...

Des interventions d'une grande richesse de la part de personnalités de grande qualité et un débat avec des auditeurs experts dans des domaines de compétence multiples ...

Nous nous sommes interrogés avec humilité sur ce que nous pouvions apporter de plus à ce séminaire ; notre première réunion a essentiellement consisté à échanger sur ce sujet et non sur le fond. Après de longs débats, nous avons tout simplement décidé de reprendre les questions posées en introduction de ce séminaire pour les confronter au verbatim afin de proposer une analyse simple reflétant nos expériences et nos sensibilités. Lors de nos échanges il est apparu d'une part que certaines thématiques en liaison avec les questions posées auraient mérité d'être plus approfondies, et que d'autre part certains sujets évoqués engendraient de nouvelles problématiques intéressantes à explorer.

LES QUESTIONS POSÉES PAR LE SÉMINAIRE N°1

- « **QUELLES SONT LES CONDITIONS DU SUCCÈS DES RÉGIONS-CAPITALES ?** »
- « **CES GRANDES MÉTROPOLES SONT-ELLES INDISPENSABLES À LA RÉUSSITE ET AU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES MODERNES DANS LE CADRE DE L'ÉCONOMIE RENOUVELÉE ?** »
- « **EXISTE-T-IL UN BUSINESS MODEL ?** »

Un postulat de départ : nous avons délibérément choisi de ne pas traiter de la question de savoir si Paris est ou non une ville-monde, tant la réponse paraît aller de soi pour la plupart des observateurs, des chercheurs et des acteurs. Paris est bien une région Capitale et une ville Monde.

Pour traiter ces questions sans tomber dans la redite, nous avons imaginé construire une matrice SWOT (acronyme de l'anglais Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats. Il s'agit d'un outil d'analyse, de description et de diagnostic) de la métropole telle qu'elle nous a été présentée par Pierre Veltz ; nous avons bien conscience que cette représentation de la métropole dans

une matrice comporte des limites mais comme la terminologie du monde de l'entreprise avait été utilisée dans une des questions, nous nous sommes autorisés cette représentation réductrice de la Métropole .

1. LES ENJEUX DE LA METROPOLE DE PIERRE VELTZ AU TRAVERS D'UNE MATRICE SWOT

On peut cependant dire que nous avons pris quelques libertés dans la matrice SWOT que nous présentons ici dans le sens où n'avons pas respecté les origines internes ou externes des éléments positifs et négatifs.

Cette notion nous est apparue difficile à appréhender dans le cas de la métropole ou de Région capitale : il aurait fallu définir un élément référent (le territoire ou la gouvernance) pour définir l'internalité ou l'externalité de l'origine des facteurs positifs et négatifs : nous avons délibérément pris un autre parti.

FORCES

- Les métropoles créent de la richesse avec la mise en perspective de 6% de la population mondiale et de la moitié du PIB mondial
- Les métropoles sont les vrais acteurs de la mondialisation
- Elles tirent le reste de l'économie et entraînent des retombées positives dans le monde rural qui voit son niveau de revenu converger vers celui des métropoles et l'économie informelle des villes permet de supprimer des trappes de pauvreté
- Elles attirent les jeunes bien formés, compétents et créatifs
- La gouvernance dans le cas de Londres

OPPORTUNITÉS

- Les métropoles peuvent devenir les moteurs économiques du monde
- Elles peuvent relever le défi environnemental et devenir des modèles voire des acteurs du développement durable (dans le cas de la ville compacte européenne)
- elles peuvent devenir de fantastiques champs d'innovation
- elles deviennent des lieux d'échanges et de rencontres de communautés diverses à l'instar des campus qui s'y implantent
- elles deviennent des lieux d'attraction très fort

FAIBLESSES

La gouvernance dans le cas de Paris

MENACES

- L'incapacité de gérer l'habitat pour tous dans un périmètre raisonnable
- Le risque d'explosion sociale généré par la ségrégation sociale que l'on retrouve dans les grandes métropoles
- Le rejet de la ville dense
- Le rejet du modèle de la grande métropole du fait de l'absence d'adhésion au modèle et de l'inexistence du sentiment d'appartenance

Nous n'avons eu aucun mal à remplir les cellules forces et opportunités et nous sommes bien convaincus que la métropole détient un nombre importants d'atouts.

L'exposé de Pierre Veltz nous a bien convaincus et nous n'allons pas chercher à paraphraser ce qu'il a très bien dit. Les forces sont là et les enjeux ambitieux.

2. COMMENT LA MATRICE REPOND-ELLE A LA QUESTION DES CONDITIONS DU SUCCES ?

Nous avons choisi de nous intéresser plus aux faiblesses et aux menaces qui nous semblent peser sur la métropole, car nous avons senti que le débat avec les auditeurs prenait ce chemin-là.

2-1 LA GOUVERNANCE EST INCONTESTABLE- MENT UNE DES PRINCIPALES CONDITIONS DU SUCCÈS

Cependant, elle a été décrite par Pierre Veltz pour le Grand Paris comme LA faiblesse du dispositif, alors qu'à l'inverse, à Londres, la gouvernance est souvent citée en exemple. A titre d'illustration, nous nous proposons de présenter les solutions que le Grand Paris a mises en place pour tenter de résoudre ce problème :

A/ *Quel management stratégique du Grand Paris mis en place par l'Etat ?*

- Les objectifs assignés au Grand Paris :
- Révéler des « signatures » territoriales, fondées sur l'innovation, qui dépasse les questions d'aménagement urbain.
 - Répondre au besoin de trouver un logement.
 - Créer une ville durable compacte, qui limite l'étalement urbain, favorise les transports en commun et prône la mixité urbaine.

- Les Moyens qui lui sont accordés :
- Développer les liaisons de rocade, entre pôles d'excellence.
 - Concentrer les investissements sur le cœur de l'agglomération, favorisant recherche, innovation et valorisation, au moyen de pôles de compétitivité et de SACLAY.
 - Construire 70 000 logements par an, socialement et géographiquement adaptés.
 - Mettre en place un outil de gouvernance partagée : le CDT (contrat de développement territorial).

Ces éléments nous semblent de nature à accréditer l'idée d'une stratégie robuste et pérenne, à condition toutefois d'établir une gouvernance négociée, ouverte et flexible.

B/ *Le CDT apparaît donc comme le lieu de la transmission du témoin et de la négociation entre l'Etat stratège et les Collectivités Territoriales légitimes en matière d'urbanisme :*

C'est en effet au niveau de « briques élémentaires » (représentées par les péri-

mètres de CDT) que ces territoires de projet doivent faire germer l'innovation, source de croissance.

On attend de ces territoires de CDT qu'ils inoculent et reproduisent l'ADN de la « nouvelle métropole » de façon moins technocratique, peut-être, que le placage de processus normatifs de type SDAU ou « éco-quartiers » par exemple... mais ces territoires de CDT sont-ils les plus appropriés ? Quel rôle pour Paris Métropole dans ce processus de co-construction emboîtée ? Autant de questions à suivre, qui feront l'objet d'utiles prolongements tant académiques que politiques dans les années à venir...

C/ *La dynamique de projet est-elle réversible ?*

Etape 1 : L'Etat a créé l'outil SGP et l'a doté de moyens financiers (Taxe, dotation de 4 G, recours à l'emprunt...), la préfecture de Région s'est staffée en vue de la signature et du suivi des CDT...

Etape 2 : ...les collectivités se structurent sur le terrain pour tirer profit de l'impulsion, et au sein de « Paris Métropole » pour peser sur l'Etat...

Etape 3 : ...la population a été consultée dans le cadre du débat public fin 2010, et le sera pour chaque CDT... le sujet « Grand Paris » a acquis une légitimité ...

Etape 4 : ...où en est le monde économique ?
Tout est en place pour pérenniser la structure de projet sur la base d'un « business model » hélas fragile, car impossible à garantir, et même à imaginer, dans un monde instable.

Mais ce « business model » ne souffre-t-il pas d'abord de l'absence d'implication du monde économique qui ne croit pas suffisamment à la dynamique ainsi créée et a du mal à l'anticiper ?

2-2 LES CONDITIONS DU SUCCÈS SONT DANS LA CAPACITÉ DES MÉTROPOLES À MAÎTRISER LES MENACES

C'est ce sujet qui nous a le plus intéressé car c'est celui qui nous permet d'aller vers d'autres problématiques ou de les approfondir car elles ont souvent été esquissées au cours des débats. Entrons donc un peu dans le détail de ces menaces :

1/ *L'incapacité de gérer l'habitat pour tous dans un périmètre raisonnable. Cette menace nous conduit à nous reposer la question de la définition de la métropole*

Christian de Portzamparc dans sa contribution, « La métropole du XXI^{ème} siècle de l'Après-Kyoto », précise que la métropole

est une agglomération qui se distingue par son appartenance à un système métropolitain mondial où se produit un découpage entre le matériel (lieux physiques classiques de la continuité et de la proximité qui caractérisent toute agglomération) et l'immatériel constitué par le cyber espace et la mise en relation des fonctions de production de la richesse.

Pierre Veltz et Christian Lefèvre dans leurs interventions ont souligné le processus de mondialisation qui imprègne les villes qui entrent dans le club des villes qui se veulent des « métropoles ».

L'extension urbaine de la ville et l'accroissement du nombre de ses habitants ne suffisent pas pour en faire une métropole. Le besoin d'organiser un développement économique structuré, basé sur des thématiques ciblées, complémentaires et ouvertes au monde, dans une logique de polarisation planifiée est apparu tout au long des exposés comme une condition fondamentale.

Dans ce contexte, la mise en relation des deux « villes métropoles », Paris et Londres, a permis de révéler un certain nombre d'interrogations liées à la nature même des métropoles.

Faut-il définir la question de la taille critique, au-delà de laquelle il faut cesser la croissance de la ville ?

Il semble malaisé de cerner la dimension territoriale qui correspond à la métropole ; les limites sont mouvantes selon les critères adoptées : déplacements du quotidien, emploi, intérêts, densités, Cette état des choses renforce le caractère immatériel de la ville, fragilise son étude et pose la question de la taille critique qui lui offrirait la visibilité tant recherchée, ...

En poussant le raisonnement plus loin on peut s'interroger sur le besoin de fixer les limites de l'extension de la métropole : quelle est la masse critique, quelle est l'étendue raisonnable et comment stopper le développement urbain d'une ville qui construit, en grande partie, son dynamisme dans le renforcement de son potentiel humain, à quel moment la métropole bascule vers le démesuré, à quel niveau le déséquilibre du territoire à son profit devient un danger pour elle-même et pour l'ensemble du système ?

2/ *Le risque d'explosion sociale généré par la ségrégation sociale que l'on retrouve dans les grandes métropoles, comme Londres ou Paris, pose la question du centre et de la périphérie*

Christian de Portzamparc dans sa contribution citée plus haut s'interroge sur ce

Contribution des auditeurs

qu'il nomme le paradoxe métropolitain : la création de valeur qui aggrave les inégalités territoriales et sociales.

Les métropoles apparaissent incapables de garantir une redistribution des richesses produites à l'ensemble des populations qu'elles accueillent. Les intervenants, sans s'attarder sur cet aspect sensible, ont constaté qu'un des points communs entre métropoles, c'est qu'elles sont assises sur une poudrière (...). Faut-il penser que cette faiblesse sera dépassée dans le temps quand les études montrent que les écarts des revenus entre les couches aisées et pauvres ne fait qu'augmenter ? Comment pallier cette injustice quand le prix de l'immobilier est en inadéquation totale avec les revenus des couches moyennes qui se trouvent forcées d'évacuer vers les quartiers centraux pour se rabattre vers les périphéries, laissant s'instaurer une ségrégation sociale de plus en plus accentuée ?

3/ Le rejet du modèle de la grande métropole du fait de l'absence d'adhésion au modèle et de l'inexistence du sentiment d'appartenance

Si les Londoniens semblent faire preuve d'une « conscience métropolitaine » qui favorise l'indentification de la capitale comme une ville-monde cette conscience est encore embryonnaire dans l'Ile-de-France, aussi bien chez les banlieusards qu'à Paris intra-muros.

Les murs des enceintes parisiennes sont avant tout d'ordre social. Comment prétendre qu'il existe une métropole parisienne quand ses habitants s'ignorent et se désolidarisent, quand leurs rapports se traduisent dans le meilleur des cas par le mépris, sinon par la haine, comment construire une identité commune nécessaire à l'élaboration d'une vision métropolitaine partagée, exemplaire et équilibrée quand des territoires entiers se sentent ignorés, voire stigmatisés dans leur vécu quotidien ?

4/ Le rejet de la métropole « ville dense »

Après des décennies de promotion, de la part du pouvoir étatique et du monde de l'immobilier, des vertus de la maison individuelle et de la « ville à la campagne », l'habitant de la ville ne semble pas pouvoir accepter « la ville dense » comme modèle de développement urbain.

Ce modèle, plébiscité aujourd'hui par tous les experts et politiques, pour répondre principalement aux préoccupations environnementales des métropoles (stopper le grignotage des terres agricoles, rentabiliser les infrastructures, limiter les déplacements, etc.) n'est pas

synonyme de la « qualité de vie » attendue par les citoyens. L'histoire urbaine de la France, avec la reconstruction des années 60, ne peut que conforter cette crainte justifiée.

Selon le contexte local, les densités proposées par les opérateurs de l'immobilier, les aménageurs, l'Etat et parfois même les maires ne garantissent pas toujours, aux yeux des populations, une amélioration du cadre de vie.

Par conséquent, il serait souhaitable que tout en poursuivant la sensibilisation du grand public sur l'intérêt du modèle urbain basé sur l'intensification des tissus, de ne pas proposer « la ville dense » dans une vision uniforme, nécessairement réductrice de la complexité des problématiques urbaines, mais d'évaluer au cas par cas et au regard des territoires concernés, les densités qui correspondent au mieux à l'amélioration de la qualité de vie.

Une ville dense qui ne résout pas ou qui ne participe pas à la résolution des problèmes de déplacement des habitants, des services offerts et de qualité de l'environnement immédiat sera toujours rejetée.

Il faudra donc en priorité s'intéresser aux conditions qui pourraient apporter l'adhésion des habitants au principe de la ville dense, ainsi qu'à leurs mises en œuvre. Cela nous semble être un préalable indispensable pour évacuer la menace de rejet de la métropole qui se veut par principe « ville dense ».

3. COMMENT LA MATRICE NOUS CONDUIT-ELLE A POSER LA QUESTION DES AUTRES MODES D'ORGANISATIONS TERRITORIALES PORTEUSES DE SUCCES ?

Ces menaces constituant des risques d'échec ne nous semblant pas être présentes avec la même vigueur dans d'autres modèles d'organisation territoriale, elles nous ont conduits à nous interroger sur les autres modèles d'organisation territoriale qui pourraient être performants et créer de la croissance pour elles-mêmes et pour le pays.

