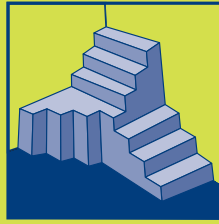


FONDATION  
PALLADIO

SOUS L'EGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE

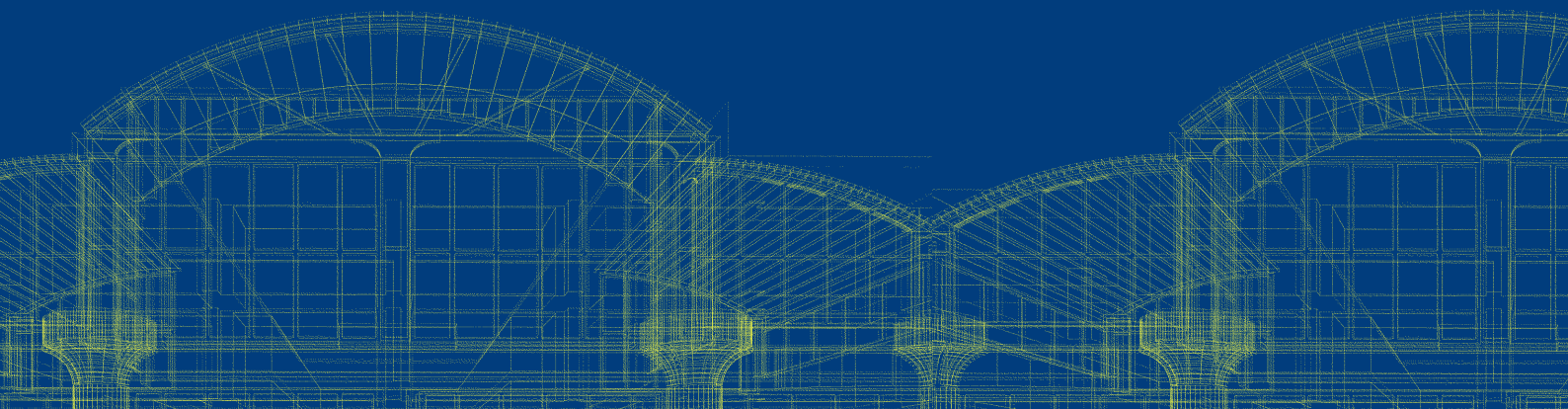


ACTES DE L'INSTITUT  
.....  
CYCLE 2012-2013

LA VILLE DE DEMAIN  
POUR QUELS HABITANTS ?

II

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





ACTES DE L'INSTITUT  
CYCLE 2012-2013

LA VILLE DE DEMAIN  
POUR QUELS HABITANTS ?

*La collection des « Actes de l'Institut Palladio® » est une base documentaire accessible à tous les acteurs de l'industrie immobilière et de la construction de la ville – élus, industriels, chercheurs, membres d'associations, médias – pour accompagner leur prise de décision. Ils contribuent à l'émergence de nouvelles méthodes pour coproduire la ville et investir au regard des enjeux socio-économiques collectifs.*

## Avant-propos p 6

Gérard Collomb, sénateur-maire de Lyon et président du Grand Lyon,  
parrain du cycle 2012-2013 de l'Institut Palladio

## Ouverture p 8

François Jullien, philosophe et sinologue

## Les Actes p 15

Gilbert Emont, directeur de l'Institut Palladio

## Les Contributions p 37

Auditeurs du cycle 2012-2013 de l'Institut Palladio

# Avant-propos

Gérard Collomb, sénateur-maire de Lyon,  
président du Grand Lyon,  
parrain du cycle 2012-2013



*Difficile d'échapper à ce constat : la Ville est une réalité qui s'impose à tous. À l'heure où 95 % des Français vivent sous l'influence d'un pôle urbain, penser la Ville de demain revient à interroger la fabrique de la Cité dans tous les territoires et dans toutes ses dimensions, à travers l'urbanisme, l'économie, les mobilités, le vivre ensemble, la gouvernance.*

*Cela fait de la Ville, l'Institut Palladio ne s'y est pas trompé, un vecteur d'analyse et d'expérimentation très puissant pour améliorer le quotidien des habitants. Les Grecs antiques pensaient que la Cité (Polis) préexistait à l'homme. Sans aller jusqu'à affirmer que les formes urbaines possèdent leurs propres dynamiques intrinsèques, nul ne peut aujourd'hui contester que nos villes ne peuvent prospérer et se développer sans la contribution active de leurs forces vives, à travers leurs habitants, leurs acteurs économiques, associatifs ou politiques.*

*Dès lors, comment y parvenir ? En pensant une gouvernance nouvelle capable d'articuler « l'urbain et l'humain », les grandes politiques d'aménagement de l'espace et les politiques sociales, le « hard et le soft ». C'est cet esprit qui préside à la création des futures métropoles, qui devraient bientôt disposer des moyens d'une gouvernance étendue adaptée aux enjeux politiques modernes.*

*D'une manière générale, il nous faut envisager la Ville comme un laboratoire collectif, polycentrique, connecté au monde comme à ses quartiers, un creuset en perpétuelle ébullition dans lequel les décideurs sont les chefs d'orchestre qui mettent en musique le développement de la Cité et s'assurent que chaque acteur peut y donner la pleine mesure de son talent. Dans un monde très concurrentiel, l'effort d'innovation et la circulation des savoirs sont donc les valeurs cardinales d'une société qui, pour être inclusive, doit être en capacité de lier attractivité et solidarité.*

*Ainsi s'achève ce deuxième cycle proposé par l'Institut Palladio pour réfléchir à l'avenir de nos villes, et les conférences thématiques qui ont été autant de temps fort marquants.*

*Je souhaite remercier la Fondation Palladio de proposer un espace de respiration où l'on peut s'affranchir de l'urgence du moment et prendre le temps de penser la construction de la ville et ses transformations, en bénéficiant de l'éclairage de brillants observateurs contemporains.*

*A titre personnel, je trouve toujours extrêmement enrichissant d'échanger et de croiser les points de vue avec les professionnels de l'urbain, avec lesquels les acteurs politiques coproduisent la ville au quotidien au travers d'un partenariat qui gagnerait, partout, à être encore renforcé.*

*J'ai été très honoré d'accompagner la 2<sup>e</sup> promotion de l'Institut Palladio et peux ainsi témoigner de son indéniable réussite. Je souhaite la bienvenue aux membres de la promotion 2013-2014 pour un cycle tout aussi fructueux que le précédent.*



François Jullien,  
philosophe et sinologue

*La question du rapport entre la ville et le vivre est une transition toute trouvée entre le thème du territoire et celui des habitants. « Vivre » est notre verbe élémentaire parce que c'est la condition de toutes les conditions et l'aspiration de toutes nos aspirations. C'est un verbe qui n'a pas d'en deçà, ni d'au-delà. Comme le disent Platon ou Mallarmé : quelle autre aspiration pourrions-nous avoir que ce « Vivre, enfin ! » ? Pourtant ce n'est pas le verbe le plus présent dans la pensée européenne. Le verbe sur lequel l'Europe s'est construite, en effet, n'est pas « vivre » mais « être » : il y a l'être et le non-être, l'être et le néant. Nous avons donc pensé, à partir des Grecs, l'« ontologie », c'est-à-dire le logos de l'être.*

*Comment rapprocher la question de la ville non plus de celle de l'être mais de celle du vivre ? Traditionnellement, il y a cette distinction que l'on connaît bien et qui tend à disparaître entre deux espaces : la ville et la campagne. À ces deux espaces correspondent deux conceptions opposées : celle de la ville comme lieu de la concentration, de la condensation, et donc de l'affairement, et celle de la cam-*

*pagne comme lieu de l'espace, et donc du ressourcement. Mais cette position n'est plus tenable aujourd'hui et cette fonction d'alternance et de compensation entre la ville et la campagne ne va plus jouer comme avant. Ce n'est plus la campagne qui sera le lieu du vivre : il faudra que cela soit la ville, puisque nous ne vivons qu'en ville, comme cela a été abondamment documenté ce matin. [Colloque Institut Palladio du 21 novembre 2012]*

*Pour réduire l'antinomie entre la ville et le vivre, il faut retravailler nos conceptions et nos catégories : dé-catégoriser et re-catégoriser. Pour ce faire, je me référerai à mon autre appui qu'est la pensée chinoise. Car si la pensée européenne est une pensée de l'être, la pensée chinoise est une pensée du vivre.*

*Essayons de creuser l'écart entre les deux pour tenter de faire émerger les possibles :*

- nous avons d'abord abordé la ville, comme tout en Europe, sous l'angle du perceptif, de la perception : le perceptif est cette conception du paysage comme perçu, par exemple lorsque l'on parle de paysage urbain ;

- ensuite, selon une approche typiquement ontologique, nous avons considéré la ville comme du plein : le plein, l'être, la densification, la saturation, etc. ;

- nous l'avons également pensée en termes de plans : l'architecte, l'urbaniste ; or qu'est-ce que faire un plan sinon tracer du devoir-être ?

- nous l'avons donc aussi pensée en termes de règles, les règles étant ce qui permet de tracer ce devoir-être ;

- enfin, nous l'avons pensée en termes de connaissance et en termes d'entité.

*Nous pourrions aussi penser la ville selon des catégories alternatives, empruntées à la pensée chinoise : non sous l'angle du perceptif mais de l'interactif ; non en termes de plein, mais de rapport entre le vide et le plein ; non en termes de plans mais de « transformation silencieuse » ; non plus du point de vue de la règle mais de la régulation ; non plus du point de vue de la connaissance mais de la connivence ; et non plus en termes d'entité mais en termes d'« entre ».*

## I. Le paysage

Nous avons commencé à penser le paysage au XVI<sup>e</sup> siècle, à l'époque où celui-ci apparaît dans la fenêtre des tableaux des peintres italiens et hollandais. C'est un terme européen : pays/paysage ; *Land/Landschaft* ; *land/landscape* ; *paese/paesaggio*. Selon le *Petit Robert*, « le paysage est une partie de pays que la nature présente à l'œil qui le regarde ». C'est donc une portion de pays découpée par le regard. La formule paraît banale, mais il faut voir tous les partis pris implicites que suppose cette définition :

- tout d'abord, le paysage est une perception visuelle : le rapport que nous avons au paysage est donc un rapport perceptif avec toute la distance que cela implique et l'on retrouve bien là le grand primat qu'accordaient déjà les Grecs à la vue sur tous les autres sens ;
- par ailleurs, le paysage à un rapport de partie et de tout, ce qui est typiquement grec ;
- enfin, il a un rapport de sujet à objet : le paysage est un objet perçu par un sujet.

En chinois, « paysage » se dit *shan shui* : montagne(s) et eau(x). Non pas, donc, la perception, ni la vue qui découpe une partie ni le rapport sujet/objet, mais une interaction entre le haut et le bas, le mobile et l'immobile, la forme et l'informe. Autrement dit, le paysage se définit, en Chine, comme une tension, un milieu, un élément interactif vecteur d'énergie. Les Chinois, en effet, ne pensent pas en termes d'être, de non-être ou d'entités, mais en termes d'énergie, de flux, de respiration.

En Chine, le paysage est donc réseau, tension, milieu ou vivre : le paysage que l'on contemple ou que l'on traverse vaut moins que le paysage dans lequel on se promène ou dans lequel on habite. Ce rapport montagne/eau signifie en effet que l'on est inclus dedans, pris dans ce jeu d'interactions, de tensions qui nous stimule.

## II. Le plein

Nous avons pensé la ville comme du plein parce que l'ontologie nous y incite. On parle d'agglomérations, de densité. Nous retrouvons de nouveau le primat de l'être et cette idée que plus une chose est terminée, plus elle « est ». À l'époque classique, notamment, les peintres peignaient jusqu'au bout le tableau pour que celui-ci soit plein. Nous remplissons pour faire être. Mais Baudelaire affirmait, quant à lui, qu'il y a des tableaux finis qui ne sont pas faits et des tableaux faits qui ne sont pas finis.

La peinture chinoise, à l'inverse, met en interaction du vide et du plein. Ce n'est pas le plein qui compte et le vide n'est pas un vide d'absence, un vide de manque ou d'inanité mais ce par quoi le plein remplit son plein effet. C'est donc un vide fonctionnel. Le vide est ce par où cela passe, par où cela communique. Il faut donc dé-saturer. Laozi le disait très bien : qu'est-ce qui rend une maison habitable ? Le vide. Il faut des portes et des fenêtres. C'est l'évident qui permet la circulation, la respiration. Un peintre chinois disait : « Il faut que, en haut comme en bas, il y ait du vide et du creux et que des quatre côtés, il y ait de l'espacement laissant passer, de sorte que cela reste libre, dégagé, à l'aise. »

Il s'agit donc, peut-être, de penser la ville non pas comme remplissage, comme densification, mais comme alternance faisant jouer du vide par rapport à du plein pour permettre de circuler et pour permettre à l'énergie de se déployer.

### III. Le plan

Le plan est une modélisation projetée d'un devoir-être, avec ce grand couplage du sujet européen constitué de l'entendement, qui conçoit en vue du meilleur (le devoir-être), et de la volonté, qui va s'acharner pour faire rentrer ce devoir-être dans la réalité, avec tout ce que ce verbe de « s'acharner » suppose.