Sujet d'actualité, la question de la gouvernance passionne le monde politique, technocratique et intellectuel. Le diagnostic cependant est loin d'être partagé par l'ensemble des acteurs.

Les intervenants ont condamné la gouvernance métropolitaine parisienne : le grand nombre d'acteurs institutionnels, des nombreux échelons décisionnels, l'absence de visibilité dans l'attribution des compétences, une décentralisation ayant donné un pouvoir excessif aux élus

locaux,.... En revanche, ils ont fait l'éloge du grand Londres qui a su mettre en place une gouvernance efficace et associer le monde économique qui devient l'acteur principal de la croissance, le politique restant en retrait se considérant comme le facilitateur....

Cependant cette posture qui rassemble les chercheurs et les opérateurs économiques n'est pas acceptée par l'ensemble du monde politique qui semble profondément divisé sur une éventuelle redistribution des cartes.

Fonder la réussite de la métropole parisienne sur l'hypothèse d'une gouvernance nouvelle (nécessairement plus efficace ...) et la suppression des pouvoirs donnés aux maires semble être illusoire. En tout état de cause le chemin à parcourir pour y arriver sera long et pénible. La course entamée entre les villes-mondes ne permet pas de prendre ce retard sauf à chercher un autre modèle de développement qui passe par une répartition plus équilibrée des potentiels entre les différentes parties du territoire.

Dans ce sens les exemples de l'Allemagne et de la Suisse ont été cités sans malheureusement prendre le temps de se questionner sur les effets, forces et faiblesses de ces modèles qui semblent rechercher par une voie différente le même objectif que le modèle métropolitain : la croissance.

CONCLUSION : IL N'EXISTE PAS DE BUSINESS MODEL UNIVERSEL

Un business model pour quoi, pour qui ? Pour organiser le développement d'une ville-monde, ancrée dans un territoire multimillénaire, tantôt ville-lumière, tantôt Léviathan urbain ? La notion de business model classique apparaît d'emblée comme très réductrice au regard de l'histoire et des problèmes sociaux et environnementaux qui se posent aux grandes métropoles, bien qu'il existe des business model durables et éthiques qui prennent en compte d'une part la planète et d'autre part les hommes et les tissus sociaux.

Mais une approche de ce type nous a permis d'organiser un peu la démarche : c'est finalement un prisme intéressant pour aborder la complexité du sujet.

Forts de cette analyse préalable qui pose bien entendu plus de questions (pour les futurs auditeurs ?) qu'elle n'en résout, il nous semble qu'il y a autant de business model possible que de métropoles et autres organisations territoriales pouvant générer de la croissance.

Séminaire 2

Constitution et organisation des territoires, enjeux des différents types de cités ?

Les interventions de Pascal Dibie et Laurent Davezies ont la particularité de disséquer des processus de développement urbain sous des angles nouveaux. Au delà des observations et des analyses qui rompent le cou à plusieurs idées reçues, ils montrent que le sujet urbain ne peut se comprendre que par de multiples analyses multimodales, dont l'analyse dynamique fait partie.

Les auditeurs de l'institut Palladio sont tous des planificateurs, dans la mesure où leur activité professionnelle s'inscrit dans le devenir de la ville. Qu'il s'agisse d'investir, de restructurer un parc immobilier, de projeter le cadre bâti, il s'agit pour nous tous de chercher à anticiper la ville. C'est dans ce contexte que cette contribution tente de s'inscrire, en illustrant le propos des intervenants en tentant d'ouvrir quelques pistes complémentaires de celles qui nous sont exposées.

1. CONSTATS : DYNAMIQUE ET FLUX

Dans cette première partie, nous illustrons et complétons l'analyse des intervenants, par le filtre de la dynamique urbaine : le constat que la ville se comprend mieux par les flux et ses changements que par son état à un instant donné.

1. RETOUR SUR LES INTERVENTIONS DE MM. DIBIE ET DAVEZIES

Les deux intervenants Pascal Dibie et Laurent Davezies exposent chacun dans leur domaine leurs constats et analyses des dynamiques urbaines.

Celles de la mutation du village, qui rompt en quelques années avec sa tradition du vivre ensemble en concentrant dans une structure territoriale rurale des modes de vie urbains, pour le moins décalés.

Celle des flux, économiques notamment, qui rendent contestable toute analyse territoriale qui ne considérerait pas sérieusement son aire d'influence, ou le territoire dont elle dépend.

1. la ville ne se comprend que dans une logique dynamique dont les cycles se sont radicalement raccourcis.

2. la période du début du XXI^e siècle a connu dans les grandes métropoles plus de flux relatif que dans toute l'histoire de la ville

3. création de richesse et lieu de la richesse sont totalement distincts et ont tendance à se dissocier

2. L'EXEMPLE DE CLAYE-SOUILLY

Pour tenter d'illustrer les propos de Pascal Dibie et Laurent Davezies, nous avons cherché à visualiser un exemple de paysage urbain suggéré dans leur intervention.

Ce travail nous a permis d'essayer de faire converger deux approches radicalement différentes mais qui finalement décrivent toutes deux une évolution de l'habitat, de l'espace public, des modes de vie, des usages, et des techniques d'exploitation de la terre.

Celles-ci mettent de fait en scène d'une part l'opposition entre le village « traditionnel » et les évolutions récentes des comportements et des pratiques. D'autre part la description du développement d'une économie résidentielle met en exergue de nouvelles pratiques de consommation et de résidence : émergence des grandes surfaces, replis sur son espace résidentiel, banalisation de l'espace public, prédominance de l'usage de la voiture et adaptation à outrance de l'espace urbain à celle-ci.

L'ensemble de ces éléments participe à l'émergence d'un paysage bien réel : celui de notre environnement.

Pour ce faire nous avons choisi un « village » entre Meaux et Paris : Claye-Souilly. Isolé sur le plan géographique, puisqu'entouré de champs et de bois il est toutefois largement connecté à l'ensemble du territoire métropolitain par l'autoroute et la nationale ...

Cet ensemble urbain clairement délimité rassemble dans une unité de temps et de lieu les différents éléments urbains évoquées par nos intervenants et dont l'assemblage constitue en partie le nouveau paysage urbain qui a émergé depuis 20 ans résultat à la fois de la transformation de nos villages et en même temps du développement de l'économie résidentiel :

- Les champs et les bois à perte de vue qui entourent le village, reflet d'une agriculture intensive.

- L'église traditionnelle, ici au bord du canal.

- Les bâtiments emblématiques de la fin du XIX^e et du début du XX^e : la mairie, l'école, les grandes demeures bourgeoises.

- Le paysage des canaux, préservé en centre ville lieu d'attraction «touristique» locale.

- La rue commerçante du centre ville héritière d'une longue tradition historique, résultat d'une stratification urbaine ancestrale.

- Les lotissements périphériques, ici à une centaine de mètres de la mairie, initiés à la fin des années 70 et prolongés depuis.

- L'espace public contemporain issu d'une démarche constante d'amélioration, de banalisation et de replis sur soi.

- La zone d'activités banalisée avec ses grandes enseignes en bordures de terrains aujourd'hui vierges.

- Les voiries rapides qui traversent le paysage avec leurs échangeurs routiers connectés aux différents pôles du village/ ville.

Cette illustration nous questionne sur l'évolution du paysage urbain, de l'identité, de l'espace public.

3. MUTATIONS

Au delà des questions de flux économiques et migratoires, des mutations importantes amorcées ou à venir confirment l'importance de la prise en compte des dynamiques urbaines.

a. Mutations énergétiques

A titre de l'illustration des enjeux, nous faisons référence à l'approche de Jean-Marc Jancovici :

Émissions de gaz carbonique = contenu en gaz carbonique de l'énergie x intensité énergétique de l'économie x PIB par personne x population.

Même indépendamment des nécessités liées à la limitation du réchauffement climatique, la baisse des ressources fossiles conduira à une division par 3 des émissions à échelle de 50 ans. Si on considère que la population comme le PIB/ personne restent en phase de croissance, on peut raisonnablement envisager que le contenu en CO₂ de l'énergie et l'intensité énergétique de l'économie (sobriété de la croissance) sont appelées à baisser drastiquement tous deux. Ce qui conduit indubitablement à :

- des modifications majeures des comportements,

- des modifications majeures de la nature d'énergie utilisée.

Contribution des auditeurs

Les conséquences sont énormes :

- sur les déplacements (véhicules électriques, transports en commun,...)
- sur les consommations énergétiques (cadre bâti)

Ces cinquante années sont très minces à l'échelle de la construction de la ville. On imagine aisément la nécessaire capacité d'adaptation des tissus urbains à ces changements.

b. Modes de communication et d'échanges

Plusieurs changements majeurs notables depuis les années 60 (diffusion de la télévision) et des années 90 (internet).

- Réinterrogations du vivre ensemble. (réseaux sociaux, télévision,...)
- Accélération des mutations « culturelles » et « comportementales » avec les nouvelles générations propice à de nouvelles organisations de l'espace et du temps.
- Augmentation importante des échanges dématérialisés dans la sphère privée et professionnelle.

Exemples surprenants aux USA : chez les moins de 25 ans : recrudescence de l'utilisation des transports en commun vs véhicule individuel liée à la possibilité d'utiliser smartphones et autres médias de communication.

c. Mutations économiques

Nos économies productives évoluent depuis deux décennies vers des économies de service sans pour autant être assurées du caractère irréversible de cette évolution. Le retour de besoins logistiques en ville ou encore éventuellement de surfaces agricoles ou productives pourrait prendre le contre-pied à terme de la tertiarisation en cours des centres urbains .

Dans tous les cas, le paysage urbain s'adapte à l'activité économique ou se désurbanise au profit d'autres territoires.

d. Conclusion de ces constats

La ville en mutation interroge même sur la validité du « projet urbain » comme forme prédéterminée, faute d'en maîtriser les enjeux.

Deux invariants/convictions semblent subsister dans la vision prospective de la ville.

1. la nécessaire mixité et l'interconnexion urbaine
2. la nécessaire adaptabilité de la ville

2. LA VILLE MIXTE ET/OU INTERCONNECTÉE

1. MIXITÉ

La mixité répond sur le papier à la nécessaire optimisation des déplacements (trajet domicile-commerce-travail-loisir).

Elle contribue à créer du lien en misant sur un continuum d'occupation de l'espace public, comme une sorte de compensation à la dématérialisation des échanges.

La mutualisation des ressources énergétiques est une des clefs de la sobriété urbaine. Le bâtiment est rarement intelligent de ce point de vue, le quartier peut l'être en envisageant une variété d'activités à besoins et rejets diversifiés et décalés.

La question de la mixité impose de s'interroger sur la bonne échelle, la brique élémentaire: un quartier de 1000 à 2000 habitants, suivant la densité permet d'envisager :

- une mutualisation énergétique,
- une capacité économique (commerces de proximité, médecin, ...),
- des déplacements doux pour les besoins courants,
- une démocratie participative.

2. INTERCONNEXION

Physique

L'efficacité de la ville est fonction des occasions de rencontre, de contact.

Or, la multiplication et la diversité de ces occasions passent par des infrastructures capables et interconnectées, et par des lieux publics « agréables ».

Les lieux publics deviennent alors structurants et catalyseurs de la performance urbaine.

Ils sont également créateurs du sentiment d'appartenance (outre l'expérience partagée) comme apporteurs de repère et de sens.

Développement majeur des modes de transports doux (marche, vélo) en complément des transports en commun et véhicules individuels => cela oblige à repenser les « distances de vie critiques ».

Dématérialisée

Nécessité de prévoir les possibilités de communication en tout lieu dématérialisée.

Mais aussi perméabilité des temps de travail/loisirs à traduire dans la mixité des espaces et/ou la proximité des espaces domicile/travail/loisirs.

• Télétravail, développement de télécentre dans une démarche de restructuration multipolaire et flexible du tertiaire.

• Proximité, et connectivité physique et virtuelle des espaces domicile/loisirs/travail.

3. LA VILLE ADAPTABLE

Le cycle de vie du bâtiment et plus encore, le temps de la création, transformation urbaines sont incohérents voire incompatibles avec la dynamique des urbains:

- délaisés urbains,
- coût environnemental / construction / déconstruction,
- structures urbaines qui contrarient les flux de croissance.

Le rythme et la vitesse des mutations exposées plus haut posent la question de la pérennité /permanence de l'infrastructure urbaine au sens large (bâtiment, infrastructure énergétique, infrastructure de transport, zoning fonctionnel,...)

Pour reprendre les propos de Tristan Benhaim, l'agilité des urbains doit trouver un répondant dans la capacité de la ville à s'y adapter dans sa constitution physique.

1. INTÉGRER LE TEMPS

DE LA FABRIQUE DE LA VILLE

La planification urbaine s'inscrit dans le temps long, celui qui est nécessaire à la stratification, à la sédimentation,...

Ce temps long est aujourd'hui incompatible avec l'évolution des enjeux de la ville qui s'inscrit dans des cycles très courts (énergie, internet, migrations).

Exemple : une rupture technologique sur les énergies solaires rendrait caduc le dogme de la densité.

La gouvernance urbaine devrait être en mesure simultanément d'assumer la durée du développement et de la restructuration des quartiers, tout en étant en mesure d'adapter la planification aux enjeux mouvants.

Cette gouvernance est indissociable d'une représentation décisionnelle locale que l'on pourrait envisager à deux échelles majeures: celle du quartier (brique élémentaire proposée plus haut) celle de l'agglomération (fédération de ces briques)

2. RÉFLÉCHIR AU SUBSTRAT URBAIN

Un substrat est une base matérielle, un support, un socle destiné à favoriser le développement urbain.

a. Substrat physique

Armature urbaine conçue pour sa réversibilité, la mutualisation des besoins et de l'offre en énergie, transports,...

L'exemple d'Alzette Belval « projet urbain » développé pour une ville en expansion, sur les friches métallurgiques de Moselle.

Alzette Belval est l'une des 13 écocités françaises.

Le projet a fait l'objet d'une double expérimentation méthodologique et conceptuelle :

- Méthodologique en envisageant la planification urbaine comme une contribution croisée d'ingénieurs, d'architectes, d'économistes, de paysagistes et d'acteurs privés en mesure de proposer de nouveaux modes de gestion urbaine sur le sujet des transports et de l'énergie.
- Conceptuelle en axant la réflexion sur la réversibilité, l'adaptabilité des choix nécessaires.

b. Substrat réglementaire

La réglementation urbaine est structurante pour que la ville soit en mesure de se développer en accord avec les nouveaux enjeux. Elle doit donc pouvoir accompagner une logique de besoin collectif, à son rythme, plutôt que d'imposer une forme urbaine figée, des zoning fonctionnels souvent obsolètes.

Exemple des îlots ouverts / Portzamparc :

Les projets initiaux de Portzamparc sur le secteur Massena de la Zac Seine Rive Gauche proposaient un règlement extrêmement ouvert, qui imposaient des règles de "politesse" de proche en proche, en envisageant une mixité non prédéterminée et des gabarits adaptables.

3. ENVISAGER L'ADAPTABILITÉ DU BÂTI

Le bâtiment doit être capable de répondre à de multiples usages au cours de sa vie. Plusieurs obstacles réglementaires rendent problématiques ces mutations (code du travail, sécurité incendie, réglementation urbaine,...).

4. VALORISER L'INTERSTICE : L'ESPACE PUBLIC

Comme évoqué plus haut, l'espace public est catalyseur de la performance de la ville et du bien être dès lors qu'il est créateur d'occasions de rencontre d'une part et de sentiment d'appartenance d'autre part.

OUVERTURES

Comment permettre la mutation urbaine ? Comment faire pour que la ville suive les mentalités et anticipe les pratiques, dans des modalités de gouvernance économique privilégiant le court terme, le « prime », l'absence de risques et laissant peu de place à l'expérimentation de grande ampleur ?

Une ville efficiente doit être une ville adaptée aux urbains. Si l'on considère

avec une relative certitude la réalisation des mutations structurelles évoquées, la question devient celle de la capacité et la volonté de la ville à accompagner, catalyser, accélérer, orienter voire amplifier ces phénomènes avec un projet urbain, pour éviter peut-être le risque de zones désaffectées car inadaptées, obsolètes. Un projet urbain qui intègre l'adaptabilité dans l'espace et dans le temps et qui soit en ligne avec les enjeux de son époque et de la suivante.

La mise en œuvre de ces évolutions passe certainement par la capacité de projection et le partage de bonnes pratiques : les choses simples à impact immédiat à reproduire. Elle nécessite aussi en premier lieu de rendre compatibles la temporalité, les moyens et les critères de décisions des différents acteurs.

Dans un contexte de mutations accélérées, de difficultés financières des collectivités, et de repli sur les projets à moindre risque par les acteurs économiques (marchés 'prime', rentabilité de court terme...), le périmètre de décision (géographique et thématique), les modalités de financement et la réglementation devraient évoluer pour créer les ruptures nécessaires.

L'expérimentation sur des bassins de vie de telles évolutions pourrait aussi permettre d'adapter les réglementations et méthodes en fonction de la réalité économique, géographique, culturelle du territoire considéré. Et les projets urbains ne seront alors (peut-être) plus aussi souvent quasiobsolètes dès leur mise en œuvre ou presque...

Séminaire 3

Démographie et développement économique aujourd’hui, quels impacts ?

INTRODUCTION

Selon Gérard-François Dumont, la dynamique urbaine résulte des mouvements naturels et des mouvements migratoires. Les mouvements naturels se définissant comme le rapport entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

A ce constat initial il nous semble pertinent d’y ajouter une dimension économique à la dynamique urbaine.

Cette dynamique urbaine s’appuie sur des déterminants proches ou plus ou moins lointains que nous reprenons dans le tableau ci-dessous. La dimension économique y a été intégrée.

DETERMINANTS	PROCHES	MIGRATOIRE	ECONOMIQUES
NATUREL	- Fécondité - Système sanitaire / hygiène - Proportion de femmes en âge de féconder	- Facilité de circulation nationale et internationale - Nombre de demandes d’asile > Application des conventions internationales - Schengen fait tomber les freins frontaliers entre pays européens	- Zones franches - Zones ANRU
LOINTAIN	- Niveau d’éducation de la population - La qualité environnementale de la ville - Qualité de vie et climat tempéré	- Accessibilité linguistique - Attitude culturelle de la population : Migrer peut faire partie de l’identité d’un pays	Mondialisation des Flux financiers privés : Exemple Monsanto - Arcelor Mittal
TRÈS LOINTAINS PHÉNOMÈNES CULTURELS PROFONDS	- Naissances hors mariage - Rôle de la femme dans la société - Politique familiale incitative avec une ossature des modes de garde permettant le libre choix - Sentiment de Liberté : Tolérances des mœurs, des modes de vie - Enjeux climatiques et pandémies	- Décisions politiques et géo-politiques - Les incidences de la gouvernance des villes	- Enjeux géopolitiques - économiques - La stratégie d’investissement du Qatar dans l’économie mondiale - La stratégie d’investissement de la Chine dans l’économie mondiale doublée de la canalisation de flux migratoires

A l’illustration de plusieurs exemples historiques, proposés par M. Dumont, il nous apparaît que l’enjeu majeur du développement urbain est la qualité et la stabilité de la gouvernance du territoire. Le dénominateur commun de tous ces exemples de territoires qui ont eu une croissance supérieure à la moyenne, est la capacité de l’organisation politique de la cité, du territoire, à concevoir un projet cohérent et lui donner une réalité à moyen / long terme.

I. L’ENJEU DE LA MIGRATION DES FLUX FINANCIERS

I.1 UN EXEMPLE ATYPIQUE : LES CAPACITÉS ASIATIQUES

On constate que la migration asiatique, quel que soit le pays où elle s’implante, reconstitue sa micro-économie, ses us et coutumes avec un communautarisme solidaire très fort.

Les quartiers chinois dans les métropoles sont très actifs, l’activité économique très présente et ces quartiers ont tendance à se développer plutôt qu’à péricliter. Un constat toutefois, la relative

autonomie de fonctionnement de ces populations par rapport au territoire d’implantation. Cette forte indépendance pose la question d’une réelle intégration.

En France, certains exemples de réussite sont directement issus de ces quartiers très dynamiques.

Le parcours exemplaire d’un chinois immigré en France : l’exemple de M. Hsueh Sheng Wang et son entreprise Eurasia, introduite en bourse à Paris en février 2010.

- 1. Gestion d’un restaurant
- 2. Confection textile
- 3. Solderie
- 4. Immobilier

5. Rachat de gros équipements servant de base à l’import-export. Exemple rachat d’une partie du port du Havre.

La Chine 9^{ème} investisseur en France + 67% depuis 2009. Les capitaux chinois sont « chouchoutés » par les responsables politiques français. Exemple : M. Estrosi pour l’Ecovallée de la métropole niçoise, ou encore M. Collomb pour le Grand Lyon. Ces rachats sont présentés comme des opportunités de maintien

du savoir-faire français sur le territoire, exemple le rachat de l’usine de tracteurs localisée à « Saint Dizier » en Haute Marne par le groupe ITO. Les chinois semblent rechercher des pépites technologiques en Europe, pour en faire quoi ?

La banque chinoise ICBC, première banque mondiale par sa capitalisation financière, a ouvert, en mars 2011, sa 1^{ère} agence bancaire sur le boulevard Haussmann, pour en faire quoi ?

La Chine a racheté il y a deux ans maintenant l’ancienne base aérienne de l’Otan implantée à Châteauroux. Cette base offre comme caractéristique une des pistes les plus longues d’Europe pour les gros porteurs, pour en faire quoi ?

Parallèlement la Chine annonce l’acquisition d’une emprise foncière importante de 130 ha à Illange en Moselle pour y investir 150 M€. La destination finale de cet investissement est de permettre à 2.000 entreprises chinoises de venir s’implanter en France et plus largement en Europe, immense pôle d’affaires Chine-Europe en forme de showroom avec la création de 3.000 nouveaux emplois.

En Ile-de-France sur la communauté de communes de Roissy-Porte de France, des contacts avancés travaillent sur la création d’un territoire de 30ha, avec 300 M€ d’investissement, répondant au nom de « Vitrine de Chine » avec comme thématique principale le développement des produits chinois ayant une connotation directe avec le développement durable.

En résumé « l’Arrogance chinoise », décrite dans l’ouvrage d’Erik Izraëlewicz, a-t-elle une limite ?

Ce livre décrit parfaitement la manière dont la Chine agit en permanence stratégiquement dans sa gouvernance et dans ses relations internationales avec pour unique but : garantir l’avenir de ce grand pays en termes de ressources. Les diasporas chinoises présentes dans la majorité des métropoles sont des relais très importants vis-à-vis de cette stratégie.

II. LES ENJEUX DE L’ACCROISSEMENT DE LA POPULATION MONDIALE

II.1 LA LIMITE DES RESSOURCES

De l’avis de tous, les ressources actuelles de la planète ne suffiront pas à nourrir les 9 à 10 milliards d’habitants estimés en 2050. Et si nous trouvons une solution à ce problème de nourriture, les émissions de CO₂ produites par cette population risquent d’engendrer sur la planète de phénomènes climatiques, pandémiques difficilement gérables.

Que faire ?

1. Laisser faire, accepter la fuite en avant actuelle et attendre une autorégulation naturelle des choses qui adaptera la population aux ressources de la planète ? (famines, guerres, épidémies, ...). Cette position d’autorégulation naturelle est évoquée par le M. Gérard-François Dumont.

2. Adapter le mode de vie et de consommation des populations sachant que la disparité des richesses et des ressources sur la planète rend cet exercice très difficile.

Il est impensable d’imposer des règles communes à l’ensemble de la planète notamment là où une grande partie de la population n’a pas les moyens de recourir à ses besoins naturels primaires. Même si la prise de conscience doit être collective, l’impulsion doit venir des pays riches.

II.2 L’ORGANISATION DES TERRITOIRES

L’évolution constatée ces dernières décennies sur les migrations de populations dans les territoires montre que la Métropole est devenu le modèle d’urbanisation quasi universel et ce quel que soit le pays, qu’il soit riche, émergent ou pauvre.

Le territoire politique tend à être remplacé par le territoire économique. Il a pour obligation de répondre aux besoins de la population, éventuellement par le renforcement de l’économie locale. L’ancienne conception de la ville du 20^{ème} siècle, avec son centre et sa banlieue, tend à disparaître.

Le modèle de l’urbanisation au moyen âge basée autour du château, qui protégeait son territoire et sa population, qui économiquement satisfaisait aux besoins de la population, a été remplacé au fil des siècles par une logique étatique centralisatrice qui gère l’ensemble des territoires.

Pour tendre vers plus d’autonomie dans la fourniture des besoins primaires des urbains (se nourrir, s’équiper, se protéger, etc.) il faut également repenser les flux de marchandises. Par exemple pour les besoins alimentaires, ceci implique des unités de productions agricoles, à proximité des lieux de consommation. Il convient alors de repenser le lien entre les urbains et leur relation à la terre. Si nous mangeons des produits de saison, il y a beaucoup moins de difficultés à les acheminer. N’avoir que la possibilité de consommer des produits de saison, ce qui apparaît comme une restriction de nos choix possibles, n’est-il pas plus largement source d’autonomie, d’indé-

pendance par rapport aux autres territoires ?

L’avenir montrera peut-être que le modèle étatique actuel, élément fondateur de notre organisation sociale sera remis en cause pour une logique de pôles économiques où les règles de gestion différeront en fonction de la spécificité du territoire.

Si l’avenir est aux métropoles multipolaires économiquement plus autonomes, il est alors indispensable de faire renforcer le rôle de la gouvernance d’un pays vers plus de cohérence sociale.

II.3 POUR QUE LA MÉTROPOLE RÉPONDE LOCALEMENT QUELS SONT CES ENJEUX ?

II.3.1 Repenser la politique de logement

Les HLM ou les grands ensembles ont été construits au démarrage des années 60 pour loger les classes moyennes et les afflux des ruraux arrivant dans les villes.

Fin des années 70 les classes moyennes qui ont socialement évolué quittent ces HLM pour le pavillon. C’est le début des citées pavillonnaires avec des promoteurs venant des USA qui imposent leurs modèles industriel LEVIT, KAUFFMAN & BROAD,...

C’est également le début de la politique de la ville qui fait disparaître les quartiers vétustes (bidonville de Nanterre) jouxtant les grandes villes. Les personnes expulsées sont relogées dans les appartements HLM laissés libres mais non adaptés à ces nouvelles populations. C’est le début de la modification de l’image et de la connotation négative qui suit le logement social.

A ce jour et malgré plusieurs plans gouvernementaux, le problème du logement dans les métropoles reste entier. La modification des usages de vie (divorces, vie en célibataire,...) aggrave cette carence de logements.

Le défi des années à venir sera d’accueillir et de loger les urbains avec des nouveaux concepts, la colocation, la densification des villes, la transformation des bureaux en logements,...

II.3.2 Repenser l’espace public en y insérant de la virtualisation

L’espace public doit être le lieu où l’on discute, l’on se rencontre. C’est l’espace de démocratie participative qui fera que la population s’accapare et façonne son lieu de vie. Cet espace public peut être physique et/ou virtuel. Il n’y a pas de lien entre l’investissement économique de la collectivité et la pertinence et l’appro-

Contribution des auditeurs

priation de cet espace par la population. C'est le parc public, l'offre commerciale des centres commerciaux, les abris bus, les gares, ...

II.3.3 Les enjeux des nouvelles technologies : un schéma des cadres possibles à repenser

La ville de Gap, montrée en exemple par M. Dumont, communique sur son site officiel aujourd'hui sur les enjeux des nouvelles technologies. La commune part du constat physique de son relatif enclavement au regard du réseau routier et du réseau ferroviaire. Pour elle, les nouvelles technologies correspondent à une véritable opportunité de désenclavement par rapport à l'ensemble des modes de communication. Ainsi la création d'un réseau de fibre au niveau de l'ensemble du territoire communal fait l'objet des priorités à très court terme 2013.

II.3.4 Vers toujours plus de déplacements ?

Après un XX^{ème} siècle porté par la capacité de l'homme à se mouvoir chaque jour plus rapidement et plus sûrement, le XXI^{ème} siècle ne sera-t-il pas celui du retour à une certaine stabilisation des besoins de déplacements humains ? En effet, depuis l'origine, l'homme est fondamentalement sédentaire. Sans remettre en cause notre aptitude à voyager à travers la planète, les nouvelles technologies du « virtuel » ne vont-elles pas remettre en cause nos envies physiques de découvrir régulièrement de nouveaux espaces, de nouveaux lieux ?

Les progrès dans la transmission de l'information, de sa restitution aisée et enfin de sa mise en scène virtuelle sous forme d'hologrammes devraient avoir pour conséquence profonde d'avoir moins be-

soin de prendre l'avion de l'autre côté du globe. Si les technologies de demain nous permettront d'organiser des réunions en tête-à-tête virtuel, de nous promener dans des décors où l'ensemble des sens sera en éveil, n'est-il pas alors concevable que nous réduisions sensiblement nos modes de déplacement ? C'est une des pistes possibles si nous devons d'ici 40 ou 50 ans vivre ensemble sur notre planète avec 2 milliards d'habitants en plus.