Le plan est l'œuvre d'un architecte et c'est la pensée de Dieu, que l'on appelle aussi le « Grand Architecte ». C'est une image modèle pour nous. Dans le *Discours de la méthode*, Descartes ne conçoit pas autrement sa démarche philosophique que comme celle d'un architecte : « Ainsi voit-on que les bâtiments qu'un seul architecte a entrepris et achevés ont coutume d'être plus beaux et mieux ordonnés que ceux que plusieurs ont tâché de raccommoier, en faisant servir de vieilles murailles qui avaient été bâties à d'autres fins. Ainsi, ces anciennes cités qui, n'ayant été au commencement que des bourgades, sont devenues, par succession de temps, de grandes villes, sont ordinairement si mal compassées, au prix de ces places régulières qu'un ingénieur trace à sa fantaisie dans une plaine, qu'encore que, considérant leurs édifices chacun à part, on y trouve souvent autant ou plus d'art qu'en ceux des autres ; toutefois, à voir comme ils sont arrangés, ici un grand, là un petit, et comme ils rendent les rues courbées et inégales, on dirait que c'est plutôt la fortune, que la volonté de quelques hommes usant de raison, qui les a ainsi disposés. » Dans cette page d'ouverture

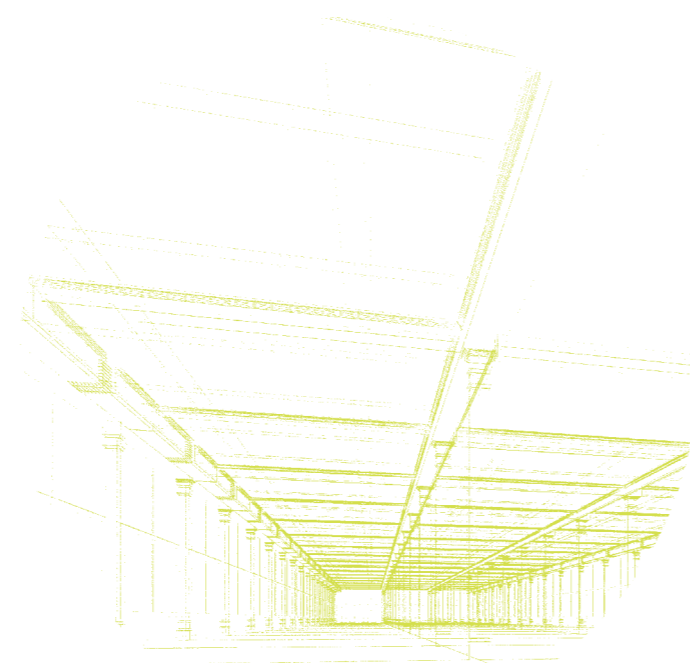
où Descartes présente sa méthode, on trouve quelque chose qui est exemplaire de ce qui nous travaille tous : la beauté du plan, du devoir-être projeté d'un coup par le Grand Architecte.

En Chine, il y a, à l'inverse, une réticence à la modélisation. À l'époque contemporaine, en effet, les Chinois auraient dû apprendre notre modélisation, mais ils lui préfèrent ce que j'appellerais la « transformation silencieuse » : ce qui chemine sans bruit et dont, par conséquent, on ne parle pas.

Et cette notion de silence nous renvoie encore à un décalage catégoriel entre les deux cultures. En Europe, nous sommes dans le visuel. En Chine, dans l'auditif. Or la vue est toujours locale : on regarde ici ou l'on regarde là, on peut ouvrir ou fermer les yeux. L'ouïe, en revanche, est le sens du global : l'oreille est cet entonnoir qui capte tout et continûment. On ne peut pas fermer les oreilles.

Le monde, en Chine, n'évolue donc que par transformation silencieuse : le sage transforme la société sans bruit, le stratège transforme une situation sans bruit. Il n'y a donc pas de Grand Architecte, pas de Dieu planifiant pour les Chinois. L'archétype à cet égard est plutôt, pour eux, la figure du cuisinier.

L'enseignement que l'on peut en tirer est que la ville peut certes se planifier, mais qu'elle peut aussi se concocter. « Concocter » est un terme latin qui signifie « faire cuire ensemble » mais aussi « digérer », « endurer », « supporter », « méditer » et « faire mûrir ». En Chine, il y a un plat qui est fait uniquement de porc mais d'où, lorsque l'on ouvre le couvercle, le porc a complètement disparu : n'en restent que le fumet et la saveur.



### IV. Les règles

La règle est ce qui met en œuvre ce devoir-être et ce qui l'imprime dans nos habitudes. Elle est la codification explicite, préalable, autorisant ou interdisant, tout comme la grammaire. Nous avons d'ailleurs une langue à grammaire, ce qui n'est pas le propre de toutes les langues : la langue chinoise est une langue sans grammaire. La règle est abstraite, modélisante : elle est l'expression, dans les conduites, du plan projeté.

Le mot que je mettrai en face de « règles » est « régulation » : son opposé. La régulation ne vient pas de la règle, elle est tout autre chose. La règle prescrit de façon identique et pérenne. La régulation en revanche exprime la non-déviabilité qui permet le renouvellement. Réguler, c'est donc maintenir un équilibre et non projeter une règle. Les Chinois considèrent, par exemple, la médecine comme une régulation. Une maladie est une petite dérégulation qui fait son chemin. Le fait de tomber malade n'est que le résultat sonore d'une transformation silencieuse. Pour exprimer cette idée de régulation, les Chinois ont recours à la figure du ciel : le ciel est ce cours continu qui ne dévie pas et qui se renouvelle de sorte que l'hiver fait place au printemps et la nuit au jour. La régulation est donc le contraire de la règle parce qu'elle est de l'ordre du processus et non de l'action.

Il y a donc deux façons de concevoir la circulation dans la ville. Celle que nous connaissons, nous, par la règle des feux rouges et des feux verts. Et celle de la régulation. En Extrême-Orient, à Hanoï, par exemple, il n'y a pas de feux : à l'approche d'un carrefour, chacun ralentit, se montre prudent, klaxonne pour signaler sa présence. De sorte que le bruit des klaxons est continu et que l'on pourrait presque parler de « conklaxonnage » en référence au concoctage : chacun évite l'autre mais fait son chemin sans s'arrêter. Il s'agit donc de réguler le cours pour faire en sorte que les choses se passent dans la fluidité, à la grande différence de nos logiques binaires d'Occidentaux qui interdisent ou autorisent.

Je trouve cependant que dans la pensée occidentale récente il y a un basculement de plus en plus marqué de la pensée de la règle à la pensée de la régulation. Chez Freud, notamment, le verbe *regulieren*, que l'on traduit généralement à tort par « régler » au lieu de « réguler », est omniprésent.

### V. La connaissance

La ville est un lieu de connaissance. L'acte premier de l'Occident, en philosophie, est d'élaborer une théorie de la connaissance qui aboutit à ce grand binôme, à ce couple infernal du sujet et de l'objet. La connaissance, en Occident, s'acquiert donc méthodiquement et se transmet explicitement. Mais le problème est celui du rapport entre la connaissance et la vie : Dieu sait si la philosophie européenne s'en est tourmentée !

Au terme de connaissance, j'opposerai donc celui de connivence. *Connivere*, en latin, signifie « cligner des yeux pour s'entendre ». C'est donc un savoir implicite, qui ne se transmet pas directement. La méthode planifie. La connivence cherche le « biais », c'est-à-dire le bon angle par lequel on pourra commencer à prendre en main quelque chose.

Ne pourrions-nous donc pas penser aussi la ville comme lieu de connivence ? Car la ville est un lieu de connaissance : tout y est planifié, tout y est connu. Il y a les noms des rues, des indications et des repères partout. Ce n'est pas comme dans la forêt : dans la ville on sait toujours où l'on se trouve. La ville est totalement balisée. Mais ces « vilaines villes » dont parlait Descartes, ces villes aux rues courbes et tortueuses, sont peut-être des replis de connivence. Dans le 5<sup>e</sup> arrondissement de Paris, les immeubles ne sont pas toujours alignés parce que le quartier est ancien. Les recoins, les endroits qui ne sont pas occupés, qui détruisent la belle perspective du perceptif, sont peut-être aussi des lieux de connivence, des endroits où l'on s'arrête pour parler, où l'on est à l'abri du vent, où quelque chose se passe de l'ordre de la connivence et qui n'est pas retenu dans les filets de la connaissance.

En tout cas, si l'on veut penser une ville à vivre, il faut peut-être penser une ville qui récupère la connivence de la campagne, de la forêt, où je suis connivent avec le soleil, les arbres, le vent, etc. Parce que l'on est d'abord connivent avant d'être connaissant. On est connivent sur le sein de sa mère, lorsque l'on est enfant, et puis l'on devient connaissant en allant à l'école, où l'on entre dans un système de rationalité partagée qui conduit à l'âge adulte et à la citoyenneté. Mais nous restons connivents et cette connivence, il faut lui donner sa légitimité, son expansion, son déploiement, et je crois que la ville doit prendre en charge cette connivence jusqu'à présent réservée à la campagne.

## VI. L'entité

La pensée européenne se place aussi sous le régime de l'entité. Dans le mot « entité », il y a le participe présent latin *ens*, qui renvoie à l'être. L'entité, c'est l'être. Nous avons pensé en termes d'entités, qui sont des extrêmes, parce que la connaissance la plus parfaite est dans sa pleine actualisation. Nous avons pensé en termes d'extrêmes, d'opposés qui se font face et qui se constituent l'un et l'autre en tant qu'entités, en tant qu'essence. Déjà, dans *Hésiode*, il y a l'amour et la haine et, chez *Empédocle*, *Eris* et *Eros*. Le monde est un jeu d'entités : c'est ainsi que les Européens ont conçu le monde.

A ce terme, j'opposerai donc l'« entre ». Là encore, ce n'est qu'une petite préposition. Quelque chose qui n'a pas la noblesse d'un concept dans le territoire philosophique européen mais qui est l'entre par où cela passe, par où cela vit. La Chine a pensé en termes d'entre. Pour dire « le monde », les Chinois disent « l'entre terre et ciel ». L'entre terre et ciel, dit le Laozi, n'est-il pas comme un grand soufflet d'énergie, de circulation ? Le peintre peint entre. Il n'y a pas d'en-soi ni d'essence, mais de l'entre. L'entre est d'abord l'entre de la respiration. Tout le monde connaît l'attachement de la pensée chinoise à la respiration. L'« entre » est signifié dans la langue par le sinogramme d'une porte à deux battants entre lesquels on voit la lune. Le rayon de lune passe entre les battants et sous la porte pour venir éclairer la pièce. Donc la vie se passe dans l'entre. Zhuangzi disait : « Verser sans jamais remplir, puiser sans jamais épuiser ».

La vie est de l'entre-deux. Les Grecs n'ont pas su penser l'entre parce que l'entre n'a pas d'en-soi ni d'essence. À la place, ils ont donc pensé le « méta », l'au-delà, le dépassement. C'est donc ainsi que nous pensons la vie en Europe. La vraie vie, comme le disait déjà Platon, se trouve là-bas, dans l'au-delà, dans le monde des Idées. La vie d'ici n'est que celle du métabolisme, celle de là-bas, sera celle de l'être, de l'identité ; la *vera vita*, disait Augustin.

Il faudrait donc faire de cette fonction de l'« entre » un concept pour penser cette activité de l'entre qui fait tenir, comme le suggère le verbe français « entretenir ». L'entre fait tenir comme une poutre entretient la charpente : elle est entre et elle fait tenir. C'est l'entre qui fait tenir. De même, lors d'un « entretien », c'est bien l'entre qui nous fait communiquer.

Nous commençons donc à sortir d'une idéologie du dépassement, de l'au-delà, qui consiste à aller plus loin, pour entrer dans une pensée de l'entretenir. Nous commençons, par exemple, à entretenir le monde, par le biais de l'écologie : il ne s'agit plus d'aller toujours plus loin, plus vite, plus là-bas, mais d'entretenir, de tenir l'entre. Nous commençons aussi à entretenir la vie, avec toutes ces médecines douces qui sont de l'ordre de la respiration, de la régulation. Nous avons tendance également à privilégier de plus en plus l'entretien comme mode de communication entre nous. Bref, il y a là quelque chose qui est à conceptualiser pour penser et donner statut à l'entre de l'entretien par opposition au dépassement.

Il existe une métaphore commune à Platon et à Zhuangzi, penseur chinois du IV<sup>e</sup> siècle avant notre ère. Il s'agit de la métaphore du boucher. Le boucher, chez Platon est un boucher de l'être : c'est quelqu'un qui découpe l'être dans ses parties constitutives, donc en suivant des essences. Il découpe en suivant bien les articulations pour faire apparaître les entités constitutives, les parties à découper. C'est le principe de cette grande méthode philosophique occidentale, que l'on retrouve chez Descartes, qui consiste en une phase d'analyse puis de synthèse : le boucher qui découpe analyse, c'est-à-dire qu'il défait en parties constituantes puis synthétise en recomposant le tout. Ce principe de l'analyse et de la synthèse est ce qui sert encore à la pensée contemporaine des urbanistes.