III. DES RESSOURCES NATURELLES AUX RESSOURCES FINANCIERES : SAN FRANCISCO

Jusqu'au XX^{ème} siècle, l'essor des territoires était majoritairement piloté par ses capacités à produire des matières premières ou à les rassembler. Des territoires riches en ressources et des villes implantées sur des carrefours stratégiques de communication : fleuve, façade maritime, réseau viaire, réseau ferré, etc.

Exemple de la Ville de San Francisco qui en 2 ans (1849 - 1850) a vu sa population passer de 500 habitants à 20.000 habitants en raison de la ruée vers l'or dans l'ouest américain. Ainsi 100.000 chercheurs d'or immigraient en Californie. L'ensemble des migrants arrivait par la mer. Concomitamment à ce mouvement la ville développa son pôle financier et industriel.

Cet afflux de capitaux permit à San Francisco de devenir le premier pôle financier de la côte Ouest. Pendant l'année 1864, plus de 1.000 nouveaux immeubles furent construits. En 1869 débute la construction du chemin de fer transcontinental. En 1873, l'Université de Berkeley est ouverte aux étudiants. En 1880 l'économie de la pêche et de l'exportation du blé prennent le relais de la croissance.

En 1891, l'université de Stanford est construite sous forme de campus. Au début du XX^{ème} siècle ce sont les grands chantiers relatifs à la maîtrise de l'eau pour la Californie, depuis la Sierra Nevada, qui pérennisent l'essor de la ville. Après la seconde guerre mondiale, dans les années 1950, naissance du mouvement Beat Generation, mouvement anti conformiste, qui précède le mouvement hippie des années 1965, bouleversant les codes établis. De tous ces mouvements contestataires, San Francisco hérita d'une plus grande tolérance sociale : les gens étant plus ouverts aux minorités et aux différences. Parallèlement, sous l'influence des jeunes chercheurs et de jeunes chefs d'entreprises, la plaine de Palo Alto, historiquement fertile sur 80 km qui alimentait San Francisco, se transforme en Silicon Valley, futur siège d'Apple, Intel, Hewlett-Packard ou encore Netscape. En conclusion de cet exemple, San Francisco a bénéficié et bénéficie encore de déterminants fondamentaux favorables au développement de son territoire, mais pour le faire fructifier elle a su s'adapter en permanence. Elle n'a pas eu à s'adapter aux enjeux des nouvelles technologies, elle les a inventés.

IV. CONCLUSION

Il n'y a pas d'enjeu urbain qui n'ait pas sa solution. Si la tendance des territoires métropolitains, chaque jour un peu plus autonome, se confirme, on peut imaginer qu'une meilleure péréquation économique entre les territoires voit le jour. Pour ce faire, il faut qu'une prise de conscience collective, relayée par une gouvernance étatique, voire mondiale, transcende les comportements individuels. Il n'y a pas de fatalité, il faut en permanence évoluer, réinventer notre organisation sociétale.

Séminaire 4

Evolutions technologiques et modifications des comportements.

Les nouvelles technologies (internet, fibre optique, smart-phone...) ont mis à mal la notion traditionnelle d'espace-temps. Elles ouvrent une ère nouvelle dans le comportement de l'homme face à son travail, sa vie quotidienne, ses consommations et ses loisirs. La tendance à la densification ne connaît-elle pas ici son antidote ?

Face aux enjeux environnementaux majeurs et à la révolution numérique actuels, la ville de demain ne peut pas être la ville d'aujourd'hui. Le 16 mars 2012, à l'Institut Palladio, Alain Maugard, Président de Qualibat, nous a proposé un voyage dans un futur qu'il considère comme proche et possible à la condition que les acteurs de la ville le décident, car les innovations existent ! Toutefois, il considère que le marché de l'immobilier est encore sans vision, comme myope sur son devenir car trop lié à des enjeux économiques immédiats. Il est urgent que l'ensemble des acteurs de l'immobilier apporte un nouveau regard sur la ville.

Les nouvelles technologies ont transformé les rapports espace-temps. Elles induisent de nouveaux comportements de l'Homme dans son travail, sa vie sociale, ses activités et ses loisirs. Tristan Benhaïm, vice-président de Sociovision, observe depuis plus de 40 ans les évolutions des comportements des individus et analyse ainsi les tendances futures. Cette analyse peut aider à déterminer les nouveaux usages et visages des villes de demain.

1. UNE PROPOSITION DE CHEMINEMENT

Les interventions de Tristan Benhaïm et d'Alain Maugard nous ont toutes deux livré, à leur place, une analyse de l'interaction permanente entre l'évolution des technologies, des comportements et l'évolution de la cité.

Dans cette première approche, nous proposons notre lecture des échanges de ce séminaire à travers la mise en relief de certaines thématiques articulées.

1.1 REGARDS HISTORIQUES

Alain Maugard et Tristan Benhaïm nous ont chacun proposé un « voyage » : le premier, un voyage prospectif dans le futur, une réflexion sur la ville de demain au regard de nos choix de civilisation ; le

second un voyage dans les changements qui ont façonné la société ces soixante dernières années.

Le changement est un processus long ; il résulte d'une transformation progressive des individus que l'on peut schématiser en trois étapes : les individus commencent à changer de représentation, puis d'opinion et enfin de comportement. Les dernières décennies ont chacune été marquées par de grands courants et des besoins primaires forts, exprimés par la société et les individus. (passage d'une société top-down à une société bottom-up).

Evolution sur les 50 dernières années :

- Les années 50 : sécurité, confort de vie, devoir, habitudes, normes, standing.
- Les années 60 : libération, autonomie, « interdit d'interdire ».
- Les années 70 : revendication de l'autonomie, contestation des interdictions, expressions personnelles.
- Les années 80 : vitalité, plaisir, diversité des styles de vie, développement de l'intuition.
- Les années 90 : crise, connectivité, besoin de sens.
- Les années 2000/2010 : agilité, adaptabilité.

Cette analyse de l'évolution de nos choix de civilisation permet de comprendre l'évolution des villes et d'imaginer, au regard des nouveaux besoins qui se dessinent, quelle sera, ou quelle devra être la ville. Les changements de représentation en cours préfigurent les comportements futurs et l'évolution de la cité.

1.2 CONSTATS ET ENJEUX

Au regard de l'analyse de Tristan Benhaïm, le nouvel enjeu des années 2000, qui se poursuit et s'amplifie aujourd'hui est l'intense besoin d'agilité et d'adaptabilité. Ces caractéristiques sont les nouveaux témoins de la modernité. Dès lors, si l'évolution des comportements préfigure les changements de la ville, alors dans cette logique, la ville de demain est une ville qui intègre le changement, l'imprévisible : c'est une ville adaptable qui pratique la chronotopie.

C'est aussi une ville durable, qui intègre et anticipe l'évolution des ressources de la planète et les nouveaux progrès.

Les enjeux écologiques et énergétiques

Les ressources en énergies fossiles ne seront pas suffisantes pour satisfaire aux besoins de la planète si nous ne faisons pas évoluer nos modes de production et de consommation actuels.

Dans ce contexte, la question de la civilisation urbaine est centrale car elle représente de la consommation énergétique et 2/3 des effets de serre (à titre d'exemple, en France, le bâtiment est le secteur économique le plus énergivore avec plus de 40% de la consommation d'énergie finale du pays).

Toute politique publique a des impacts sur ces enjeux et, plus largement, à différents niveaux stratégiques (exemple des transports contraints).

Les enjeux en termes de définition et de conception de la ville

Il apparaît aujourd'hui que la ville n'est ni pensée ni construite selon un projet global mais qu'elle est le fruit d'actions isolées, principalement pour ce qui concerne la construction d'infrastructures qui viennent coexister avec des créations pré-existantes.

Parallèlement, la construction de la ville est laissée à l'initiative conjointe des investisseurs et des collectivités locales qui y trouvent un intérêt économique et politique : peu de place est laissée au citoyen et à l'usager.

Lorsque cette concertation est exercée, on constate bien souvent qu'elle est dans une logique d'opposition, d'immobilisme lié seulement à quelques individus.

Les enjeux en termes social

Il est certainement difficile de savoir aujourd'hui si la ville est davantage subie qu'appréciée. Mais il certain qu'un des enjeux d'une ville durable, numérique, est la création d'une ville avec moins de transport, une ville qui offrira davantage de temps choisi, davantage d'espace social de rencontre et de proximité.

1.3 OPPORTUNITES

Tirer partie des progrès scientifiques et technologiques

Les progrès scientifiques et technologiques vont conduire à des changements majeurs dans les comportements des individus qui auront accès à cette technologie du fait des opportunités qu'elle procure, autant sur un plan environnemental qu'économique et social.

Contribution des auditeurs

Déjà aujourd'hui, une proportion de plus en plus importante du travail et du commerce peut se réaliser et se réalise à distance, réduisant d'autant les déplacements contraints ; diminution des consommations d'énergie, amélioration du temps privé / plaisirs retrouvés et efficacité accrue.

La réalité augmentée et le concept de chronotopie permettent déjà dans de nombreuses activités, mais pas encore dans toutes, d'accélérer les cycles de production et d'innovation, d'améliorer la qualité des produits et d'offrir des nouveaux services.

Demain, la rencontre des technologies de l'énergie et du numérique va participer voire accélérer la réduction des coûts de l'électricité photovoltaïque à des coûts concurrentiels de l'énergie nucléaire (rapport de 1,5 dans 10 ans) et permettre ainsi le développement de la croissance verte.

1.4 RISQUES

Eviter les risques potentiels d'accident de ville, de conflits sanitaires

Peu développés dans le cadre de cet atelier, les risques liés à une non mobilisation ou à des actions insuffisantes sont majeurs.

D'une part : les risques de pollution, de changement climatique irrémédiable, d'augmentation du niveau de la mer, des phénomènes migratoires majeurs non maîtrisés liés à des motivations alimentaires, sanitaires, et donc des risques induits de guerres ;

D'autre part : les risques de ne pas être capables de répondre aux besoins énergétiques des citoyens liés à la fin annoncée des énergies fossiles, donc des risques de guerres entre sociétés, entre nations qui n'en disposent pas et celles qui en disposent.

Par conséquent, le concept d'accident de ville va bientôt apparaître : Pékin, l'année dernière, a connu pendant deux jours un black-out pour cause de pollution extrême.

1.5 CONVICTIONS

Réduire l'empreinte écologique, imaginer de nouveaux métabolismes

Les citoyens et consommateurs des pays développés doivent inventer et adopter un nouveau mode de vie dont l'empreinte écologique sera compatible avec celle de toute l'humanité, et avec les ressources globales de la planète terre.

La réduction de l'empreinte écologique des villes passe en priorité par un changement significatif de son métabolisme, son mode de gestion et donc d'usage. Pour réaliser ce changement, il faut donner envie, créer le désir, susciter l'attrait.

Déjà de multiples expérimentations existent, mutations naturelles et sociales, qui émergent localement. Il convient de les observer afin de les reproduire et de les enrichir.

L'économie de la connaissance, la rencontre de la nature et de la ville, et les espaces collectifs facilitant les rencontres et le partage, vont être les moteurs majeurs de ces mutations et du développement des villes.

Les citoyens ont une capacité à comprendre les enjeux, écouter et modifier leurs comportements dans le sens de l'intérêt public à condition de leur faire confiance et de les écouter, car les individus ont un désir latent d'innovation, de perspectives.

1.6 TENDANCES

La société urbaine, en perpétuelle mutation, doit donc actuellement tenter, consciemment ou non, de créer une ville adaptable.

De grandes tendances, premiers signes de mutations plus profondes, sont en cours.

• *Celles visant le « tout technologie » :*

Les bâtiments à énergie positive qui vont « produire » de l'énergie, les smartgrids ainsi que le « boom » des technologies de l'information et des réseaux sociaux, sont les premiers témoins d'une société émergente de partage, d'échange, aussi bien d'énergie, de chaleur, d'eau, mais aussi d'intérêts intellectuels, de plaisirs jusqu'à la mise en place de services d'autopartage de voitures non centralisés, entre particuliers.

• *Celles poussées par la législation*

- Le développement d'une économie locale et territoriale et d'emplois locaux.

- La mise en place des dispositifs financiers réduisant les charges financières sur des projets innovants.

- La mise en place d'îlots, de quartiers entiers où seuls les véhicules électriques utilisant l'énergie positive des bâtiments seraient autorisés,

- La mise en place d'un observatoire de la qualité de vie des villes.

• *Celles dessinées par les citoyens :*

Les envies de vivre ensemble qui sont génératrices de nouvelles formes de croissance.

- Le concept d'agriculture qui constitue un levier à la transformation et au développement des villes : la ville, un être hybride, un lieu de la biodiversité.

1.7 EXPERIMENTATIONS, INNOVATIONS

Comme le dit Tristan Benhaïm, il faut savoir observer et souligner les signaux faibles de l'innovation, comme autant de fenêtres possibles sur des solutions d'avenir. Certaines expérimentations, même parmi les plus folles, peuvent être citées dans ce sens :

• Signature des accords du Grenelle de l'environnement.

• Construction de bâtiments à énergie positive.

• Diminution de l'emprise des véhicules dans la ville : couloirs de bus, vélo, tramway.

• Services d'autopartage des voitures à Paris : Autolib, et avant cela les vélos en libre service.

• Bâtiments mixtes, bureaux, logements, hôtel : la tour Signal par exemple.

• Contractualisation de l'innovation dans les contrats de l'ANRU.

• Ville de Masdar à Abou Dabi, écoville du futur.

• Les nouvelles villes en Chine, en Russie...

1.8 METHODOLOGIES, CONSEILS

Nous nous accordons sur le fait que l'immobilier doit être impactant sur son environnement (tout comme il est impacté...). Il se doit d'être encadré, à plusieurs niveaux.

Il est de la responsabilité des gouvernements et des politiques d'engager des actions expérimentales pour mettre en place de nouvelles réglementations en vue de modeler un nouveau métabolisme urbain. L'expérimentation peut amener à des solutions généralisables.

En revanche, l'immobilier à lui seul ne permet pas d'apporter une réponse complète à la question de l'urbain. Il est nécessaire de mettre en place une réponse systémique associant bâtiment / transport / urbanisme autour d'une même gouvernance à l'échelle de l'agglomération, comme nous l'ont montré d'autres séminaires.

Ces expérimentations, quels que soient leurs périmètres, doivent pouvoir être mises en œuvre en dehors des normes actuelles (souvent trop contraignantes ou « castratrices »).

Le Permis de Construire doit être analysé par la commune (ou l'état le cas échéant), mais cette dernière n'a pas toujours les ressources en interne pour le faire de manière efficace et durable. La mise en place de structures souples d'expertise et d'ingénierie à la disposition des collectivités et de l'Etat dans les cas complexes est indispensable.

Finalement, c'est l'humain qu'il faut inclure dans l'urbain ! Il faut contraindre la concertation citoyenne afin d'enrichir, influencer, personnaliser, affirmer son identité et changer la ville pour ses habitants.

2. PROGRAMMER COLLECTIVEMENT LA VILLE

La ville, un lieu de développement économique, un lieu de vie sociale, de plaisir à voir, à découvrir, à rencontrer, d'évolution des comportements...

Même si les citoyens sont de plus en plus informés sur les risques, il est de la responsabilité des acteurs politiques et économiques de ne plus attendre d'être contraints par les électeurs et les consommateurs pour agir.

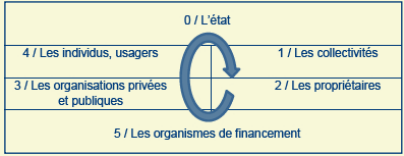
C'est pourquoi, à l'instar d'Alain Maugard, nous faisons le choix de dire que le bâtiment est impactant dans l'évolution et la conception de la Cité. Il doit cependant être « aidé », c'est à dire pensé au regard des nouvelles contraintes et des nouveaux besoins dans l'optique finale de programmer collectivement la ville.

Nous proposons ici un certain nombre de propositions nées de notre réflexion après avoir retravaillé le thème de ce séminaire, en étant également influencés par les discussions successives et les problématiques des autres séminaires. En maintenant à l'esprit que l'une des caractéristiques essentielles de la ville de demain est son caractère adaptable (lequel répond aux problématiques de développement durable dans ses dimensions sociales, économiques et écologiques), nous sommes convaincus de ce que l'une des clés de voûte de la production de la ville de demain est dans sa programmation, c'est-à-dire dans la définition des dispositifs régissant les interactions entre les acteurs en amont du projet.

La question que nous nous sommes posée :

Quelles seraient les actions, les mesures incitatives, les obligations à proposer pour modifier le métabolisme de la ville auprès de ses différents acteurs ?

Pour tenter de répondre à ces questions nous avons cherché à définir de manière simple, le dispositif d'acteurs. Nous vous proposons d'identifier quatre acteurs principaux auxquels nous rajoutons l'Etat (0) et les organismes de financement (5).



Nous nous proposons dans cette réflexion de focaliser nos propositions autour de l'immobilier d'entreprise qui constitue un des secteurs les plus évolutifs et les plus dynamiques de la construction urbaine, et qui pourrait constituer le « signal faible » de sa transformation durable.

Faisant référence à l'essai de Guillaume Poitrinal, « Plus vite ! la France malade de son temps » chez Grasset, nous proposons des mesures pour permettre un espace-temps expérimental où le temps d'instruction serait optimisé, limité, pour permettre qu'un projet, pertinent en 2012, le soit encore lors de son inauguration, c'est-à-dire qu'il soit réalisé en 2015 et non pas en 2022. Selon Guillaume Poitrinal, la France cumule deux difficultés, la concertation avant le projet et les recours après. Dans la plus part des autres pays, c'est de manière dominante, l'un ou l'autre.

Cinq idées principales :

1. Favoriser l'innovation en créant des environnements / lieux expérimentaux là où il est possible de s'affranchir des contraintes réglementaires.

2. Imposer la réalisation d'une étude de programmation, sociale, environnementale, étudiant le projet dans la globalité de ses échanges, dans une logique d'écosystème.

3. Créer un « permis de construire urbain » pour des projets de plus de x.xxx m² prenant en compte les enjeux globaux, les obligations d'innovation, dans une logique d'équilibre et d'échange avec son environnement immédiat : je ne pose pas seulement un bâtiment sans me préoccuper de ses échanges avec son environnement direct (climatique, social, déplacements, ...).

4. Etablir une charte d'usage durable destinée aux occupants d'un bâtiment, à établir obligatoirement et conjointement par le propriétaire et le « Chef d'établissement ».

5. Et quelques idées permettant d'apporter un plus d'agilité à un Bâtiment ...

2.1 S'AFFRANCHIR DES CONTRAINTES POUR FAVORISER L'INNOVATION

Afin de favoriser l'innovation et le développement de projets de nature à faire progresser l'ensemble des acteurs, les territoires doivent se doter de lieux dédiés à l'expérimentation. De telles initiatives existent (bâtiments démonstrateurs PREBAT, plan bâtiment de demain de la région Bourgogne) mais elles demeurent limitées par le cadre réglementaire existant.

Il est donc proposé de développer des zones franches sur le territoire, lieux privilégiés de l'innovation. Il s'agit de créer des espaces permettant de faciliter les projets innovants en offrant aux entreprises un cadre ouvert et favorable : soutien des collectivités, investissements dédiés, système d'assurance expérimental adapté.

Cette zone pourrait être une zone pré-définie comme étant un espace à redynamiser ou être à l'initiative du porteur de projet intéressé à s'implanter à cet endroit précis.

Ce dispositif nécessite de déterminer qui seraient les acteurs organisant la prise de risques et la définition des contraintes.

C'est également dans cet esprit que s'inscrit la réforme de l'urbanisme de projet : il faut favoriser l'innovation et le développement de projets ambitieux et pouvoir, si cela est nécessaire à la réussite du projet, s'affranchir de certaines contraintes réglementaires.

2.2 ETUDE DE PROGRAMMATION

Etablir en complément et en préalable aux études PC, une étude de programmation du projet de construction (pour rappel, les études de programmation sont déjà obligatoires dans le secteur public) :

• Enjeux : étudier l'impact du projet envisagé au regard de son environnement en concertation avec les futurs habitants / usagers directs et indirects.

• Objectif : prendre en compte le projet sous tous ses aspects : environnemental, économique, social, urbain, énergétique, ... préciser les objectifs du projet, établir les grands scénarii possibles, établir un diagnostic sur leurs impacts, entreprendre une démarche de concertation et obtenir une adhésion au projet.

• Obligation du propriétaire de définir et réaliser cette étude de programmation conjointement avec son locataire futur, d'en valider le contenu puis de le déposer en mairie et, ainsi, le rendre accessible au public.

Contribution des auditeurs

- Dispositif :
 - Audit environnement,
 - Programme général,
 - Scénario,
 - Etude d'impact,
 - Démarche de concertation,
 - Communication,
- Dans le cadre de cette étude de programmation, prévoir une réflexion sur la faisabilité d'un changement d'affectation, donc sur la transformation potentielle du bâtiment à moindre coût.
- Périmètre : dès qu'il y a projet de construction au dessus de plus de xxx m² (500 m² ?) à définir selon le parcellaire local.
- L'aspect contractuel de cette étude de programmation ne s'évalue pas seulement en termes de résultat mais en termes de dispositif.
- Problématiques :
 - Cela pose la question des constructions en blanc, sans utilisateurs immédiats : comment faire pour éviter de signer un « chèque en blanc » (sans garantie en termes d'usage ni de bon fonctionnement) ?
 - Cela pose la question du cycle de vie du bâtiment : dans le cas où un bâtiment reste inoccupé pendant 3 ans, peut-on obliger un propriétaire à entreprendre une réflexion de programmation sur son devenir, sa transformation potentielle, en concertation avec l'ensemble des acteurs de la ville ?
- 2.3 CREER UN « PERMIS DE CONSTRUIRE URBAIN »

Sauf à vouloir remettre en cause l'attribution du permis de construire par les municipalités, sujet trop politique, nous proposons « seulement » d'agréger au permis de construire, un « permis d'impact sur l'aménagement du territoire », imposant la prise en compte des paramètres, des facteurs externes ; développement économique local, déplacements induits, bilan avec son environnement proche :

 - Enjeux : améliorer l'intégration durable du bâtiment dans son environnement urbain en relation avec son échelle, établir un ratio par exemple m² construit / périmètre étudié déterminé par le nombre d'habitants.
 - 500 personnes dans le quartier proche d'un bâtiment de moins de 500 m² ;
 - un bâtiment de 5.000 m² par rapport à une ville de 5.000 habitants.
 -

- Objectif : appréhender le bâtiment dans ses échanges avec ce qui l'entoure, et non seulement « poser » un bâtiment sans se préoccuper de ses échanges avec son environnement direct (climatique, social, déplacement, ...)
- Cette réflexion s'inscrit dans le cadre des propositions actuelles sur les questions de territoires et de démocratie. Le permis de construire pourrait ainsi se décomposer en deux volets :
- A la ville actuelle, l'arrondissement actuel dans les grandes villes : la prérogative du permis de construction actuel allégé.
 - Aux communautés urbaines, les métropoles : la prérogative d'un « permis d'aménagement urbain ».
- 2.4 CHARTE « D' HABITATION »
- Etablir un permis, contrat ou charte « d'habitation » (dans le sens habiter = occuper habituellement un lieu) dans l'esprit de l'engagement entre propriétaire et locataire à propos du bail vert :
- Enjeux : anticiper et conseiller les futurs occupants sur les bonnes pratiques, les usages en termes de gestion, de consommation, de relations de voisinage et de comportement responsable, économique, citoyen, écologique.
 - Objectif : établir un document de référence et le communiquer à l'ensemble des habitants d'un site ou d'un bâtiment : habitants, consommateurs, travailleurs, usagers, ... ; établir les indicateurs qualité, qualitatifs et quantitatifs.
 - Obligation du propriétaire de demander ce document à son locataire et d'en valider le contenu, de le déposer en mairie,et, ainsi, de le rendre accessible au public.
 - Dispositif :
 - Au départ, obligation sur le dispositif selon l'échelle du projet et le type d'activité : enquête publique, concertation, étude d'impact, réalisation, communication.
 - Périodiquement (annuellement ?) : comité d'habitation du suivi réunissant le propriétaire, le locataire, les représentants d'usagers internes et d'associations locales, voire d'élus ; obligation de réponse argumentée aux craintes, critiques avec l'objectif d'amélioration progressive des indicateurs.
 - Périmètre : dès qu'il y a contrat de location avec une personne morale et/ou projet de construction au dessus de plus de x.xxx m² (500 m² ?)
- 2.5 APPORTER DE L'AGILITE A UN BATIMENT
- Dans notre esprit, la législation, sinon la bonne pratique, doit permettre d'orien-

- ter, dès l'acte de construire, la notion d'adaptabilité de la ville et de ses espaces.
- Proposons une déclinaison de la moins contraignante à la plus radicale :
- Prévoir qu'un même lieu puisse accueillir, au cours de son exploitation, plusieurs activités bien distinctes, « mutualisables » : c'est le cas de la place du marché, qui peut être un théâtre, ou encore une cours d'école qui peut devenir un terrain de sport en dehors des horaires de classe.
 - Dans un espace privé, imposer un pourcentage d'espace accessible au public, jardin, placette,...
 - Anticiper le changement d'affectation d'un bâtiment, son « recyclage » : ce peut être un parking à l'origine, puis devenir des bureaux ou des logements à terme, en raisonnant sur la trame de dimensionnement du bâtiment.
 - Imposer la mixité (mais est-ce adaptable ?). NON, si elle est figée dans le temps. OUI si on la comprend comme la possibilité offerte de modifier, au sein d'un même complexe, la proportion de logements par rapport aux bureaux suivant l'activité et les besoins de la ville.
 - Favoriser les bâtiments éphémères (en carton, en paille ?) : les exemples des JO et des expositions universelles sont à étudier.
 - Aller jusqu'à développer des bâtiments « jetables » ou déplaçables ?
- Dernière idée : pourquoi la Fondation Palladio, en concertation, par exemple avec AMO et le Syndicat des Programmistes, ne serait pas elle-même porteuse de cette agilité urbaine, en proposant l'année prochaine un concours d'idées sur la création d'un « morceau de ville agile », durable, au travers de la conception d'un immeuble de bureaux et de logements, de 20 000 m², réellement mixte dans l'espace et dans le temps ?
3. DEBAT
- Au regard de ces propositions qui constituent pour l'essentiel des sujets d'interrogations complémentaires, nous sollicitons l'avis des uns et des autres sur leur perception de ce séminaire :*
- *Quelle place pour l'intelligence et la programmation collective dans l'édification de la ville de demain ?*
 - *Quels seraient les dispositifs réglementaires nécessaires ?*
 - *L'adaptabilité n'est-elle pas le caractère essentiel de la ville de demain ?*

Séminaire 5

Allongement de la durée de la vie, vivre jeune plus longtemps ou assumer la dépendance

A l'instar des groupes précédents d'auditeurs, la contribution du présent groupe de travail s'appuie sur les exposés riches des débats, avec la logique suivante :

- Les principaux éléments de constats tirés des présentations, sans redite sur les présentations déjà faites ;
- Les principaux enjeux théoriques et pratiques identifiés sur la thématique du vieillissement ;
- Les lignes directrices et la contribution au débat où comment les professionnels qui s'occupent de la ville peuvent répondre à ce défi déjà là.

La présente contribution fait fond également des précédents séminaires. La thématique du vieillissement ne peut pas en effet, à notre sens, être uniquement examinée à l'aune du volet « dépendance » ou « vieillissement » mais aussi à l'aune de la dynamique de l'aménagement du territoire, des enjeux démographiques, de la gouvernance, et des enjeux de redistribution etc.

I. AXES DE DEVELOPPEMENT

1. LA « DYNAMIQUE » DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION S'ACCELERE.

1.1. Le vieillissement de la population est général mais très marqué en Europe. Il est porté par deux phénomènes, en France notamment :

- La diminution de la natalité ou sa stabilisation à un niveau faible, augmentant proportionnellement la part des personnes âgées.

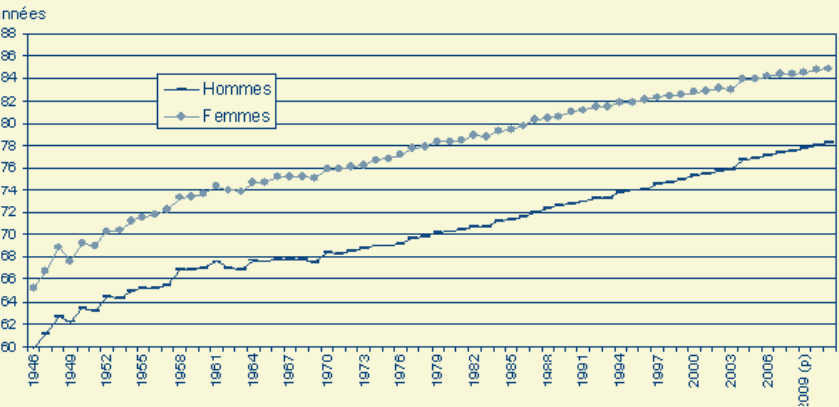
REPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSES D'AGE

	Population	0/19 ans	20/59 ans	+ 60 ans
2007	61 795	24,8%	53,8%	21,5%
2020	65 962	23,9%	49,6%	26,4%
2030	68 532	23%	47,5%	29,4%
2040	70 734	22,4%	46,6%	31,1%

Source : INSEE, octobre 2010.