Chez Zhuangzi, cette métaphore s'inscrit dans une scène où le prince demande ce que signifie « nourrir sa vie ». Et, au lieu de lui répondre par une définition abstraite comme l'aurait fait un philosophe grec aimant avoir recours au *logos*, Zhuangzi lui raconte une histoire, celle du boucher qui, comme chez Platon, découpe un bœuf. Au début de sa carrière le boucher usait son couteau au bout d'un mois. Puis, avec le temps, il avait réussi à n'user son couteau qu'au bout d'un an, puis par ne plus l'user du tout. Après 19 ans de découpe, le couteau est toujours aussi neuf que s'il venait d'être aiguisé. Le boucher a si bien appris à découper que son couteau ne rencontre jamais que du vide. Ne rencontrant donc pas de résistance, il ne s'use pas. Les articulations ont de l'« entre » et le fil du couteau étant sans épaisseur, celui-ci peut passer dans l'entre des articulations sans s'user. On ne retrouve pas du tout ce souci de décomposer en parties, en essences, mais d'assurer une circulation de manière à ce que l'on ne rencontre jamais d'obstacle, jamais de frottement ni d'usure. Nourrir sa vie, c'est donc ne pas l'user, ne pas

dilapider son capital vital. Comme vous le savez peut-être, les Chinois n'aspirent d'ailleurs pas à l'éternité mais à la longue vie.

Il y a donc beaucoup à penser au sujet de l'« entre ». D'autant qu'en chinois, ce mot signifie aussi être à l'aise, respirer. Il me semble, en effet, qu'une ville tient par de l'entre. Le Grand Paris n'est pas seulement une question de taille, de circulation ou d'abolition des frontières entre la ville et la banlieue, mais aussi la question de l'entre. D'ailleurs, les Allemands le savent bien qui parlent, eux, d'« entre-ville » (*Zwischenstadt*). Comment penser une grande ville pour donner un statut aux lieux de moindre intensité, aux lieux d'évidement, et même aux terrains « vagues », c'est-à-dire non occupés, sans affaiblement, sans focalisation ? La fonction de l'entre n'est donc pas seulement une fonction de transition mais aussi d'entretenir. De faire tenir la ville comme la poutre fait tenir le bâtiment.

Les Grecs avaient déjà cela dans une très belle notion : chez les Stoïciens, on parle beaucoup de système. Et il y a une notion qui ne s'est pas développée dans la pensée grecque mais qui aurait mérité de l'être : la notion de diastème. Dans le dia-stème, en effet, les choses tiennent par l'écart et non par la mise ensemble que suppose le « syn » (συν) de « système ». Dans le dia-stème, c'est l'écart qui fait tenir, parce qu'il génère de l'entre et, par là, permet la circulation.

*Pour conclure, je dirai un mot de la cité et, pour cela, je redeviendrai grec quelques instants. La cité n'est pas seulement ce qu'est la ville, c'est-à-dire le palais et le marché, l'autorité et le commerce. La cité est autre chose, pour les Grecs : c'est le lieu où l'on s'assemble pour organiser du politique. C'est ce que la Chine n'a pas pensé et on le mesure encore aujourd'hui dans ses lacunes démocratiques.*

*J'en appelle donc à la fois à changer d'ontologie ou à désontologiser notre pensée de la ville, ce qui ne peut se faire que par un changement de catégories, mais aussi à penser que la ville, en tant que cité, est autre chose : c'est un lieu de vie mais de vie politique. L'apanage de la cité, en effet, d'abord en Grèce puis à Rome, était la place publique, l'agora. Elle se trouve déjà dans Homère, chez qui l'on trouve deux paroles : celle du prince, qui vient d'en haut et qui ordonne à son peuple, à ses soldats, et celle qui s'élève lorsque les soldats se mettent en rond et commentent à discuter. Quand ils ont du butin à partager, ils le mettent au centre du cercle, dans cet espace vide qui deviendra, plus tard, l'agora. On se parle face à face pour se dire quelque chose en privé, ou bien l'on se place au centre et alors la parole devient publique.*

*Et c'est dans cet échange de paroles à égalité que se forme la communauté politique. Tout l'enjeu, selon moi, consiste donc à articuler la ville à vivre et la cité comme lieu politique.*





*Mais qui sont ces urbains qui prennent possession du monde ?*

*Des Parisiens aux citoyens du Grand Paris...*

*... et aux autres*

*Quand l'urbain mesure son territoire à l'aune de son temps*

*De la mort du « vivre ensemble » à l'émergence d'une ville à plusieurs vitesses*

*Le retour de l'espace public comme lieu désirable*

*De l'urbain consommateur à l'éco-citoyen*

*L'ère des vies « complètes » et le « poids » des seniors*

*Le logement, pierre angulaire...*

*... s'il est adaptable au vieillissement*

*Une gouvernance démocratique à réinventer sans négliger la proximité*

*Un projet urbain à piloter et à partager avec les citoyens*

*La métropole du Grand Paris : un acte créateur déroutant*

*Une nouvelle géographie proposée aux régions*

*De la protection de l'individu au diktat des procédures*

*Public et privé, partenaires obligés du financement : la ville confisquée ?*

*« Le XXI<sup>e</sup> siècle verra l'affirmation d'une nouvelle civilisation, celle de l'Urbain », c'était le message fondateur de Michel Serres<sup>1</sup> et cette nouvelle Société des urbains, en cours d'émergence, prend d'abord des allures quantitatives impressionnantes. C'est vers l'horizon de 9 milliards d'hommes sur la planète d'ici 2050 que nous devons tourner les yeux et la croissance à venir (3 milliards) est la même que celle du monde urbain au même horizon. Michel Lussault<sup>2</sup> en fait l'événement premier du changement en cours, quand la planète comptait 3 milliards d'humains, 1 milliard seulement vivait « en ville » ; sur 9 milliards, plus de 6 occuperont un territoire urbain. La population de la planète aura triplé en un siècle et demi, celle des urbains aura été multipliée par 6 ! Pour lui, le moteur essentiel du bouleversement du monde n'est pas à chercher ailleurs et il conditionne la mise en marche de tous les autres.*

*Le cycle 2011-2012 de l'Institut Palladio avait cherché à mieux cerner ces territoires urbains qui se substituent progressivement à nos villes traditionnelles et leur développement en agglomérations urbaines.*

*En 2012-2013, l'Institut a choisi de focaliser son analyse sur les urbains eux-mêmes, la réalité qu'ils vivent, les aspirations nouvelles qu'ils expriment, leur rapport à l'espace et au temps, l'émergence d'une nouvelle citoyenneté fondée sur la reconnaissance de leur identité, leur rapport aux autres et à un intérêt général intermédiaire par le système démocratique inhérent à nos sociétés développées.*

<sup>1</sup> De l'Académie Française.

<sup>2</sup> Géographe, professeur à l'ENS Lyon et président du PRES de Lyon.

<sup>3</sup> Géographe, économiste, démographe, recteur, professeur à l'Université Paris IV Sorbonne.

<sup>4</sup> Organisation de Coopération et de Développement Economiques.

<sup>5</sup> Président-directeur général de l'Etablissement Public Paris-Saclay.

## Mais qui sont ces urbains qui prennent possession du monde ?

Il faut d'abord constater, avec Gérard-François Dumont<sup>3</sup>, que le phénomène démographique en question tient plus à l'allongement de la durée de la vie qu'à la fécondité de l'espèce humaine. Cet allongement fait coexister des générations qui auparavant ne faisaient que se succéder tandis que les pays développés sont entrés dans une sorte d'hiver démographique et que les autres pays, à certaines exceptions près, ont largement entamé leur transition démographique vers la réduction radicale du nombre d'enfants auquel chaque femme donne naissance.

La croissance démographique porte donc en elle son vieillissement et aussi son ralentissement inéluctable, mais c'est surtout sa migration vers le monde urbain qui la caractérise. Non pas à travers de grands mouvements géographiques dans un monde qui a tendance à rééquilibrer son développement, mais du secteur rural originel vers la constitution de pôles urbains de grande taille, voire de véritables mégalo-poles.

C'est le cas sur une grande partie émergente de la planète où la vitesse différentielle de la croissance urbaine et de l'équipement des territoires, provoque des déséquilibres sociaux et une instabilité politique difficile à maîtriser.

Mais notre propos étant plus l'évolution de notre vieux continent et de ses cités séculaires, recentrons l'analyse sur ce qu'y signifie plus spécifiquement l'évolution démographique en marche.

Certains, au sein de l'OCDE<sup>4</sup>, ont voulu voir émerger en Europe une grande maison de retraite à ciel ouvert, avec une modeste perspective de croissance économique, faute de pouvoir en assumer la mise en œuvre sans appel à une immigration extérieure de grande envergure.

D'autres signalent l'asymétrie de la dynamique démographique au sein même de l'Europe, par exemple entre une Allemagne condamnée à la perte de population à moyen terme et une France qui continue à assurer son développement, toutes deux avec un appel raisonnable à l'immigration extérieure. Des mouvements internes à l'Europe sont donc en cours qui risquent de constituer un « jeu à somme nulle » dans une économie à la croissance désormais faible et au contenu très sélectif (Pierre Veltz<sup>5</sup> parle d'entrée dans une économie de « l'hyper-industriel », fondée sur une valorisation de la

connaissance plus que sur une production technique de masse).

Avec Laurent Davezies<sup>6</sup>, on ne peut que constater l'évolution différentielle entre les lieux de production de richesse liés à l'économie concurrentielle d'une part et la capacité des territoires à en capter les revenus d'autre part, dans le cadre d'un modèle sociopolitique qui assure la libre circulation des personnes et des revenus sur l'ensemble d'une même entité nationale, voire fédérale.

Les unités urbaines locales se livrent dès lors à une concurrence acharnée, pas toujours bien régulée, pour tirer leur « épingle du jeu » au moindre coût possible, grâce à des gouvernances pertinentes et volontaristes fondées sur un aménagement du territoire, plutôt amplificateur des asymétries naturelles et laissant libre cours à la dynamique du développement local.

A ce niveau territorial, Gérard-François Dumont pointe, par exemple, la différence de développement de Nîmes et de Montpellier, à la fois proches du point de vue des données intrinsèques mais différentes par les fondamentaux de l'économie résidentielle et surtout des options de gouvernance qui pèsent sur leur *base*<sup>7</sup> résidentielle.

Dans un pays comme la France s'affirme dès lors un double mouvement issu d'une histoire qui a donné à Paris le rôle éminent que l'on connaît :

- l'émergence d'une métropole à vocation mondiale, appuyée sur une structure en réseau avec l'ensemble du territoire national ;
- une réorganisation territoriale animée par des attractivités spécifiques, en particulier pour capter la mobilité des seniors, participer au développement économique concurrentiel et concentrer la mise en œuvre des politiques publiques (Université, Hôpital...).



<sup>6</sup> Economiste, titulaire de la chaire « économie et développement des territoires » du CNAM.

<sup>7</sup> « Théorie de la Base » Homer Hoyt, Douglass North, Charles Tiebout.

## Des Parisiens aux citoyens du Grand Paris...

L'histoire séculaire de Paris, ses atouts particuliers (attractivité culturelle, Université, concentration de chercheurs), la positionnent dans une compétition mondiale de première classe car peuvent s'y exprimer à plein la synergie entre actifs, l'échange de savoirs diversifiés, le partenariat entre secteurs public et privé, ainsi qu'un réseau solidement constitué de métropoles régionales et d'un riche hinterland agricole.

Pour Pierre Veltz, cette émergence d'une métropole « Paris Réseau France », organisée sur une trame provinciale forte, est l'atout majeur d'une réussite internationale moins mono-centrée que celle de Londres, très ciblée sur la finance et peu reliée au reste de l'économie britannique.

L'émergence de cette métropole appuyée sur une forte dynamique économique se traduit dans les chiffres impressionnants rappelés par Laurent Davezies pour l'Ile-de-France : 26 % du PIB en 1980, près de 30 % désormais, ce qui constitue un glissement énorme en si peu de temps.

Mais au-delà du PIB, c'est à un profond bouleversement de la composition urbaine de ce pôle auquel on assiste.

D'abord pour poursuivre l'analyse économique de Laurent Davezies, parce qu'à côté du glissement de PIB, celui du revenu distribué en Ile-de-France prend le sens inverse (de 23 % à 21 % pour une population qui ne représente plus que 18 % de la population française).

C'est que la démographie résultant de la constitution de la métropole recouvre plusieurs évolutions structurales :

- La métropole ne retient pas ses retraités et c'est ce qui explique l'évasion de revenus importants qui nourrissent une économie résidentielle de territoires plus aptes à les accueillir. La métropole continue donc à avoir une pyramide des âges avec un poids des seniors faible.
- *A contrario*, la métropole, lieu notamment de concentration de l'Université et de la Recherche, mais aussi plus globalement apte à procurer des emplois qualifiés aux jeunes, voit dominer ces catégories, à la fois encore étudiants, mais également actifs. C'est donc un lieu de fort solde naturel. C'est ainsi que le besoin en équipements scolaires reste très fort, lié à une proportion des enfants très élevée.