- L'augmentation constante de l'espérance de vie, passée pour les hommes de 70 ans à 77,8 ans entre 1978 et 2009, et de 77 ans à 84,5 ans pour les femmes dans le même temps.

Evolution de l'espérance de vie en France métropolitaine



Deux facteurs vont se conjuguer :

- L'augmentation constante du nombre de ménages composés de personne seule : en effet, c'est une tendance socio-démographique lourde qui devra être prise en compte dans la production de la ville.

L'INSEE calcule que la part des ménages composés d'une personne seule est passée de 10% à 15% du total des ménages entre 1990 et 2008 (source : INSEE, recensement de la population de 1990).

- L'accroissement du nombre de personnes très âgées donc dépendantes : la population de personnes âgées de plus de 85 ans va passer de 1,1 M à 2,1 M entre 2005 et 2020.

Mais ce vieillissement démographique n'est pas homogène sur le territoire national.

1.2. Cette population âgée détient la majorité du patrimoine immobilier :

- 72% des personnes âgées de plus de 70 ans sont propriétaires de leur résidence principale

- Le patrimoine global est détenu largement par les personnes âgées : à titre d'exemple le patrimoine global médian (y.c. immobilier) des :

- personnes de moins de 30 ans est de 10 400 €
- personnes de 60 à 69 ans est de 249 200€

Toutefois, le revenu des personnes âgées provient à 80% des pensions versées par les régimes de retraite (source : COR, avril 2008). Compte tenu des réformes des régimes de retraite, le taux de remplacement (rapport pension sur dernier salaire) va baisser de ~60% pour un cadre à ~53% d'ici 2030.

De plus, si les 55-64 ans constituent les cohortes disposant du revenu les plus élevés de la population (cumul des revenus d'activités et de revenus du capital), les revenus des plus de 75 ans sont plus modestes.

(en euros) Niveau de vie médian	
Moins de 55 ans	15 500
Plus de 55 ans	15 410
Entre 55 et 64 ans	17 310
Entre 65 et 74 ans	14 870
75 ans ou plus	14 120
Ensemble de la population	15 480

Source : les revenus et le patrimoine des ménages, Baclet, 2006

En outre, les plus de 55 ans possèdent un patrimoine plus important, immobilier notamment. La prise en compte de la propriété du logement dans la mesure du niveau de vie améliore sensiblement la situation relative des personnes les plus âgées. L'augmentation de leur niveau de vie relatif est encore plus nette si on y intègre l'ensemble des revenus du patrimoine financier. Les plus de 75 ans ont alors un niveau de vie supérieur aux moins de 55 ans.

1.3. Le poids des dépenses de santé s'accroît pour une population plus dépendante en fin de vie.

70% des personnes âgées dépendantes entrant dans les résidences spécialisées présentent un syndrome démentiel (source : présentation KORIAN).

Or la prise en charge des personnes âgées (plus de 80 ans) est insatisfaisante en France :

- Poids des dépenses supérieur par rapport à d'autres pays (Allemagne) ;
- Reste à charge important pour les familles compte tenu de la forte dégressivité des aides.

Contribution des auditeurs

L'articulation des politiques publiques reste encore à faire entre volonté de favoriser le maintien à domicile, souhaité majoritairement, et les modalités de prises en charge spécialisées.

2. LES ENJEUX, RISQUES ET OPPORTUNITES DE CE MOUVEMENT.

Il nous a semblé intéressant d'élargir, sur différents champs, la représentation des impacts du vieillissement, qui nous semble parfois exclusivement abordée sous un angle anxiogène et focalisée sur la santé / prise en charge.

La répartition au sein du présent tableau est pour autant arbitraire et non exhaustive : la question de l'adaptation du logement à la dépendance concerne autant l'immobilier que la santé par exemple.

CHAMP	ENJEUX COURT ET LONG TERME	RISQUES	OPPORTUNITÉS
Financement et économie	Poids des pensions et prestations dans l'économie	Baisse des taux de remplacement des retraités	Patrimoine important détenu par les personnes de plus de 60 ans
	Travail des seniors	Niveau de vie des retraités	
			Vieillessement en bonne santé pour les personnes entre 60-69 ans. Adaptation des organisations pour gérer une vie active plus longue. Meilleure transmission de compétence entre génération
	Financement de la dépendance	Tissu de prestataires très émietté, peu professionnalisé	Modification du cycle de financement en prenant en compte le patrimoine détenu des personnes
Patrimoine	Adaptation du droit aux évolutions sociologiques ou meilleure utilisation ?	Forte concentration du patrimoine détenu	Valorisation et insertion dans le circuit économique pour financer les évolutions
		Impact de l'économie résidentielle sur certains territoires	
Démographie	Part croissante de personnes seules	Adaptation de la ville : logement, transport, services, etc.	
	Part de l'économie résidentielle dans certains territoires	Focaliser l'organisation et le développement sur l'économie de rente : inflation basse, hausse du prix des actifs, etc.	Part des revenus de transfert
		Part des revenus de transfert	Développement de secteurs d'activité peu délocalisables
	Flux migratoires inter régionaux et transnationaux	Développement de l'immigration	
Santé	Financement de la dépendance	Organisation du secteur	Secteur à croissance
		Développement incontrôlé du droit à la santé à un âge avancé	
	Prise en compte du statut des « aidants » (succession, etc.)	Part du «care» versus le «cure»	Capacité de la Ville à prendre en charge
	Evolution des comportements	Rôle et organisation des structures d'accueil	Population plus «connectée», urbaine, plus aisée, etc.
Immobilier & ville	Adaptation du logement	Prise en charge par les élus des impacts globaux du vieillissement	La ville, lieu de mobilité et d'échange
	Rôle des technologies	Investissements nécessaires dans la Ville et ses réseaux	
	Actifs immobiliers ou financiers mobilisables chez les personnes âgées	Fluidité du marché des transactions immobilières (baisse de prix, marché non liquide, etc.)	Favoriser par la fiscalité foncière la captation de la rente foncière, et favoriser la mobilité des seniors
		Problématique du logement social et financement des bailleurs	

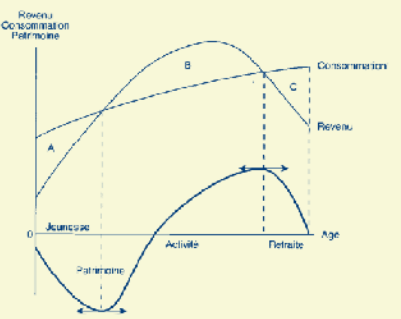
3. SOLIDARITE INTER-GENERATIONNELLE ET TRANSMISSION DE RICHESSE

Ces conférences ont aussi été l'opportunité d'évoquer certains débats théoriques qu'il nous semble intéressant de prolonger par notre débat.

3.1. THÉORIE DU CYCLE DE VIE ET NIVEAU D'ÉPARGNE

La théorie du cycle de vie, développée en particulier par Franco Modigliani (prix Nobel d'Economie en 1985) se situe dans la tradition néoclassique de l'affectation intertemporelle des revenus. L'approche est ici macroéconomique : au niveau agrégé, la théorie du cycle de vie affirme

que le taux d'épargne moyen des ménages dépend avant tout des variables démographiques. Dans sa formulation la plus simple, les ménages connaissent leur durée de vie (finie) et leurs revenus futurs, ils peuvent emprunter et prêter à un taux unique. En l'absence d'héritage ou d'incertitude sur la date de leur décès, les ménages n'ont aucune raison de laisser un revenu inemployé, et ne vivent que pour consommer. Ainsi, l'épargne permet de lisser la consommation dans le temps en reportant une partie de la consommation vers les périodes où les revenus escomptés sont plus faibles, la « jeunesse » et la « retraite ».



La persistance d'un désendettement faible à un âge avancé est donc incompatible avec le modèle standard... et pourtant les seniors continuent d'épargner et conservent leur patrimoine... Les pistes le plus explorées pour expliquer ce paradoxe portent :

- Sur la difficulté pour les individus d'appréhender leur durée de vie probable (Rose-Marie van Lerberghe souligne ainsi la permanence d'une épargne paradoxale de précaution y compris en toute fin de vie) ;
- Sur la recherche du legs intergénérationnel entre individus. Selon le modèle de Kotlikoff et Summers (1981), les préférences intègrent le bien-être des générations suivantes. Alors que le ménage de cycle de vie cherche à consommer à terme la totalité des ressources perçues, le ménage dynastique transmet des ressources à ses enfants, car ces transferts lui apportent une certaine utilité. La métaphore de Jacques Lelong assimilant la famille à une entreprise peut s'interpréter comme l'adhésion d'un professionnel du droit de la famille au principe d'interdépendance des courbes de générations intergénérationnelles.

3.2 ENJEU DE REDISTRIBUTION INTERGÉNÉRATIONNELLE

L'approche traditionnelle des enjeux de la redistribution intergénérationnelle porte sur la question du legs et sa fiscalité. Les politiques fiscales cherchent à intégrer l'objectif des ménages de favoriser d'organiser les transmissions de patrimoines en limitant les frottements fiscaux tout en favorisant une plus grande égalité des chances dans un souci d'équité. L'exposé de Jacques Lelong a permis de mettre en exergue le caractère complexe et difficile à appréhender de ce sujet.

Nous proposons de discuter un modèle alternatif de redistribution intergénérationnel. Dans son ouvrage de 1976 « L'Impôt sur le Capital et la Réforme Monétaire », Maurice Allais (prix Nobel 1988) propose de taxer le capital non productif selon un taux unique. Cette disposition est également préconisée par la Commission Attali. Pour Maurice Allais, le capital physique est porteur d'une rente, qu'il qualifie de revenu non gagné, qu'il est à ce titre légitime de taxer. Sa proposition était d'instaurer une taxation de 2% sur tout le capital physique quel qu'en soit le détenteur. La mesure se devait d'être juste (on ne taxe que ceux qui possèdent du capital) et efficace (ceux qui gagnent des revenus sont moins taxés).

Selon la définition d'Allais, les actifs financiers ne sont pas concernés par la mesure, et l'essentiel porte en réalité sur l'immobilier de logement. Nous pouvons noter que cette disposition serait un revirement fiscal majeur depuis la suppression en 1964 de l'imposition des loyers fictifs, qui implique qu'hors ISF, la résidence principale est exonérée fiscalement.

Cette solution offrirait l'avantage de créer un coût de portage important des logements inadaptés, ou sous-employés par les seniors. La question de l'adaptabilité des logements pourrait se résoudre en favorisant la mobilité des seniors, plutôt que l'adaptation coûteuse des logements existants.

Piketty en 2005 (Rapport sur la faisabilité d'un impôt sur le capital, CEPREMAP) souligne l'opportunité d'une telle mesure, et son efficacité redistributive forte, tout en insistant sur la nécessité d'une extension de l'approche au capitaux propres des entreprises.

4. LES LIGNES DIRECTRICES PROPOSEES AU DEBAT

Le double sujet de l'allongement de la durée de la vie et de la dépendance est à la fois émotionnel, sous le rapport de la prise en charge de la dépendance, et multidimensionnel par sa complexité.

La formalisation de propositions concrètes et « ficelées » paraît donc difficile de prime abord.

4.1 LES ÉLÉMENTS DE CONTRIBUTION.

Il nous a donc semblé pertinent de faire part de nos convictions ou idées directrices sur le sujet et la capacité de notre secteur « immobilier » au sens large à travailler cette thématique. Le rapprochement avec les actions menées en faveur du développement durable peuvent être une source d'inspiration en ce que la perception peut être modifiée pour générer des actions positives voire créatrices de valeur pour nos villes et l'activité économique.

1^{ère} idée : travailler le champ des représentations où le vieillissement n'est plus une rupture ou une perte.

A l'instar d'autres pays, européens ou non, s'appuyer sur les réformes des retraites allongeant la durée de cotisation donc la durée du travail pour :

- Valoriser l'activité de la population senior ;

• Jouer sur les « signaux faibles » de la connectivité pour conserver / favoriser l'insertion de populations éduquées, propriétaires, en bonne santé ;

- Valoriser le vieillissement tout court !

2^{ème} idée : la Ville est la clé d'une capacité à répondre au choc démographique et dispose des atouts pour ce faire, dans un cadre intergénérationnel. La Ville est le lieu :

- De production et d'échange de services, que les seniors utilisent.

- De flux de population et de compétences.

- De mobilité, via les réseaux de transport ou d'information.

C'est le lieu de l'adaptation.

3^{ème} idée : l'innovation dans le bâtiment et les services associés (domotique) constituent un élément de réponse incontournable.

Comme le soulignait Tristan Benhaïm toutefois, il faut prendre garde à la représentation et aux signaux adressés par ces technologies, parfois ressenties de manière négative : « c'est pour les vieux, les dépendants ». « L'agilité du bâtiment » que prône le Groupe 4 dans sa contribution est un des facteurs de réponse à une meilleure prise en charge.

4^{ème} idée : la Gouvernance sera également un facteur clé, mais la réponse locale n'est pas aujourd'hui toujours pertinente.

Plusieurs facteurs amoindrissent la capacité de réponse des élus :

- La représentation du vieillissement comme un handicap et son traitement de manière cloisonné.

- Des plans locaux de l'habitat qui donnent la priorité aux familles et sous-estiment totalement la part des personnes âgées et des ménages seuls.

Comme le soulignait pourtant Gérard-François Dumont, la Gouvernance est un facteur explicatif essentiel du développement des villes.

Des initiatives locales existent déjà pour concilier l'aménagement de quartiers ou de zones urbaines avec les questions d'environnement ou de mixité intergénérationnelle. Ainsi l'exemple en Loire Atlantique de programmes de logements comprenant des espaces collectifs pour l'accueil de personnes âgées et la programmation de logements adaptés, mais sans concevoir de résidences fermées classiques.

Contribution des auditeurs

4.2. QUELQUES PISTES DE PROPOSITION.

Faciliter la constitution d'un patrimoine et accroître la fluidité des transactions.

Dans le logement social en particulier, la part des jeunes ménages de moins de 30 ans baisse continûment, les personnes âgées continuant d'habiter dans un logement parfois inadapté.

Le droit du patrimoine offre déjà une palette de réponses. Mais peut-on explorer des voies facilitant la constitution d'un patrimoine et sa liquidité pour financer la dépendance :

- démembrement de propriété, pour faciliter l'accès à moindre coût ;
- des formules d'intermédiation via des investisseurs institutionnels pour garantir la liquidité du marché : ex : prêt viager intermédié, etc.

• Favoriser la mobilité des seniors, même à un âge avancé, par une fiscalité foncière rendant coûteuse la détention de logements sous-employés ou inadaptés.

Développement d'une offre combinée services et logement par le biais de bailleurs privés et publics.