- Mais c'est aussi à une cosmopolitisation accrue que cette métropolisation conduit avec plus du tiers de l'immigration nationale (pour 18 % de la population totale), tant liée aux réseaux internationaux constitués traditionnellement en matière de main-d'œuvre qu'au développement de la recherche et des industries de pointe, de l'enseignement supérieur et des services très qualifiés.

- Et surtout (déséconomie externe ?) le solde migratoire de la région parisienne est négatif avec tout le reste de la France. Le phénomène d'émigration des retraités l'explique largement, mais aussi celui des familles que le problème du logement et la qualité de vie tend à faire migrer en province dès que la famille s'agrandit et que la position professionnelle acquise permet l'ouverture vers des emplois de qualité en dehors de la « métropole bouillon de culture ».

L'enjeu d'équilibre socio-économique de la métropole parisienne est donc multiple : de l'attractivité internationale de ville d'histoire, d'art et de culture à celui d'un pôle relais de l'économie mondiale adossée sur le savoir et la connaissance, c'est la mise en œuvre d'une dynamique visionnaire qui en assurera la réussite, sans négliger la soif de qualité de vie à un coût acceptable, exprimé par ses habitants.

## ... et aux autres

Tout autre est la problématique des territoires urbains de province, accrochés peu ou prou à la dynamique de la métropole parisienne mais également à leurs atouts propres. Avec Laurent Davezies et Gérard-François Dumont, on notera alors que tant l'« ADN » propre à chaque territoire, que la pertinence de sa gouvernance, lui permettront de dessiner les contours de son avenir.

D'abord avec quelques pôles leaders, dont l'incontournable métropole lyonnaise, qui conjuguent *base* économique concurrentielle, *base* publique forte (rôle dans l'exercice des services publics et l'administration du territoire national) et base résidentielle (attractivité spécifique) avec une gouvernance pertinente.

Au-delà de ces leaders, des villes plus moyennes tirent également leur épingle du jeu (Rennes, Annecy, Tours, La Rochelle en sont des exemples), exploitant bien leur « ADN » propre sans bénéficier pour autant d'un rôle stratégique et/ou global majeur. Et puis, dans cette période d'allongement de la durée de la vie et de retraite encore

facile, on notera le dynamisme purement migratoire, mais aux conséquences démographiques profondes, voire inquiétantes de ces territoires où l'économie résidentielle triomphe grâce à une attractivité largement héliotropique : Toulon et l'arrière-pays varois, Bayonne et l'arrière-pays basco-gascon, mais aussi Perpignan ou les Alpes Maritimes, Montpellier et le Languedoc, s'urbanisent à grande vitesse dans cette dynamique de migrations rentières qui pèsent tout particulièrement sur le prix du marché immobilier.

Au-delà de ces trois types de territoires qui structurent l'urbanité régionale, on notera l'importance des capitales administratives régionales dont l'économie, à base publique dominante, continue à assurer une croissance démographique importante. Mais c'est là le cœur de l'inquiétude de Laurent Davezies dans son ouvrage *La crise qui vient*<sup>8</sup> car elles sont très dépendantes de l'économie non marchande et d'investissements soutenus, dans un passé récent, par l'endettement de la collectivité et de l'Etat.

Les employeurs dominants que sont l'Hôpital et l'Enseignement supérieur y sont confrontés à une crise financière qui pèsera, demain plus qu'hier, sur les revenus disponibles, alors que l'économie immobilière (en particulier le logement étudiant et des professions publiques) fait monter les prix sur la base d'une demande pourtant peu solvable ou aux faibles revenus salariaux.

Enfin, on n'oubliera pas les autres territoires à l'économie concurrentielle faible ou en crise, sans véritable attractivité migratoire et sans rôle majeur dans la structuration politico-administrative nationale. Leur vieillissement incontournable, avec des populations aux ressources modestes, peut en faire à terme des territoires de pauvreté si la solidarité nationale, trop affaiblie par la crise de la dette, venait à faire défaut.

Ainsi voit-on se structurer le territoire français de la Société des urbains en familles de territoires à la dynamique inégalitaire et spécifique, aux conséquences démographiques et sociales très différenciantes et qui tendent à s'amplifier.

Le territoire des urbains s'agrandit et se complexifie mais il ne revêt pas partout les mêmes atours et ce n'est pas qu'une question de gouvernance.

<sup>8</sup> Editions Seuil, 2012.

## Quand l'urbain mesure son territoire à l'aune de son temps

Quelle qu'en soit la dynamique, le territoire urbain de demain ne semble pas recouvrir la même définition de l'espace que celle de nos villes des siècles précédents.

Il en va d'abord, bien sûr, de la métropole parisienne, qui, forte de ses 10 millions d'habitants (et de sa perspective de croissance) a grignoté petit à petit son hinterland régional (l'Île de France) et même au-delà.

Pascal Dibie<sup>9</sup> a décrit l'annexion progressive des villages qui, il y a à peine plus d'un demi-siècle, abritaient une ruralité active. Leurs murs séculaires permettaient encore aux Parisiens déracinés de retrouver périodiquement leur histoire et le ressourcement nécessaire à la suite du mouvement esquissé, parfois depuis plusieurs générations, vers le monde de la ville.

Désormais ces villages, même s'ils ont parfois été formellement bien préservés, n'expriment souvent plus rien du monde rural qui les a fait naître, et constituent une catégorie particulière de l'habitat des urbains. Voulue ? Subie ? Peu importe. Même si désormais, ils peuvent y jouer des rôles différents, ils participent à part entière au nouveau territoire de la Société des urbains, parfois au détriment d'une vocation agricole que les tenants de la ville durable pourraient leur préférer pour une meilleure gestion de la ressource alimentaire.

Alors, si ces villages « décors » sont des quartiers d'urbains à part entière, où est désormais la limite de la Cité ? Où en sont les **portes**, symboles millénaires du « passage » formalisé dans des monuments de pierre, qu'ils soient d'ordre spirituel ou fiscal, entre la ville et la campagne ?

Cette question, on la ressent bien quand on voyage du centre vers la périphérie et que progressivement la densité et la cohérence des lieux ont l'air de se déliter sous nos yeux. Mais on la comprend aussi dans ces réactions d'ados habitant les villages métamorphosés et pour lesquels « aller en ville » (à Auxerre pour Pascal Dibie) consiste à aller à l'hypermarché ou plus généralement, aux lieux de service qui drainent un maximum de monde, pour l'activité (lycées, administrations,

hôpitaux) comme pour l'événementiel (salles de spectacle, stades, foires) : ils sont de plus en plus délocalisés du centre-ville traditionnel.

L'allongement du temps disponible pour une grande variété d'activités (re)place désormais le logement au centre de l'univers de chacun, quartier général permettant d'optimiser sa connexion aux différents théâtres d'opération, barycentre à trouver parmi les lieux que l'on doit pouvoir rejoindre, dans les meilleures conditions possibles, selon les séquences de la vie quotidienne.

De ce fait, la limite de la ville apparaît de plus en plus se confondre avec un temps, un temps individuel par lequel chacun ressent sa ville à partir du lieu où il l'appréhende, et, globalement, un temps collectif, non pas calculé à partir d'un centre unique (cathédrale, Hôtel de ville) mais à partir des barycentres multiples de chaque urbain confronté à sa mobilité propre, vis-à-vis des lieux de service.

Le territoire urbain apparaît ainsi, de l'extérieur, comme un contenant informe et mouvant dont l'essence première est ce **temps** ininterprétable simplement à l'aune de nos outils de mesure traditionnels.

Et la porte de la ville, pour les urbains de demain, n'est-elle pas tout simplement cet écran tactile à partir duquel la *Petite Poucette*<sup>10</sup> de Michel Serres, apprend avec l'agilité, mise aussi en exergue par Tristan Benhaim<sup>11</sup>, les composantes matérielles de l'espace que constitue son territoire réel ?

Et la mobilité dans cet espace devient dès lors l'enjeu majeur de ces urbains afin que la plongée dans le réel s'exerce avec cette fluidité à laquelle la toile numérique nous habitue chaque jour un peu plus ?

Ainsi, la Cité des urbains risque de perdre, ou de trouver plus difficilement, la **forme** qui a caractérisé les villes d'autrefois et dans laquelle les habitants puisaient leur identité. Le déséquilibre devient trop grand entre l'ancrage dans le local et la perte dans le global que la Toile offre comme alternative de citoyenneté, dans un univers tout d'un coup rétréci, accessible et attractif par la richesse des découvertes offertes avec si peu d'effort.

## De la mort du « vivre ensemble » à l'émergence d'une ville à plusieurs vitesses

Mais l'exercice de la citoyenneté nouvelle peut aussi s'appréhender à une autre échelle, celle de la vie quotidienne et d'une nouvelle conception de l'échange, tant avec les autres, qu'avec la ville ou avec la nature.

La thématique du développement durable revêt, dans cette nouvelle approche de l'urbain, une importance toute particulière.

Longtemps, l'approche primaire du sujet a fait de la ville l'ennemie de l'écologie : consommation de l'espace rural et artificialisation des sols, menace sur l'agriculture, affaiblissement du lien social, spécialisation des espaces, surtout si l'on intègre ce qu'on a appelé le « rurban » (milieu rural d'une aire urbaine) comme composante à part entière de l'espace nouveau. Le mécanisme décrit par Jacques Donzelot<sup>12</sup> à la fois d'une structuration de la ville par les flux, et non par des lieux organisés pour la seule efficacité d'une société industrielle, et d'un repli communautaire sécurisant par rapport à ces flux, risque d'imposer une ville « explosée » en types de quartiers socialement connotés.

La ville ancienne, dense, équipée et culturellement porteuse d'image peut voir se développer une gentrification fondée sur des catégories qui s'approprient une identité, une histoire et des valeurs. Elles construisent leur réseau social sur un territoire mondialisé grâce à de fréquents voyages. En lien avec ce marquage socio-culturel, cette zone centrale se valorise indéfiniment et ses prix immobiliers s'envolent en chassant progressivement les autres catégories d'urbains.

L'une des plus importantes de ces catégories, au pourtour de la zone la plus dense, est liée à ces secteurs de rénovation urbaine des années d'après-guerre, devenus progressivement synonymes de relégation. Une certaine conception de la ville industrielle qui avait cours à l'époque de leur construction a entraîné la création « d'ensembles » (« grands » ou moins « grands ») porteurs, certes, des nouvelles normes d'habitat moderne (confort sanitaire), mais aussi d'une conception urbanistique déterministe : densité socialisante du collectif ; séparation fonctionnelle du bâti et de l'espace au sol ; spécialisation des usages et organisation de l'ensemble comme un milieu fermé.

Le peu d'appétence pour ces formes urbaines qui s'est développé dans les années 1970, le développement de l'accession à la propriété de maisons individuelles, l'émergence d'une ville des flux nécessaire pour en activer les ressources, ont provoqué le rejet de ces quartiers trop enclavés et mono-identitaire ; ils ont conduit à une dérive sociale par le départ des occupants qui pouvaient se le permettre, et une ségrégation grandissante a ainsi atteint dans certains secteurs une dimension de rupture, sur laquelle 30 ans de « politique de la ville » ont dû se pencher. Mais les différentes politiques, à base d'investissements pour transformer l'état physique, ou d'action sociale pour en permettre une meilleure vie quotidienne, ont connu des fortunes diverses et le risque ségrégatif est loin d'être enrayé. Le risque d'externalité négative, pour la ville entière, provenant de ces quartiers « laissés pour compte » de l'aventure urbaine moderne, dans une fonction de relégation de population de « seconde zone », ne peut guère être enrayé que par un retour dans la mobilité unificatrice d'un même territoire urbain.

Quant à l'espace périurbain, voire rurban (rural peuplé d'urbains), il connaît un développement intense, entre le souhaité et le contraint :

- Le souhaité du fait de la possibilité d'accéder à la propriété à des prix raisonnables et du désir de maison individuelle. Le souhaité aussi pour un retour vers un habitat se démarquant d'un centre urbain vécu comme hostile aux familles. Le souhaité encore, lorsque le fantasme des racines et des retrouvailles avec la nature, fait choisir un mode de vie qui semble permettre plus d'authenticité dans les rapports de proximité.

- Mais le contraint également, quand le coût du foncier éloigne toujours plus des centres pour des raisons de solvabilité réduite, au risque d'une dépendance totale au déplacement automobile et d'une marginalisation, voire d'un exil réel par rapport aux atouts de la vie urbaine et de ses nombreuses externalités positives devenues désormais inaccessibles. Contraint aussi lorsque la prise de conscience d'une absence de socialité partagée réellement dans ces lieux désincarnés provoque le retour sur un univers virtuel et des réseaux sociaux dématérialisés.

<sup>12</sup> Maître de conférences en sociologie politique et conseiller scientifique au PUCA.

## Le retour de l'espace public comme lieu désirable

Toutefois, la force du phénomène urbain, les incontestables externalités positives liées aux diverses synergies, la possibilité de rentabiliser des services partagés, la potentialité de créer des espaces publics porteurs de citoyenneté et d'intérêt général, ont amené les écologues urbains à considérer la Cité comme une voie possible pour le développement durable.

Car une ville des seuls flux mettant en relation des individus en contact virtuel avec « leur » monde propre est-elle encore une ville productrice de valeur, quelle qu'en soit la nature ? Avec Pierre Ducret<sup>13</sup>, pouvons-nous considérer que les humains peuvent vivre une urbanité hors sol productrice seulement de mobilité, de pouvoir et de consommation ? L'enjeu de l'échange est au cœur de la métropole, forme la plus élaborée de la ville efficace dans la compétition mondiale. Elle se doit dès lors d'organiser cette externalité positive liée à la « grande taille » en réinventant un espace public attractif au sein de ce territoire toujours plus fragmenté entre espaces privés, professionnels, commerciaux ou de pouvoir.

Seul un **espace public** partagé peut dès lors exprimer la ville au sein de ces espaces, éclatés et spécialisés, n'exprimant plus l'organisation d'une histoire collective, mais le milieu où prospèrent des économies individuelles sectorisées et largement dématérialisées.

L'organisation et le traitement de l'espace public urbain, de la plus grande proximité à la centralité ou polycentralité métropolitaines, sont donc au cœur de la pérennité de la ville et de l'identification collective. Il doit être approprié par tous, attractif voire désirable. C'est l'enjeu de la pérennité de la ville au sein des territoires urbains de nouvelle génération. Mais comme l'espace public ne peut plus raconter une histoire commune et partagée, il doit autoriser deux grandes fonctions pour redonner du lien collectif :

- La chronotopie des lieux et des bâtiments pour en casser l'usage unique et spécialisé et retrouver un premier niveau de partage.
- L'évènementiel qui est susceptible de rassembler au-delà des clivages et de recréer du lien identitaire entre les habitants.

C'est l'ensemble de ces manifestations culturelles, sportives, traditionnelles ou innovatrices, émanant au-delà des limites des territoires eux-mêmes, qui peut relancer la dynamique identitaire.

Et ce, quelle que soit l'échelle du territoire comme l'ont montré des villes comme Gap, Lorient ou Bourges et, au-delà, des centres métropolitains comme Lyon (Fête des Lumières par exemple), Nantes (Folle journée) ou Lille. On pourrait citer aussi l'exemple londonien où un espace infra-métropolitain moins éclaté que la commune permet à des identités d'émerger : Camden, Chelsea, Tottenham, etc. Le championnat de football en est l'illustration avec plusieurs équipes londoniennes de premier ordre là où Paris n'en offre qu'une seule !

Et, bien sûr, l'échange renouvelé entre les individus, tel qu'il peut s'exprimer dans un espace public rendu désirable par son animation, constitue l'un de ces signaux faibles qui témoignent du retour identitaire, à l'instar du regain d'intérêt pour une économie du partage (covoiturage, mise en commun d'équipements domestiques, gestion des contraintes enfantines, jobs de proximité...).

Car s'il est une dimension citoyenne qui semble émerger de cette apparente dissolution collective, c'est bien la prise de conscience progressive, en particulier chez les jeunes, des limites atteintes, dans le même temps, par la surconsommation des ressources naturelles et la sous-utilisation des équipements domestiques.

Si le développement durable est un concept globalisant, d'ailleurs d'origine institutionnelle, et n'est pas en tant que tel perçu par l'ensemble comme déterminant premier des évolutions à venir (l'angoisse de la pauvreté et donc du sans emploi reste dominant), il recouvre, appliqué à l'urbain, nombre d'approches spécifiques susceptibles de recréer des comportements collectifs porteurs de progrès, de liens et donc d'urbanité.

<sup>13</sup> Président de CDC Climat.

## De l'urbain consommateur à l'éco-citoyen

Car, au plus près du terrain, les urbains de demain sont désormais entrés, comme l'indique Tristan Benhaïm, dans une ère d'adaptabilité rapide aux évolutions grâce aux nouvelles technologies mais aussi au progrès rapide de leur maîtrise par des individus, de plus en plus en phase avec elles. Et si les populations ont été longtemps « impactées » par ces bouleversements, elles ne tarderont pas, grâce à l'agilité acquise, à impacter elles-mêmes le pilotage urbain.

Il ne s'agit pas forcément d'une progression du savoir mais d'un accès immédiat à l'information et de la capacité grandissante à devenir proactif dans son utilisation.

D'impacté, le comportement suiviste des urbains modernes pourra ainsi devenir rapidement impactant, à travers des expérimentations à petite échelle, ancrées sur le terrain et, pour certaines d'entre elles, promises à un plus grand avenir à l'échelon de la ville.

« Penser et agir localement pour influencer le global » pourrait ainsi être le slogan de ces nouveaux urbains pour expérimenter des évolutions de mode de vie centrées sur des formes nouvelles d'échange collectif et d'utilisation de technologies fines, pour participer eux-mêmes à l'innovation.

Ce retour du local et de la proximité contribue à une prise de conscience du **métabolisme** urbain, c'est-à-dire d'une gestion systémique de la consommation des ressources dans un même espace, et de la possibilité, au terme de leur consommation, de générer des externalités positives (concept de *smart city*).

La diffusion de ces comportements agiles peut également constituer une chance pour l'*empowerment* des quartiers difficiles affectés par les mécanismes de relégation et autoriser une véritable prise en charge d'une amélioration sociale du cadre de vie. Elle facilitera également, avec les risques qu'il faudra savoir gérer de main mise de grands groupes privés sur les quartiers, la mise en place des *smart grid* qui transforment, en particulier, la transition vers une gestion énergétique localisée. Et, au-delà, la gestion des flux de déplacements et la maîtrise du temps pour rendre la mobilité dans la ville plus efficace et automatisée.

On pourrait même suivre Alain Maugard<sup>14</sup> dans sa vision radicale d'évolution de l'urbain de demain vers une rupture avec une attitude assez généralisée de consommateur pour déboucher sur un rôle de producteur, dans différents domaines, à la fois de biens commercialisables (l'énergie ou une petite production agricole, par exemple) mais aussi de services nouveaux appuyés sur une gestion optimisée des équipements de proximité.

Mais l'enjeu majeur est bien sûr l'optimisation énergétique, dont il n'est pas exclu de rompre le cycle production centralisée/distribution en réseau, pour, s'appuyant sur des formes urbaines et un urbanisme *ad hoc*, déboucher sur un cycle court de production/distribution locale. Dans ce domaine, l'intéressement de l'individu à son comportement dans la gestion du métabolisme urbain peut être également créateur de valeur, réintégrant des actifs sans emploi dans la communauté des créateurs de valeurs, alors qu'ils s'en sentent aujourd'hui les exclus, voire les parias.

<sup>14</sup> Président de Qualibat.

Ainsi, paradoxalement peut-être, l'évolution simultanée de la thématique du développement durable, de l'innovation numérique et de l'agilité acquise par les individus, peuvent engendrer une nouvelle citoyenneté impactante et créatrice dans des territoires où le récit collectif apparaît en souffrance. Cela ne renforcera pas forcément l'identité de chaque territoire de la Société des urbains, mais peut en constituer un ciment et inaugurer une nouvelle forme du « vivre ensemble » en contrepoint de l'individualisation liée à la disparition de la ville industrielle et facilitée par l'affirmation de l'univers numérique.

C'est aussi redonner un sens au concept de ville comme moteur essentiel dans ce territoire où l'urbain prend les commandes pour l'appréhender comme système global, optimiser son fonctionnement métabolique et la réconcilier avec la nature.

Dès lors, la « société à 2000 Watts », aspiration collective décidée par la société suisse, fondée sur la prise de conscience des citoyens et la modification des usages plus que sur l'évolution des produits, ne relève peut-être plus entièrement de l'utopie.

Enfin, la réconciliation avec la nature apparaît comme une autre tendance majeure de la constitution des villes de demain.

Sur le plan économique d'abord, car l'attractivité locale et donc la croissance, sont directement en cause dans la prospérité des villes de demain et leur émergence au rang de métropole, quelle qu'en soit l'échelle. Elle conditionne la réussite dans la concurrence entre les territoires.

Des villes comme Lyon l'ont montré et aujourd'hui Bordeaux joue cette carte de manière très volontariste : le retour de la nature dans la ville ou plutôt les retrouvailles de la ville avec sa nature, sont au cœur de l'attractivité et du palmarès que nos concitoyens établissent entre les cités. Et cette attractivité joue aussi pleinement dans le choix de la localisation des entreprises et le choix de mutation des cadres publics ou privés, en même temps qu'elle sait retenir les seniors qui, nous le verrons, sont loin de constituer une charge pour l'équilibre de la Cité.

## L'ère des vies « complètes » et le « poids » des seniors

Cette redécouverte de la nature par la ville et ses habitants confirme des analyses comme celle de Jean Viard<sup>15</sup> qui montre comment l'allongement de la durée de la vie se traduit d'abord par celui du temps disponible que les urbains veulent pouvoir vivre avec les références acquises dans le temps des vacances. La ville doit, par elle-même, permettre le contact avec la nature, être propice aux loisirs et autoriser le ressourcement.

En cela, la nouvelle durée de vie propose une attente totalement nouvelle adressée au territoire de l'urbain, celle de lui procurer l'environnement, les espaces et les lieux qui lui permettent de remplir un temps dominant non consacré à l'étude et au travail.

Mais, l'allongement de la durée de la vie, c'est aussi la fin de la pyramide des âges, remplacée par un « cylindre » où les seniors (55-80 ans) occupent une place désormais essentielle et, pour les territoires qu'ils n'ont pas choisi de quitter, représentent une catégorie sociale prépondérante et disponible pour le bien de la Cité, ce qui est en soi une bonne nouvelle.

Actifs et en bonne santé, ils rejoignent en grand nombre le monde associatif et contribuent à la vitalité de la démocratie de proximité. Bénévoles ou non, ils contribuent massivement à faire vivre cette économie non marchande (voire sociale et solidaire) qui prend une part croissante dans le monde urbain. Ils permettent à de nouveaux métiers et services de se développer (en particulier autour des soins du corps et du service aux autres) et, du fait de revenus en moyenne supérieurs à ceux des actifs (ce qui est nouveau, et peut-être temporaire), ils participent amplement à l'essor de l'économie résidentielle.

Ils sont donc avant tout une **ressource** pour les territoires (même si, derrière les moyennes, il convient de pointer l'écart important entre des catégories très aisées et d'autres parfois menacées par la misère). Il convient aussi de noter l'asymétrie profonde de la répartition de ces catégories de seniors selon que le territoire est attractif (tendance héliotropique en particulier) ou répulsif (vieillesse de pauvreté).

Pour eux, comme pour nombre de catégories actives, la ville doit être aussi un lieu de loisir et de bien-être sinon, libres de tout attachement au travail, ils migrent massivement déformant les structures démographiques et entraînant la dérive des marchés immobiliers.

<sup>15</sup> Sociologue, directeur de recherches CNRS au CEVIPOF.

## Le logement, pierre angulaire...

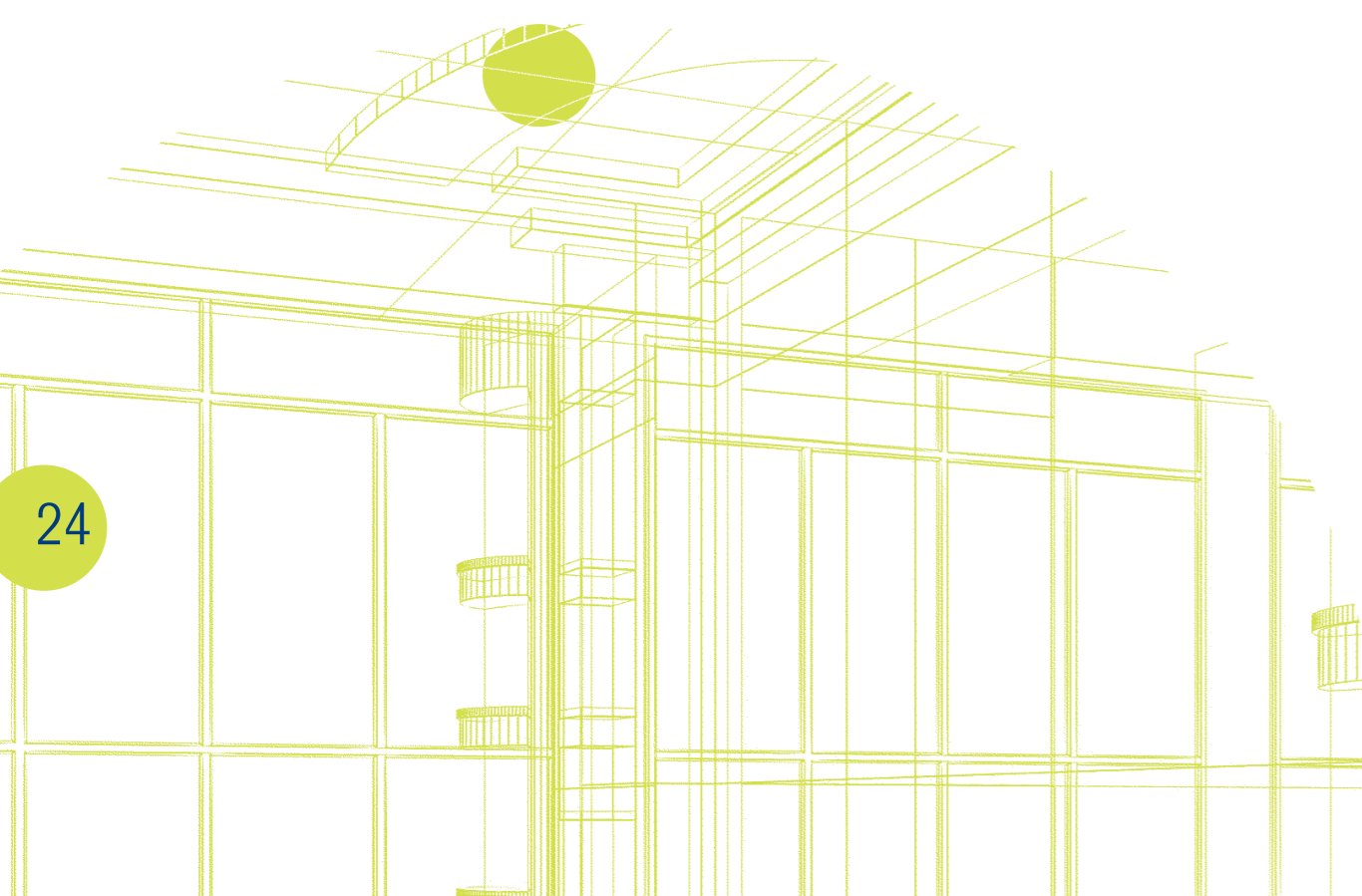
Car le logement devient dans cette ville du temps disponible, la pierre angulaire de l'organisation sociale. Apté à assurer la relation aux différents espaces de vie, et pas seulement au lieu de travail, apte à intégrer les évolutions sociologiques comme l'éclatement de la notion de ménage (décomposition/recomposition ; usage à facettes multiples), mais aussi le vieillissement. Havre de paix et de protection dans un espace sans limites et sans certitudes, le logement doit, dès lors, permettre la résolution d'une équation aux paramètres multiples que seule son **adaptabilité** ou la fluidité d'un marché admettant de fréquents changements, peut autoriser.