L'offre combinée existe au travers des résidences services mais présente des limites notamment financières. En revanche, un bailleur, en particulier social, ne peut inclure dans la quittance des prestations de service à domicile qu'il pourrait pourtant négocier à meilleur rapport qualité-prix.

Cette formule existe en Grande-Bretagne.

Elle peut concilier maintien à domicile et développement de services spécialisés, sans se substituer aux résidences spécialisées pour personnes dépendantes.

A l'image de ce qui a été fait pour les certificats d'économie d'énergie, créer un marché des prestations à destination des seniors pour faciliter l'autonomie et économiser une prise en charge plus coûteuse.

La création de mécanismes de marché en droit de l'environnement (quotas de CO₂, certificats d'économie d'énergie) permet d'atteindre les objectifs fixés aux « obligés » à meilleur coût, en révélant les gisements d'économies possibles.

Un tel concept peut-il être transposé dans notre réglementation très prescriptive, détaillée ?

Cette forme d'expérimentation « durable » devrait naturellement être encadrée par un processus démocratique (référendum...), et pourrait se doter d'un cadre administratif (forme de constitution locale) qui lui soit propre, à l'instar de la ville-Etat d'Hambourg.

L'élu devrait d'abord proposer sa vision et la matérialiser en projet partenarial qu'il proposerait à la concertation et au suffrage de ses habitants.

Le projet de l'élu, se poserait ainsi comme l'élément essentiel et structurant de la démocratie participative et de la concertation, et non l'inverse.

La qualité et la compétence de l'élu apparaissent dès lors comme essentielles (on a les élus qu'on mérite). Les citoyens-électeurs (mais aussi nécessairement citoyens responsables) devraient pouvoir le mesurer/l'appréhender dès leur candidature au suffrage universel.

Leur projet de territoire devrait être parfaitement lisible dans leur profession de foi. Ainsi, un maire (bientôt un président d'agglo ?) devrait être élu pour un contrat de mandature qui lui permettrait d'imposer son projet dans le temps. Cela n'enlève rien à l'intérêt de la démocratie participative (citoyens, forces économiques etc.) mais au moment des choix, l'élu disposerait ainsi de la force de ce contrat que lui auraient confié ses électeurs.

L'exercice de son mandat serait facilité car, dégagé d'une partie des pressions quotidiennes des habitants (=> nous avons « signé » un contrat d'avenir!), l'élu serait entièrement tendu vers la réussite de son objectif : la réalisation du contrat. Si le 21^{ème} siècle marque le retour des villes, ce mouvement s'accompagne d'une mutation de la Ville : auparavant fondées sur l'avoir, la possession, les relations s'articulent aujourd'hui sur la notion de service aux habitants et aux usagers.

C'est au prix de cette mutation – et de la gouvernance associée - que réussiront les grandes urbanisations de demain.

Pour faire face à l'essoufflement de la décentralisation actuelle et le décrochage des villes françaises, pourquoi ne pas s'inspirer de quelques réussites telles que :

- Le grand Londres, une communauté organisée autour de projets et de compétences ;
- Hambourg, gérée comme une ville-Etat ;
- Rotterdam où la planification se réalise à l'échelle de l'agglomération sur un mode participatif.

En France, l'idée serait de tendre vers un couple région/métropole où l'Etat consentirait des transferts de souveraineté, qu'il s'agisse de la formation professionnelle voire de l'investissement productif public. Sans oublier de rééquilibrer les centres de décision entre la démocratie institutionnelle et la démocratie directe.

Séminaire 6

Réinventer une démocratie compatible avec la gouvernance des grandes urbanisations.

1. LE RETOUR DES VILLES

L'état s'est historiquement construit contre les villes particulièrement en France, ou le pouvoir central (royal) a repris les libertés que les villes s'étaient attribuées notamment au cours du Moyen-Âge.

Le constat que nous ont invité à faire Laurent Davezies et Pierre Veltz montre aujourd'hui la prégnance des villes, et a fortiori des métropoles dans l'économie des Etats. L'économie mondiale s'articule autour de l'économie d'archipels, selon Pierre Veltz, que sont les aires urbaines importantes, capables de produire des externalités possibles mais en concurrence entre elles.

Ainsi, la France est dominée par deux ensembles urbains majeurs :

- La région Ile-de-France, avec 19% de la population, 1/3 du PIB de la France, est la 5^{ème} région européenne, la 1^{ère} française.
- Le Grand Lyon, fort de 58 communes, 1,3 millions d'habitants, et 4,2Mds€ dépensés entre 2002 et 2012.

Il n'existe plus de nation forte sans ville puissante. En conséquence, le pouvoir d'un élu de grande métropole, exerçant un pouvoir large (économique, politique, social..) est sans doute plus important que celui d'un secrétaire d'état voire un ministre. L'Etat craint la métropole car elle lui est supérieure dans son autonomie de fonctionnement, d'action mais aussi d'adaptation aux évolutions structurelles et conjoncturelles.

Ce poids économique, cette importance forte des villes, l'attractivité des villes au travers de la société des urbains font de la gouvernance, un élément clé de la réussite des villes dans la compétition internationale.

2. LA GOUVERNANCE DES GRANDES VILLES : PRÊT À PORTER OU SUR-MESURE ?

Aujourd'hui, le cadre administratif français, datant du XIX^{ème} siècle, s'applique largement de manière uniforme quelles que soient les caractéristiques du territoire et malgré les effets des lois de décentralisation de 1982 qui n'ont fait qu'empiler les différentes strates.

Or, faut-il un cadre administratif unique pour des territoires extrêmement variés ? Lyon n'est pas Mende.

L'uniformité du droit sur le territoire est-elle immuable ? Le mode de gouvernance des territoires doit-il forcément être imposé, lissé au mépris de réalités territoriales extrêmement diverses ?

Il est sans doute chimérique de trouver un cadre idéal et simplifié mais d'un autre côté, l'empilement des strates (une spécificité territoriale = une strate nouvelle) a aussi ses limites : quel est le rapport coût / efficacité pour le citoyen ?

Le constat que « la taille unique ne va pas à tout le monde » est valable pour le tee-shirt à la mode mais on peut aussi l'appliquer à nos modes de gouvernance qui doivent aujourd'hui s'adapter à des territoires variés mais aussi à des élus aux compétences très diverses.

L'exemple du Grand Lyon décrit par Gérard Collomb montre avec quelle « magie institutionnelle » - l'expression est de Vincent Renard - réside la capacité à proposer une gouvernance élargie :

- autour d'une majorité de projets
- à laquelle participent tous les territoires
- qui propose un dialogue renforcé avec les partenaires économiques
- et décline la vision géographique de la métropole en l'articulant avec la perception des acteurs de terrain.

Si la démonstration d'efficacité de l'expérience de Gérard Collomb à Lyon ne se pose pas, elle interroge sur la pérennité d'une telle gouvernance au delà de la présence de l'élu leader et de la capacité de la dupliquer dans d'autres territoires ?

Au lieu de créer en permanence des strates territoriales, pourquoi ne pas passer des contrats d'objectifs indépendants des échelons administratifs mais axés sur des projets de territoire dans une échelle de temps très longue, supérieure au temps du politique, se rapprochant davantage du temps de la ville (20 ans). Ces projets exigeants, qui répondraient aux aspirations profondes des citoyens, seraient élaborés autour d'un partenariat solide avec les « acteurs de la ville ». Ils seraient dès lors lisibles dans le temps et pourraient, dans l'absolu, transcender les alternances politiques qui sont le jeu de la démocratie.

Séminaire 7

L'immobilier au cœur de ces transformations : quel financement et quel rôle nouveau pour les différents acteurs ?

Lors du 7^{ème} et dernier séminaire, les intervenants sont revenus sur le cadre de l'évolution de la cité des urbains :

- *Histoire de la construction de la ville.*

- *Cadre juridique de l'immobilier.*

- *Cadre juridique et fiscal de l'investissement et des financements.*

1. CONSTATS

Le financement de la construction de la ville est disponible même si les sources de financement ont évolué.

FINANCEMENT

L'investissement privé est une source significative et recherche plusieurs objectifs :

- investissement dans un outil de travail : ceci a façonné le développement urbain pendant près d'un siècle en Europe.
- Investissement sécurisé dans une valeur-refuge : le marché immobilier commercial est profond avec près de 15 Mds d'Euro en France et plus de 50 Mds d'Euro en Europe par an.

L'immobilier représente un peu moins de 5% de l'allocation des investisseurs institutionnels, avec une volonté affirmée de doubler ce ratio. Les acteurs institution

nels participent également au financement de l'immobilier via la dette dédiée aux actifs immobiliers.

Cependant, il existe une série de déséquilibres qui contrarient et façonnent le développement de la ville.

L'abondance de crédit a « nourri » l'augmentation des prix de l'immobilier et plus particulièrement de l'immobilier résidentiel, avec, à la clé, des phénomènes sensibles sur les formes urbaines (poussée des périphéries et entraînement des phénomènes de relégation associés, revitalisation des centres par la « magie de la rente foncière », etc...).

Les phénomènes sont puissants : par exemple déséquilibre des bilans des banques de dépôt qui deviennent emprunteuses. Les retournements peuvent être violents (environ 20% sur les crédits habitats et quasi arrêt de la construction en France).

Paradoxalement, les excès financiers de l'immobilier sont à la source des turbulences financières qui pénalisent très fortement la « production de la ville » : avec la faillite de Dexia, les collectivités locales sont confrontées à une raréfaction du crédit, le « mur du crédit / refinancement » est une autre illustration dans l'immobilier d'entreprise.

FISCALITÉ

Les immeubles sont taxés à chaque étape de leur cycle de vie :

- Redevances et taxes locales lors de la construction.
- Droits de mutation lors des acquisitions / cessions.
- TVA sur les loyers et les charges.
- Impôt sur les sociétés.
- Impôt sur les plus-values.

Compte-tenu du caractère non délocalisable de l'immeuble, l'immobilier a été régulièrement taxé.

Mais en contrepartie d'une fiscalité abondante, la « pierre » est également l'objet de nombreux mécanismes de subvention, d'incitation, etc... (financement du logement, rénovation urbaine, ...) sans qu'une cohérence d'ensemble soit assurée. La fiscalité a notamment ses effets pervers sur le développement urbain : phénomène de « surconstruction » dans les zones inadaptées avec les dispositifs de réduction d'impôt (Scellier, Robien, etc.....).

Ce n'est d'ailleurs pas nouveau... les impôts sur les portes et fenêtres avaient en leur temps contraint les constructions.

2. ENJEUX

Compte-tenu de la disponibilité en volume du financement de l'immobilier, l'enjeu de l'immobilier dans la ville réside dans la capacité d'adaptation de l'immobilier aux besoins et aux évolutions de la ville.

L'adéquation entre la ville et l'immobilier ne semble possible qu'après avoir surmonté deux obstacles principaux :

- adéquation des ressources financières et des besoins immobiliers dans chaque zone urbaine

- et adéquation du rendement des investissements immobiliers en fonction du risque associé (localisation, durée, complexité administrative...).

Historiquement, une politique volontariste (Grand Plans de l'Etat, régimes dictatoriaux, fiscalité avantageuse...) a assuré cette adéquation notamment en jouant sur le prix du foncier.

Enfin, un des principaux défis est de surmonter la chronotopie pour faire évoluer la ville : faire coïncider des cycles de plus en plus courts avec les temps caractéristiques de la production de la ville (assez long par essence) :

- l'évolution possible des usages pourrait modifier le couple rendement-risque.

- L'évolution de la durée des investissements pourrait limiter l'allocation de ressources financières sur certains produits.

Une des réussites de la production de la ville adaptable a été le patrimoine « haussmannien » qui a pu être transformé.

3. AXES DE RÉFLEXION

Le débat pourrait être poursuivi avec l'étude de deux modèles permettant de répondre à ces enjeux et d'étudier le rôle des différents acteurs :

Le Darwinisme : où ne subsiste in-fine que ce qui est « rentable / utile » pour les acteurs de la ville

Forces : capacité permanente d'adaptation aux enjeux.

Faiblesses : risque de déséquilibre du couple rendement / risque.

Le Colbertisme : où la production de la ville est pilotée par un acteur de référence (le plus souvent en lien avec la puissance publique sous ses différentes formes).

Forces : maintien de la valeur des investissements.

Faiblesses : risque d'immobilisme et donc de régression, compte-tenu de la réduction des richesses privées et publiques, existantes et produites en Europe.

AUTRES QUESTIONS :

- Rôle des architectes / urbanistes par rapport aux maîtres d'ouvrage ?

- Comment favoriser la prise de risque financier : est-ce du « mécénat artistique » ou le rôle essentiel de l'art dans la ville ?

- Quel est l'acteur en charge des espaces de lien / liant ?

- Existe-t-il aujourd'hui un / des pilotes des transformations urbaines : non, sauf exception. Ce thème est connexe de l'intervention de Frédéric Nouel sur les outils pour la conduite des grands projets et éviter de faire fuir les financements à cause du temps de réalisation exagérément long, celui-ci impactant négativement la rentabilité / le taux de rendement interne des opérations.



En hommage à Pierre Meyer (1962 - 2012)

Le groupe Saphyr était sa fierté. Il avait pu le constituer grâce à sa double formation d'ingénieur et de manager. Il était en effet diplômé à la fois de l'ESTP, l'Ecole Supérieure des Travaux Publics, promotion 1986, et du CPA (Centre de perfectionnement aux affaires) de la Chambre de commerce de Paris, promotion 1990.

Sa première expérience professionnelle l'avait conduit au Vietnam en qualité d'adjoint au conseiller commercial de l'Ambassade de France. Il deviendra vite un personnage pivot, par qui convergent tous les projets de sociétés d'économie mixte passés entre entreprises françaises et responsables locaux. De retour en France, il est repéré par le groupe Bouygues, où il assure des postes et des missions à hautes responsabilités. Il y dirigera notamment Matfor avant de racheter cette filiale pour se lancer dans son aventure d'entrepreneur. La suite, on la connaît : en moins de quinze ans, il va faire émerger un groupe de 400 salariés, au palmarès annuel de 1 500 chantiers, qui s'est hissé dans le classement de tête des 15 premiers groupes français indépendants du bâtiment. Il avait réalisé en 2011 un chiffre d'affaires de 80 millions d'euros.

A propos du Groupe Saphyr

L'aménagement des espaces intérieurs des immeubles est tout un art. Fort de cette conviction, Pierre Meyer a fédéré une somme de savoir-faire. Le groupe Saphyr est né de l'acquisition d'entreprises à haut niveau de qualité de prestations. Son histoire commence avec l'acquisition, en 1997, de Matfor (fabrication et pose de cloisons amovibles). Elle se poursuit avec le rachat en 2000 d'Augagneur (pose de plafond suspendu et acoustique). Puis, de Mybs (menuiserie, ébénisterie / agencement et parquetage) en 2004. Suivront Chappaz en 2009 (aménagement complet, de l'agencement à la décoration) et Someta (conception, fabrication et pose de cloisons amovibles métalliques et de cloisons spécifiques pour les salles blanches) en 2010.