Mais l'allongement de la vie pose, en matière de logement, un autre problème très complexe : celui de la transmission patrimoniale. Participant parfois au revenu complémentaire des retraités ou patrimoine qu'ils occupent directement, le logement est un bien qui, en une génération, a quasiment sauté une génération dans son temps de transmission par héritage. De ce fait, le patrimoine immobilier des ménages devient massivement détenu par la génération des seniors, tandis que les catégories actives qui le souhaitent peinent à accéder à la propriété dans les territoires urbains au marché tendu du fait de leur rapide développement.

Cette tension se traduit par des prix élevés et condamne les jeunes actifs, et même les moins jeunes, à différer la constitution d'un patrimoine car l'endettement nécessaire serait incompatible avec leur capacité d'épargne en l'absence d'un apport personnel suffisant souvent lié à la transmission intergénérationnelle.

L'allongement de la durée de la vie pose donc aux urbains de ces territoires en développement accéléré, un problème crucial quant à la détention du logement. Il renvoie l'ensemble de la communauté professionnelle en charge de ces problèmes, à la nécessité d'innover en matière de financement du logement dans deux voies principales :

- la dissociation possible des éléments constitutifs du bien (foncier/bâti ; usufruit/nue-propriété) et de leur financement spécifique par des moyens correspondant à leur nature propre (sol ; bâti ; usage locatif temporaire éventuellement) ;
- l'intergénérationnalité du financement pour tenir compte des situations liées à l'âge des individus d'une même famille et en s'appuyant sur les mécanismes hypothécaires, liés aux biens des ascendants.



Quant au logement social de ces secteurs urbains en croissance rapide confrontés à des formes nouvelles de difficultés sociales (jeunes de 19 à 29 ans à l'emploi précaire ou inexistant, femmes seules avec enfant), il doit pouvoir s'appuyer sur un amortissement foncier de très longue durée dans le cadre d'une maîtrise par la collectivité publique, et une gestion renouvelée où ces catégories nouvelles de pauvreté prennent progressivement une place centrale et prioritaire.

Une autre dimension, plus fréquemment évoquée mais finalement plus marginale, de l'allongement de la durée de la vie, est le développement de la dépendance. Elle n'en est pas la conséquence directe car de tout temps la dépendance a concerné les derniers temps de la vie, même si c'était à des âges moins canoniques et dans une société plus solidaire au quotidien. Son développement tient, avant tout, à la croissance quantitative globale.

On s'entendra pour dire, à l'instar de Gilles Duthil<sup>17</sup>, que ce phénomène de vieillesse accentuée s'avère relativement mineur pour la conception de nos villes et de son immobilier, car plus symétriquement réparti sur l'ensemble du territoire (les « vieux » reviennent souvent à proximité de leurs familles ou de leurs lieux de vie active après la phase de migration active des seniors) et, surtout, relativement marginal du point de vue quantitatif, voire financier face à l'ensemble des dépenses de solidarité médicosociale. La construction massive de résidences pour personnes âgées dépendantes apparaît ainsi une fausse piste lorsque les progrès s'avèrent plus rapides dans le développement du soin et de l'assistance à domicile ou du traitement ambulatoire des pathologies liées à l'âge.

## ... s'il est adaptable au vieillissement

Plus essentielle est l'adaptabilité du logement, en particulier en milieu urbain, pour tenir compte du développement de handicaps mineurs qui appellent à faciliter la vie dans le logement et son environnement immédiat pour des coûts unitaires modestes. Et là, le gisement quantitatif s'avère important et doit donner lieu à la mise en place de modes de financement appropriés, sans appel important à la solidarité nationale (mécanismes d'épargne-adaptabilité).

<sup>17</sup> Président d'honneur de l'Institut Silverlife.

Ainsi, le logement reprend sa place au cœur des préoccupations des urbains dans le contexte d'évolution profonde de ce début de siècle. Il donne donc au domicile le rôle de lieu majeur, ce qui relativise un peu la notion de « démocratie du sommeil » selon l'expression de Jean Viard, liée au lieu de résidence dont la principale fonction n'était souvent que de permettre le repos récupérateur dans un triptyque caricatural de type « métro-boulot-dodo ».

Mais Jean Viard nous signifie autre chose : ce n'est pas tant le lieu où l'on vote qui importe, et de ce point de vue le domicile n'est pas en cause, c'est plus sur quoi l'on vote et là, la multi-activité urbaine vécue par chacun et qui doit s'appuyer sur une mobilité optimisée, rend dérisoire le fait d'exprimer sa citoyenneté sur les seuls aménagements de proximité de son lieu d'habitat.

C'est peut-être la critique majeure à adresser aujourd'hui au scrutin communal de notre pays, qui est d'empêcher l'expression directe d'une véritable citoyenneté sur un ensemble de questions qui désormais les concernent tous et relèvent de l'organisation globale de la Cité, de l'amélioration de la mobilité qu'elle autorise, de la structuration de l'espace public collectif et des lieux majeurs qui fondent son identité hors de leur sphère privée. Le débat sur la gouvernance de la Cité de demain est aussi lié, au-delà de la critique traditionnelle d'institutions imaginées dans des contextes révolus, à cette révolution des « vies complètes » et de son expression dans des séquences diverses et interpellatrices de la ville à tous ses niveaux. Si l'identité nouvelle du territoire des urbains passe par cette appropriation systémique de la Cité, de ses lieux comme de ses flux, l'expression démocratique de ses citoyens doit pouvoir en traduire directement la réalité.

C'est la conservation d'un mode de scrutin direct au seul niveau de la commune qui pérenniserait cette focalisation sur l'entre-soi, condamnant ainsi la pertinence du débat démocratique, alors que la gouvernance collective constitue un débat majeur pour l'affirmation et la bonne marche de notre Société des urbains.

## Une gouvernance démocratique à réinventer sans négliger la proximité

Et d'abord au niveau le plus proche des gens, celui de la plus grande proximité dans un monde qui peut plus difficilement se reconnaître dans un récit collectif et partagé. Comme le rappellent Michel Lussault et Frédéric Nouel<sup>18</sup>, l'accumulation des hommes dans les territoires urbains crée les conditions d'une cohabitation difficile du fait d'une concentration d'intérêts contradictoires, et le renforcement des groupes, voire des communautés, parfois virtuelles. La démocratie a pour tâche de gérer au plus près les conflits et les litiges sous peine qu'ils dégénèrent et polluent gravement le développement collectif de la Cité.

Ce niveau de la proximité est donc essentiel au bon exercice de la démocratie et la Société des urbains y puisera les conditions d'une régulation possible ou de dysfonctionnements permanents.

On a vu, à cet échelon, l'importance des enjeux de l'expérimentation, des petites innovations porteuses

de cohésion et le rôle potentiellement grandissant de l'économie de partage et de gestion optimisée des ressources. Elle est essentielle et l'on prendra garde à la négliger en estimant qu'elle n'est pas à la hauteur de l'appropriation des grands projets porteurs d'avenir : des déséconomies externes et des replis sur soi porteurs de désintérêt collectif, peuvent naître d'une négligence de ce point. Le niveau de base (la commune) doit donc être respecté et des élus comme Patrick Braouezec<sup>19</sup> ou Gérard Collomb<sup>20</sup>, s'ils sont de plain-pied dans les réflexions sur les structures pluri-communales, insistent sur ce fait. De l'*empowerment* des quartiers difficiles à la participation active des citoyens sur tout ce qui concerne leur quotidien, l'exercice de la démocratie doit privilégier ce niveau, peut-être à redéfinir, mais incontournable. Sans doute conviendra-t-il d'y inventer une nouvelle forme d'expression combinant le scrutin politique traditionnel, la dynamisation des formes associatives et des organisations communautaires, et l'interrogation citoyenne directe, pour prendre en main ces enjeux de proximité.

<sup>18</sup> Avocat associé au sein du cabinet Gide Loyrette Nouel.

<sup>19</sup> Président de Plaine Commune et président 2012 de Paris Métropole.

<sup>20</sup> Sénateur-maire de Lyon et président du Grand Lyon.

## Un projet urbain à piloter et à partager avec les citoyens

Mais on l'a vu, la forme électorale sur l'identité de la Cité et son devenir doit aussi s'imposer, sur les grands axes de la politique urbaine, même si elle peut encore s'exprimer à partir du lieu de domicile.

Le projet urbain concerne des lieux et des temps d'une autre nature. Tant par le niveau des actions et des investissements à imaginer, décider et gérer que celui du temps des mandats nécessaires pour assurer la continuité de leur mise en œuvre. C'est à l'échelon de l'entité territoriale globale que la gouvernance doit s'organiser et pouvoir s'exprimer en toute légitimité.

Aussi, le risque de l'accumulation des niveaux politico-administratifs, compliqué par des durées de mandats non cohérents entre eux et un double déploiement de l'administration d'Etat et de l'administration des élus, implique une remise à plat globale du processus de gouvernance.

Dans notre approche, qui n'est pas forcément de ménager les anciennes structures, et au-delà de l'échelon de proximité, il apparaît évident que le niveau central d'organisation est bien le territoire urbain quelle qu'en soit l'échelle, nouveau chaînon de base du fonctionnement de la Société des urbains.

Avec Gérard Collomb et Patrick Braouezec, on retiendra donc volontiers que cette organisation urbaine et nationale des Territoires doit distinguer des situations où les enjeux proposés aux électeurs revêtent des dimensions différentes et où la démocratie doit pouvoir s'exprimer plus efficacement.

Tout d'abord celui de la métropole francilienne, enjeu majeur pour l'ensemble de la communauté nationale. Celui des métropoles régionales ensuite (elles peuvent avoir plusieurs échelles), relais puissants et contributifs du réseau national et de sa compétitivité dans l'économie mondiale, comme le réaffirme fortement Pierre Veltz. Celui des autres agglomérations urbaines et, enfin, le territoire interstitiel rural, parfois inclus dans une, voire plusieurs, aires urbaines.

## La métropole du Grand Paris : un acte créateur déroutant

Notons d'abord que si le Grand Lyon ou le Grand Marseille couvrent un territoire habité par environ 1,5 million d'habitants, le Grand Paris correspond à 12 millions d'urbains et pose le problème à une échelle bien différente. Patrick Braouezec et Gérard Collomb l'ont exprimé, il ne peut y avoir en Ile-de-France un « décalque » de ce qui marche à Lyon et si deux niveaux (commune et Grand Lyon) semblent convenir pour organiser une gouvernance nouvelle dans la capitale de Rhône Alpes, trois apparaissent nécessaires en Ile-de-France, qui permettraient à des ensembles, d'au minimum 100 000 habitants, de développer un vrai projet identitaire.

Ce qui pose d'ailleurs d'emblée le statut de la Région puisqu'à l'instar de Lyon et du département du Rhône où les édiles sont convenus de ce qu'ils devaient fusionner une grande part de leurs compétences, le Grand Paris (aire urbaine) déborde au-delà de sa seule région de référence et le problème de sa gouvernance ne peut être envisagé sans doublon ou reconfiguration avec elle.

Peut-être que le Grand Paris institutionnel n'a pas lieu d'être du fait de la Région, mais s'il existe, le rôle de la Région apparaît totalement à redéfinir si tant est que ce soit possible. De fait, on ne voit guère d'autre alternative qu'une fusion des deux structures, si l'on veut éviter tout nouveau renforcement du « mille-feuille » politico-administratif

En revanche, la structuration « infra-région-Grand Paris », reste d'actualité car il est vrai, comme le réaffirment nos deux élus déjà cités, que l'identification collective au Grand Paris restera faible à court terme du fait de sa taille très particulière. Même si l'appartenance à une métropole parisienne de niveau mondial fait son chemin, elle ne signifie pas grand-chose dans l'esprit de son « urbain » de base, si ce n'est un risque de gigantisme déstabilisant, plus producteur d'angoisse que de projet prometteur de mieux être.

Certes, des entités intermédiaires existent, les départements : mais, outre qu'elles recouvrent des lieux très hétérogènes ou créent des limites artificielles entre communes aux destins liés, elles ne sont guère porteuses d'identité. On remarquera cependant que ce niveau intermédiaire a parfois été apte à générer une réelle identité, c'est le cas dans le 93 (ou 9-3 ou 9<sup>3</sup>) devenu le symbole d'un certain type d'urbanité en réaction à une réalité vécue au quotidien comme

dévalorisante, mais ce n'est pas forcément un exemple à généraliser ! La constitution de sous-ensembles du Grand Paris susceptibles de générer de l'identité, au-delà de l'échelon de proximité, apparaît donc souhaitable, répondant en cela tant à un Patrick Braouezec, apôtre du polycentrisme, qu'à un Pierre Veltz qui voit dans le Grand Paris un ensemble de lieux où peuvent être conjuguées avec profit des problématiques socio-économiques spécifiques.

Là réside pourtant leur grande différence : si un Patrick Braouezec prêche pour le « droit à la centralité » pour tous, cela est-il compatible avec une organisation en pôles spécialisés (Paris/Culture, Saclay/Recherche, Roissy/Logistique etc.) ? Ou au contraire faut-il penser multi-centralité dans le fait que chaque centre secondaire exerce un pilotage de projets collectifs multifonctionnels ?

Le débat reste non abouti sur ces sujets, comme l'a montré le rejet par le Sénat du projet de métropole parisienne appuyé sur des intercommunalités difficiles à définir, mais qui devraient couvrir un projet de développement commun et un équilibre entre communes les constituant pour assurer diversité sociale et solidarité financière.

En cela, si le vote surprise d'une métropole du Grand Paris, regroupant Paris et les départements de la petite couronne, peut représenter un progrès par la rupture provoquée, il porte en germe un risque majeur de retour *ex ante* d'une agglomération parisienne distinguant et opposant un Paris central à une nouvelle échelle (6 millions d'habitants), à sa « banlieue » (6 millions également) non structurée et objectivée, définie par le seul fait de ne pas faire partie de la métropole. Le risque de retour à une non-identité, autre que communale ou « banlieusarde », porte en germe une nouvelle opposition centre/périphérie, aux antipodes de l'intégration au projet global et porteur du conflit traditionnel entre ce qui compte et ce qui est contingent.

Il faut donc souhaiter que très vite, la « grande couronne » accouche de regroupements communaux (EPCI<sup>21</sup>) porteurs de sens et de complémentarité assumée et affichée, pour qu'ainsi la limite petite/grande couronne tende progressivement à disparaître. Cela permettrait de limiter la taille du pôle central (6 millions d'habitants soit 4 fois le Grand Lyon !), en lui-même trop important pour porter une identité incontestable entre Paris Ville, un Grand Paris Région (aire urbaine) et une banlieue non structurée sur les 360 degrés du pourtour régional.

Le débat est donc complexe, perturbé qu'il est par les calculs politiques de maîtrise des nouvelles entités et le conservatisme des anciennes, entre les tenants du mono ou du polycentrisme. On ne retiendra ici que la nécessité de donner à tout citoyen de cette métropole mondiale majeure que doit constituer le Grand Paris, le sentiment à la fois de faire partie d'un espace démocratique qui le considère dans sa vie quotidienne, d'être partie prenante d'un projet collectif auquel il est susceptible de s'identifier, car suffisamment lisible, et de participer à la réussite d'un Grand Paris nécessaire au développement national dans un contexte économique globalisé.



## Une nouvelle géographie proposée aux régions

Si le Grand Paris est bien la clé de voûte de l'édifice urbain national en train de se construire, le reste du territoire tend à évoluer rapidement et bouleversera d'ici 2030 les cartes traditionnelles de la géographie économique. Les cartes révolutionnaires de Jacques Lévy<sup>22</sup> en donnent une représentation spectaculaire et on peut voir y émerger une urbanisation régionale de plus en plus hiérarchisée :

- Les pôles métropolitains qui, au-delà des deux métropoles régionales de Lyon et Marseille, peuvent concerner également dans leur logique d'organisation identitaire, l'entité urbaine lilloise, une ou deux entités spécifiques du grand sud-ouest (Bordeaux, Toulouse), une de l'ouest (Nantes, Rennes) et, peut-être, une organisation alsacienne spécifique. À notre niveau, qui n'est pas celui du débat parlementaire, on ne peut que constater une dynamique économique intégrée de ces unités, une possible capitalisation sur un projet identitaire, une homogénéité des aires urbaines qui les constituent, une coordination nécessaire des infrastructures majeures.

- Les autres grands territoires urbains : ils peuvent être d'importance, en particulier dans le centre-ouest (Pays de Loire, Centre, Bretagne, Normandie), et le sud-est (Toulon Var, Nice Alpes-Maritimes, Pays savoyard) où la tradition urbaine est forte et l'existence des villes séculaire, avec, pour beaucoup le renforcement d'attractivité lié à leur positionnement héliothalasso-tropique.

Ces territoires, en forte progression actuellement, bénéficient de l'émergence de la catégorie des seniors et des externalités négatives propres aux plus grandes métropoles. Ils doivent gérer ces avantages spécifiques d'attractivité en prenant garde de développer leurs propres externalités contraires (économie du seul vieillissement, perte de qualité de vie intrinsèque, économie trop centrée sur les services et pas assez sur l'économie de la connaissance et de l'innovation).

- Le territoire rural enfin, dont une bonne partie, par le biais des aires urbaines, relève de la mutation urbaine, mais qui, pour le reste, doit pouvoir s'appuyer sur une trame départementale réorganisée afin d'assurer la gouvernance démocratique nécessaire à ces espaces. Une cinquantaine de départements apparaît dès lors suffisante pour la gestion commune des compétences utiles à exercer à ce niveau.

## De la protection de l'individu au diktat des procédures

L'Etat de droit doit continuer à être au cœur de notre société démocratique et dès lors féconder la nouvelle organisation urbaine. Frédéric Nouel l'a exprimé avec force : le formidable mouvement urbain, appuyé sur des métropoles puissantes, est la concentration en un même lieu d'un maximum d'intérêts contradictoires. Il rejoint en cela Michel Lussault qui exprime dans la « cohabitation » l'enjeu de l'ère urbaine, dans laquelle nous sommes entrés, où il n'est plus guère possible de se développer de manière consensuelle mais où il faut se donner les moyens de la paix civile par la bonne gestion des litiges. La consolidation de l'Etat de droit est bien incontournable.

En cela, la Société des urbains apparaît à la fois comme un lieu d'accélération et de ralentissement. D'accélération parce que l'accumulation quantitative, la synthèse des échanges, l'ensemble des externalités positives participent à un phénomène de progression plus rapide de production et de valeur. De ralentissement parce que la complexité croissante du système et de sa gestion, les risques d'externalités négatives, la gestion des intérêts contradictoires nécessitent de mettre en place les procédures indispensables au maintien de la paix sociale et au respect des individus.

Là encore, le **temps** est au cœur de l'appréciation de la bonne construction urbaine, non plus pour délimiter les nouveaux espaces pertinents mais pour connaître le rythme approprié de production de la Cité dans un cadre démocratique qui conjugue l'intérêt général et le respect de l'intérêt individuel, voire communautaire. C'est le signe des démocraties matures par rapport aux démocraties émergentes, comme le souligne Cynthia Fleury<sup>23</sup>.

Et si la gouvernance est au cœur du sujet, et nous l'avons longuement abordé, le bon fonctionnement du droit commun dans le rapport entre individus et groupes antagonistes n'en est pas très éloigné. L'acte de production de la ville prendra plus de temps demain que dans un passé finalement assez récent. Encore faut-il que cet allongement de durée corresponde bien à une amélioration des conditions de la mise en œuvre opérationnelle des projets et non à une inefficacité économique et sociale généralisée, voire au dévoiement délictueux par des minorités mal intentionnées.

<sup>22</sup> Géographe, professeur à l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne.

<sup>23</sup> Philosophe et psychanalyste.

Et comme le souligne François Jullien<sup>24</sup>, la connivence et la régulation sont sûrement plus à privilégier que la boulimie législative et la congestion réglementaire.

Pour un Michel Lussault, en outre, ce qui concerne la production de la Ville devrait s'appuyer sur un code national très allégé et énonciateur de principes, tandis que seul le niveau local devrait régir le domaine réglementaire.

Quoi qu'il en soit, le sujet du développement démocratique met en lumière les deux options fondamentales que sont la participation des parties concernées à l'élaboration du projet ou la voie de recours de ces mêmes parties vis-à-vis du projet en question. Les différents pays urbanisés manient de manière spécifique ces deux outils de la décision concertée. Certains préfèrent la discussion, parfois longue et coûteuse, mais sans guère de recours une fois l'accord trouvé (Etats-Unis, Belgique). D'autres privilégient les recours de droit privé après une phase d'élaboration courte (RU en particulier). Il semble que notre pays peine à maintenir un compromis, qui s'est longtemps avéré de bon aloi, mais souffre de plus en plus de dérives qu'il convient de traiter :

- Du fait d'un alourdissement des procédures préalables de concertation et de dialogue avant toute autorisation. Mais ces procédures sont souvent dévoyées par les parties et leurs conseils pour maximiser les délais d'instruction. Le dialogue privilégie alors le respect du

formalisme aux dépens d'un vrai échange pertinent, riche et constructif.

- Du fait de la hantise du risque et du principe de précaution qui conduisent à vouloir tout prévoir avec comme conséquence de détruire l'élan initial, de fragiliser la démarche et de perdre de vue l'objectif premier d'intérêt général.

- Du fait d'un abus des recours, au terme de l'instruction et après les décisions, alors que les questions auraient pu être traitées auparavant, ou même l'ont été. Manière encore de maximiser les délais.

Le respect de l'urbain de demain et sa protection réelle ne paraissent pas forcément incompatibles avec une amélioration des délais de production de la ville à condition que l'on retrouve plus de contenu et moins de gestion formelle aux phases d'élaboration du projet d'une part, moins de possibilité de recours et dans un délai plus bref, d'autre part, une fois cette première exigence rétablie.

Quant à la lutte contre le ralentissement sans objet, voire la préméditation frauduleuse des procédures de recours, elle doit être menée avec détermination et s'appuyer sur un arsenal de sanctions alourdies. Il en va du bon fonctionnement de la production urbaine mais aussi de la démocratie dans un pur esprit de sauvegarde de l'intérêt général.



## Public et privé, partenaires obligés du financement : la ville confisquée ?

En effet, d'autres enjeux, peut-être plus graves et déterminants pour la production urbaine, se dégagent de l'analyse et ne peuvent tolérer cette déperdition de valeur. Et c'est bien la question du financement de l'urbanisation qui est posée, en ces temps où le modèle de développement économique des pays développés est remis en question et où les moyens de son financement s'avèrent moins efficaces et disponibles que par le passé.

La phase de développement rapide de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, après deux guerres et une relative stagnation, a permis le renouveau de nos villes (avec certaines erreurs urbanistiques on le sait), parce que l'endettement, moteur de ce développement a été vite annulé par les retours sur les investissements réalisés.

Puis, ce mode de recours à l'emprunt s'est montré moins efficace (retours plus lents ou moins importants que prévu), tandis que se développaient les services publics, grâce à une ponction sur la croissance, et l'augmentation de la part du PIB non marchand dans le PIB total, comme nous le montre Xavier Lépine<sup>25</sup>. La persistance dans le recours à l'emprunt, en espérant des jours meilleurs, a conduit à l'impasse budgétaire que l'on connaît des collectivités publiques, voire à la faillite de certaines entités bancaires spécialisées (cf. DEXIA). Cela interpelle au premier chef la production de la ville comme accompagnant les processus accélérés d'urbanisation et la création de bien-être collectif.

Au moment où la prégnance du mouvement d'urbanisation n'a jamais été aussi forte, l'impasse financière qui menace les finances publiques apparaît particulièrement angoissante. Et, pour les urbains de demain, la première question est bien sûr le logement, essentiel on l'a vu, dans l'évolution anthropologique en cours qui lui confère le rôle de QG dans l'espace-temps individualisé. La recherche du lieu où s'optimise la combinaison des vies sociales, publiques et virtuelles implique la mise à disposition de logements aux performances énergétiques ambitieuses et aux usages diversifiables. Leur financement impliquera demain plus qu'aujourd'hui le recours à l'épargne des ménages, heureusement toujours abondante, avec, on peut l'espérer, une incitation fiscale de la collectivité publique, en l'occurrence justifiée par des recettes fiscales à venir peu aléatoires.