Ainsi le groupe dispose aujourd'hui d'une compétence globale pour fabriquer (en France) et réaliser l'ensemble des corps d'état d'ambiance intérieure.

Son siège se trouve à Levallois Perret (Hauts de Seine) et les usines de production de cloisons sont situées en Alsace pour Someta et en Haute-Marne pour Matfor. L'unité de production menuiserie / décoration de Chappaz est implantée en Ile-de-France.

Via ses filiales, Saphyr est présent en Rhône-Alpes, en Suisse et en Allemagne.



Présentation du cycle 2012-2013



Présentation du cycle 2012-2013

Parrain du cycle :

Gérard Collomb,
sénateur-maire de Lyon, président du Grand Lyon

Fil rouge : La société des urbains : quel rôle assigner à la ville de demain ?

Quelle nouvelle citoyenneté ?

Quelle appropriation par ses habitants ?

En passant de 3 à 7 milliards d'habitants en un siècle, la planète accueille un type de société où le primat de la civilisation rurale s'efface progressivement au profit de celui des nouvelles sociétés urbaines.

Nos sociétés développées doivent faire face désormais à des problématiques d'un ordre nouveau : changement d'échelle quantitative, innovation technologique et évolution des comportements, allongement de la durée de vie, complexité des structures familiales.

Le vivre ensemble en démocratie implique une identification des habitants à leurs nouveaux territoires, une participation à leur conception et à leur gestion, une contribution active à l'émergence d'une ville plus agile et résiliente.

- La société des hommes convoque l'ensemble de ses territoires au service de ses nouveaux modes de vie et teste leur adaptabilité.
- Les citoyens interrogent leurs règles démocratiques pour faire face à des enjeux inconnus de ceux qui les avaient inventées.
- La question socioculturelle redevient majeure pour éviter qu'une partie de la population reste en marge de ces évolutions profondes.

Format d'un séminaire :

Vendredi soir : conférence de 17h à 19h15 + dîner-débat

Samedi matin : synthèse de 9h à 10h + conférences-débats de 10h à 12h + visite dans l'après-midi le cas échéant

Lieux :

La Française AM, 173 bd Haussmann - Paris 8^e Lyon

Format des débats du mercredi :

Mercredi soir : conférence-débat de 19h à 21h

Lieu : Cité de l'architecture et du patrimoine du Palais de Chaillot, 7 avenue Albert de Mun – Paris 16^e

La ville de demain pour quels habitants ?

Colloque d'ouverture :

21 novembre 2012 / Paris, Collège des Bernardins

Séminaire 1 : Démographie et développement durable, quels impacts ?

11 – 12 janvier 2013 / Paris – La Française AM

Gérard-François Dumont, géographe, économiste, démographe, recteur, professeur à l'Université Paris Sorbonne

Pierre Ducret, président de CDC Climat

Michel Serres a acté le décès du Néolithique. Le monde rural devenu ultra minoritaire cède la place à la nouvelle civilisation urbaine, à l'émergence de mégalo-poles et à une hiérarchisation des espaces à la dimension de grandes régions. Dans ce contexte, l'objectif du développement durable revêt une importance toute particulière. Quels nouveaux rôles et quels défis à relever pour la Cité ?

Séminaire 2 : Economie et organisation des territoires, enjeux de la Cité ?

8 – 9 février 2013 / Paris – La Française AM

Pascal Dibie, ethnologue, professeur à l'Université Paris VII

Laurent Davezies, économiste, professeur à l'Université Paris Est Créteil

L'organisation spatiale de la société des urbains s'appuie fortement sur les grandes métropoles fruits de contacts privilégiés avec l'économie concurrentielle mondialisée. Au-delà des régions-capitales, la nouvelle civilisation urbaine tend à s'organiser en de vastes territoires qui développent les relations nécessaires à leur prospérité. Quelle ville et quel immobilier pour optimiser l'organisation de ces territoires : hiérarchisation ou fonctionnement en réseau ? Territoires réels et territoires projetés ?

Séminaire 3 : La Ville et la question sociale

22 – 23 février 2013 / Paris – La Française AM

Jacques Donzelot, maître de conférences en sociologie politique et conseiller scientifique au PUCA

Nicolas Binet, directeur de Marseille Rénovation Urbaine

Projeter la ville dans les grands mouvements qui affectent la société des urbains, c'est confronter les évolutions exogènes à un état supposé à l'équilibre de la ville actuelle. Mais qu'en est-il de la situation des plus fragiles dans ce contexte. Quelle pérennisation des quartiers sensibles parfois devenus zones de relégation ? Comment traiter la question sociale dans une ville en mutation accélérée ?

Séminaire 4 : Evolutions des technologies et des comportements

22 – 23 mars 2013 / Paris – La Française AM

Alain Maugard, président de Qualibat

Tristan Benhaim, vice-président de Sociovision

Les nouvelles technologies (internet, fibre optique, smart-phone ...), la possibilité de produire localement de l'énergie renouvelable, ont mis à mal la notion traditionnelle d'espace-temps. Elles ouvrent une ère nouvelle dans le comportement de l'homme face à son travail, sa vie quotidienne, son habitat, ses consommations et ses loisirs. Mais la diffusion de l'innovation, ne serait-ce qu'en matière d'immobilier, ne trouve-t-elle pas ses limites dans la capacité des hommes à l'appropriation pour s'en servir ?

Séminaire 5 : La Société des urbains entre les espaces et les temps

19 – 20 avril 2013 / Paris – La Française AM

Jean Viard, sociologue, directeur de recherches CNRS au CEVIPOF

Pierre-Henri Tavoillot*, philosophe, professeur à l'Université Paris IV Sorbonne

Gilles Duthil, président de l'Institut Silverlife

Le vieillissement est peut-être le phénomène majeur tant en matière d'activité, de sociologie que de revenus (familles d'un type nouveau, retraites, transmissions patrimoniales). La Ville de demain doit faire face à une explosion des types de demandes, voire de demandeurs, dans un séquençage nouveau des phases résidentielles, d'activité et de loisir.

Séminaire 6 : Gouvernance et nouvelles formes démocratiques

24 mai 2013 (vendredi toute la journée) / Lyon

Gérard Collomb, sénateur-maire de Lyon, président du Grand Lyon

Michel Lussault*, géographe, professeur à l'ENS Lyon et président du PRES de Lyon

Vincent Renard, directeur de recherche au CNRS, conseiller à la direction de l'IDDRI

Nos civilisations avancées ont développé une démocratie dans tous les secteurs de la vie quotidienne. En matière d'urbanisation, la commune et le département ont constitué longtemps la structure de base de cette démocratie. La complexité de gestion des grandes métropoles urbaines (cf. Grand Paris) montre les limites de ces schémas traditionnels. Quelles nouvelles formes d'association de la représentation citoyenne aux grandes décisions structurantes pour son avenir ?

Séminaire 7 : L'immobilier au cœur de ces transformations : quel financement et quel rôle nouveau pour les différents acteurs ?

14 – 15 juin 2013 / Paris – La Française AM

Xavier Lépine, président du directoire de La Française AM

Louis Moutard, directeur de l'aménagement urbain à l'AREP

Frédéric Nouel, avocat associé au sein du cabinet Gide Loyrette Nouel

Ces interrogations venues des évolutions profondes qui marquent la Cité indiquent une adaptation des différents acteurs de l'immobilier qu'ils soient financeur, développeur ou utilisateur. Un bouclage financier équilibré de ces nouvelles problématiques est-il assuré ? Quels transferts de responsabilité sont possibles entre les différents intervenants au processus de création et de gestion des villes ? Quelles nouvelles solidarités doivent lier l'intérêt général et l'exercice des activités privées du secteur ?

Séminaire 8 : Synthèse

5 – 6 juillet 2013 / Paris – La Française AM

Gilbert Emont, directeur de l'Institut Palladio

Colloque de clôture :

Mi-novembre 2013 / Paris

Débats du mercredi :

La Métropole parisienne

23 janvier 2013 – Cité de l'architecture et du patrimoine

Patrick Braouezec, président de Plaine Commune, président de Paris Métropole

Pierre Veltz*, président-directeur Général de l'Etablissement Public Paris-Saclay

L'Aménagement urbain

29 mai 2013 – Cité de l'architecture et du patrimoine

L'Entreprise et la ville

16 octobre 2013 – Cité de l'architecture et du patrimoine

* sous réserve de confirmation

Cycle 2012-2013

	Date	Séminaire	Vendredi 17h-19h15	Vendredi dîner	Samedi 10h-12h
	21 nov. 2012	Colloque d'ouverture	Paris, Collège des Bernardins		
1	11-12 janv 2013	Paris	Gérard-François Dumont	Gérard-François Dumont	Pierre Ducret
	La Française AM			Pierre Ducret	
2	8-9 fév. 2013	Paris	Pascal Dibie	Pascal Dibie	Laurent Davezies
	La Française AM			Laurent Davezies	
3	22-23 fév. 2013	Paris	Jacques Donzelot	Jacques Donzelot	Nicolas Binet
	La Française AM			Nicolas Binet	
4	22-23 mars 2013	Paris	Alain Maugard	Alain Maugard	Tristan Benhaïm
	La Française AM			Tristan Benhaïm	
5	19-20 avr. 2013	Paris	Jean Viard	Jean Viard	Pierre-Henri Tavoillot
	La Française AM			Pierre-Henri Tavoillot	Gilles Duthil
6	24 mai 2013		Gérard Collomb, Michel Lussault et Vincent Renard		
	Lyon, journée				
7	14-15 juin 2013	Paris	Frédéric Nouel	Xavier Lépine	Xavier Lépine
	La Française AM			Louis Moutard	
				Frédéric Nouel	
8	5-6 juillet 2013	Paris	Gilbert Emont	Gilbert Emont	Gilbert Emont
	La Française AM				
	Mi-nov. 2013		Paris		
	Colloque de clôture				

Les trois débats du mercredi seront intégrés au calendrier. Ce calendrier pourra être soumis à quelques ajustements.

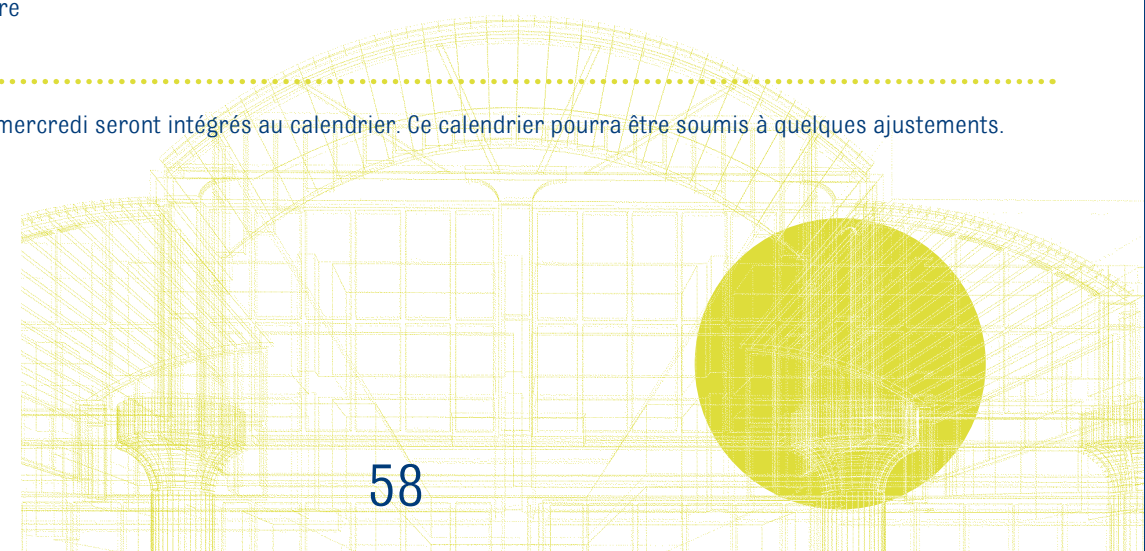
Nous remercions tous ceux qui ont participé à la réalisation des actes du cycle 2011-2012 de l'Institut Palladio.

Edition Novembre 2012

Les «Actes de l'Institut Palladio®» est une publication de la Fondation Palladio, sous l'égide de la Fondation de France.

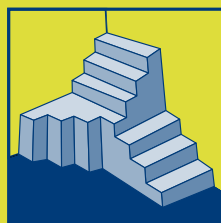
Conception graphique : Autonne, www.autonne.com
Imprimeur labellisé imprim'vert

Crédits photos : droits réservés et Fotolia



FONDATION PALLADIO

SOUS L'EGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE



PRÉSIDENT DE LA FONDATION PALLADIO : BERTRAND DE FEYDEAU

DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL DE LA FONDATION PALLADIO : PHILIPPE RICHARD

Fondateurs

ALTAREA COGEDIM, COPI / COMITÉ DES ORGANISATIONS PATRONALES DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES, EGIS, FONCIERE DES REGIONS, GE CAPITAL REAL ESTATE, GECINA, KLEPIERRE, LA FRANÇAISE AM.

Mécènes

ADI / ASSOCIATION DES DIRECTEURS IMMOBILIERS, AFFINE, AFLOG, AMO / ARCHITECTURE ET MAÎTRES D'OUVRAGE, ARCHON GROUP FRANCE, AREP, ARTELIA, BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER, CAPITAL & CONTINENTAL, CBRE, CDIF / CLUB DES DÉVELOPPEURS IMMOBILIERS ET FONCIERS, CITYNOVE, CLIMESPACE, COSY HOME, EDF - DIRECTION DE L'IMMOBILIER, ENIA ARCHITECTES, EPADESA, FPI / FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS DE FRANCE, GENERALI IMMOBILIER, GENIE DES LIEUX, INTERCONSTRUCTION, LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, MACIFIMO, PANHARD DÉVELOPPEMENT, PERIAL, POSTE IMMO, RICS FRANCE / ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS, SAPHYR, SEFRI-CIME, SERVICES PLUS CLOISON, SILIC, SMABTP, UNIBAIL-RODAMCO, VINCI IMMOBILIER.

LISTE AU 21 NOVEMBRE 2012

I N S T I T U T P A L L A D I O
DES HAUTES ETUDES SUR L'IMMOBILIER ET LA CITÉ

Fondation Palladio

120, avenue Charles De Gaulle • 92522 Neuilly-sur-Seine cedex

+33 (0)1 72 92 05 80 - 81 - 82

contact@fondationpalladio.fr

www.fondationpalladio.fr

Siège social : 40, avenue Hoche – 75008 Paris