Mais compte tenu des prix atteints dans les zones de plus forte attractivité urbaine, et du saut générationnel que nous avons déjà souligné pour la transmission du patrimoine, de nouvelles formes d'accès séquentiel à la propriété devront être imaginées dans trois directions principales : le démembrement (foncier/bâti ; usufruit/nue-propriété), l'intergénérationnel (gagé sur la transmission future d'un patrimoine), la progressivité (location/accession ; droit d'usage et d'habitation). Quant au logement social, il devra être géré en évitant la thésaurisation de la valeur (absence de retour au marché) et en distinguant le portage foncier (amortissable sur le très long terme par les collectivités publiques) et celui du bâti (amortissable au rythme de l'obsolescence du bien).

En matière de grand vieillissement et de perte d'autonomie pour les personnes, le financement ne peut reposer sur de jeunes générations déjà confrontées aux conditions difficiles d'accès à l'emploi et au coût de leur propre logement. Il devra relever à la fois d'un mécanisme de prévention (assurance du risque de perte d'autonomie) et d'une solidarité propre à la tranche d'âge des seniors pour instaurer une mutualisation susceptible d'améliorer le sort des plus fragiles.

Si les entreprises doivent trouver les moyens de leur développement immobilier en s'appuyant sur des investisseurs externes (type foncières) pour privilégier, quand c'est nécessaire, une priorité d'allocation de fonds propres aux investissements sur le *core business*, les collectivités publiques devront, elles, limiter le recours à l'impôt, pour financer directement les infrastructures urbaines.

Pour cela, à la fois du fait du bon niveau financier des entreprises et parce que cela peut conforter leur projet industriel, les collectivités seront appelées à redéfinir les conditions de partenariat public/privé, seule voie envisageable pour maintenir un bon niveau d'investissement. Ce partenariat du public et du privé est à redéfinir probablement assez profondément, il paraît essentiel pour mettre en œuvre l'innovation technologique dans l'urbain. Le secteur public doit rester maître du jeu et de l'appréciation de l'intérêt général tant en matière du coût d'investissement de ses nouvelles infrastructures que des modalités de leur gestion.

Mais il ne peut plus faire totalement appel à ses ressources propres pour suivre le développement urbain au rythme auquel il se situe aujourd'hui, compte tenu des nouveaux services attendus par les citoyens et qui participeront à l'attractivité relative des villes, dans la compétition urbaine engagée.

Cela conduit à s'interroger de manière plus approfondie sur cette ville des usages que nous avons à construire ensemble : elle constituera le thème directeur des réflexions de l'Institut lors du cycle 2013-2014.

## Conclusion en forme d'ouverture

Il est bien sûr hors de propos de vouloir synthétiser ici, en quelques lignes, la richesse des interventions, des débats et des contributions qui ont jalonné ce deuxième cycle de fonctionnement de l'Institut Palladio. Tout au plus pouvons-nous essayer de mettre en perspective l'ensemble de cette matière avec le fil directeur que constitue la réflexion sur ces « nouveaux urbains », ceux du XXI<sup>e</sup> siècle et sur cette Société des urbains en cours de construction, par nous ou sous nos yeux.

Ces urbains qui ne se définissent plus comme des citadins, parce qu'ils habitent des villes et qu'on les oppose aux paysans habitant les campagnes, mais sont définis désormais à la fois parce qu'ils habitent des territoires dépendants d'un moteur métropolitain et parce qu'ils développent des comportements spécifiques quelle que soit la nature de l'espace géographique où ils ont décidé de vivre.

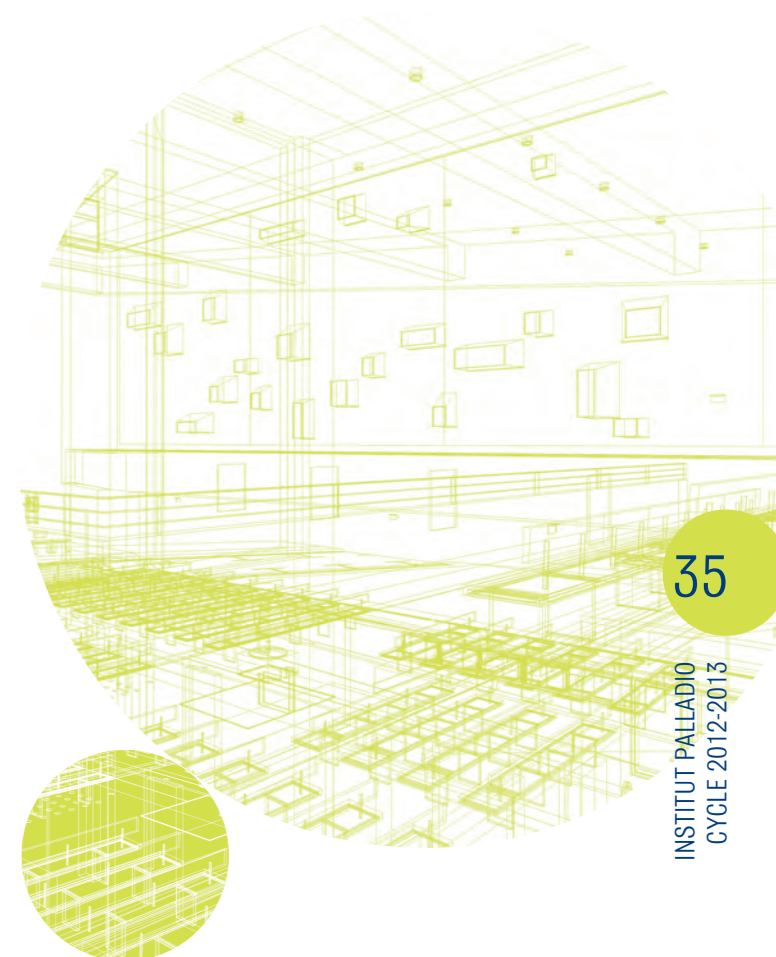
Ce qui est le plus important, c'est de savoir qu'ils constituent 80 % de la population et de comprendre, avec François Jullien, comment ils vivent et font vivre les lieux qu'ils habitent ou fréquentent, plutôt que d'en décrire le statut ou la configuration. Si pourtant nous voulions dégager quelques enseignements de ce parcours collectif, nous retiendrions d'abord, une certaine tonalité d'ensemble plutôt **angoissante** pour ces urbains du futur du fait de la complexité grandissante et déstabilisante, de la perte de sens, de la dilution dans l'espace, des rapports difficiles avec la Nature et des impasses financières publiques. Et pourtant, en contrepoint, c'est aussi l'entrée dans une période exceptionnelle de vie longue aux séquences plus diverses et plus riches, dans une plus grande maîtrise de la technologie et des services auxquels elle nous donne accès, dans un univers d'innovation et de partage, dans la possibilité de retrouvailles joyeuses avec la Nature. De l'angoisse liée au bouleversement des paradigmes anciens peuvent naître finalement l'enthousiasme de la création de paradigmes nouveaux et l'espoir dans un nouveau monde aux potentialités démultipliées.

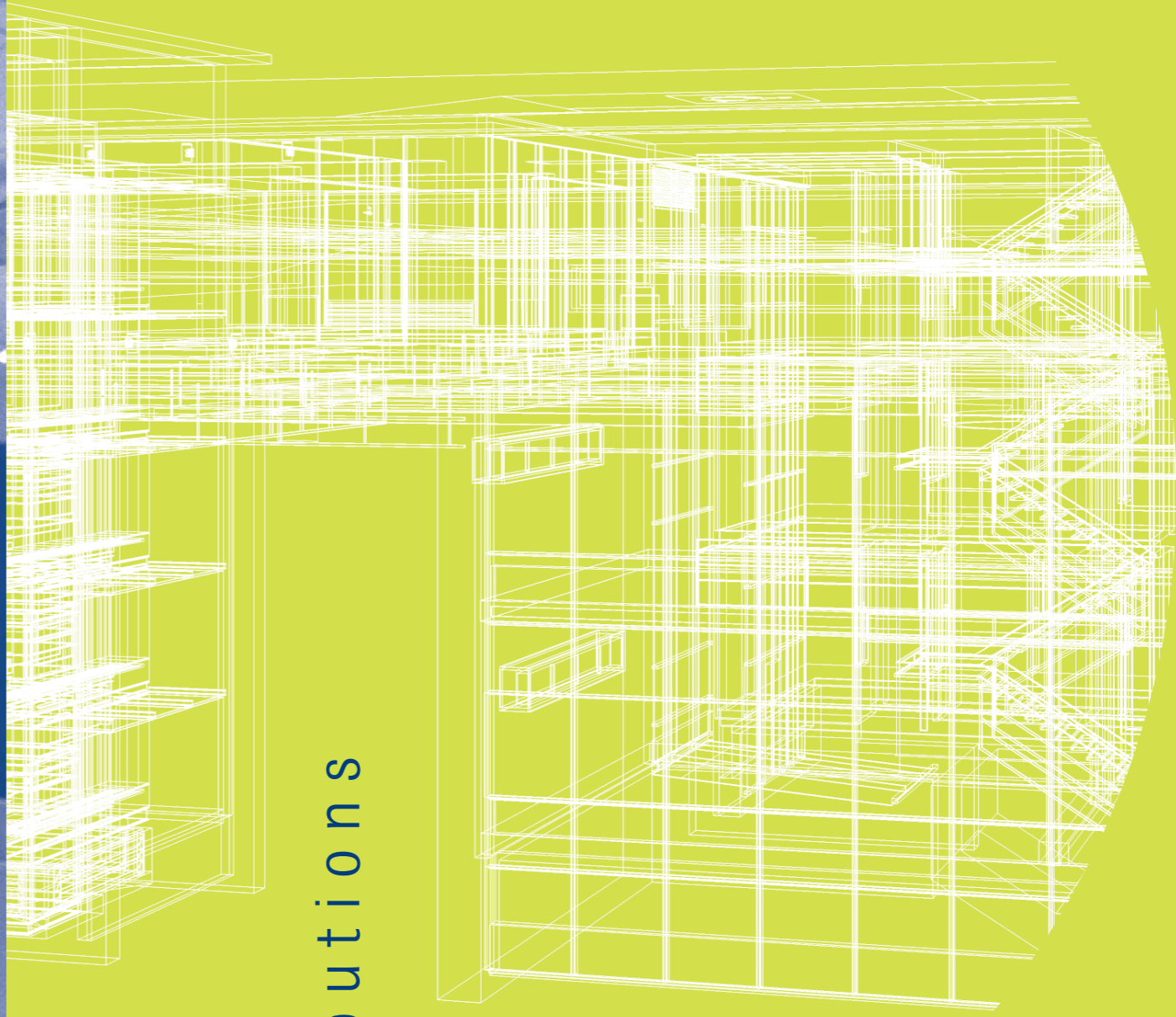
Et si nous devons mettre en exergue quelques axes structurants de la construction à venir, ils s'articuleraient ainsi :

- La participation à une révolution anthropologique guidée par un phénomène premier : **l'accumulation urbaine et la métropolisation** qui l'accompagne. Elles orientent radicalement les perspectives de notre société et, même si on ne se penche que sur notre vieille Europe, déterminent un bouleversement de nos modes de vie. Le demi-siècle que nous vivons actuellement apparaîtra dans l'Histoire comme celui d'une rupture liée à la rencontre de cette donnée quantitative première avec l'allongement révolutionnaire de la durée de vie, la prise en compte d'un développement nécessairement plus écologique et la redéfinition des notions d'espace et de temps induit par les échanges virtuels.
- L'émergence d'une société où la révolution de la vie longue marginalise le travail dans l'attente vis-à-vis de la ville, au profit du temps libre et de **séquences de vie multiples** exigeant de l'espace urbain des réponses diversifiées et la capacité à en jouir de manière fluide. La mobilité s'installe ainsi, physique ou virtuelle, au cœur des services attendus par l'homme de la part de son territoire de vie et le logement, lieu central de la configuration individuelle de chacun dans son espace propre, elle doit répondre aux dimensions multiples que proposent ces nouvelles lectures de l'espace et du temps. La réflexion sur le logement redevient un enjeu majeur, et multidimensionnel, proposé aux bâtisseurs, au sens large, de demain.
- La ville généralisée apparaît désormais pour ses habitants comme un **système intégré** dont le métabolisme conditionne le bon fonctionnement ou le mal être. Le nouveau projet collectif qui rassemble les urbains repose sur cette capacité à maîtriser ce système, à se l'approprier en devenant un acteur producteur plus qu'une unité de consommation. Le développement d'une économie du partage, de l'optimisation de la ressource, de l'expérimentation de nouvelles formes collectives d'organisation de la vie quotidienne en sont les dimensions premières. Elles concernent tout autant la mobilité, et donc les transports, la redécouverte du dialogue avec la nature (agriculture urbaine) que la gestion et la valorisation des énergies consommées mais aussi produites par un urbanisme et un immobilier revisités.

L'initiative locale, la démarche associative, la multiplication des réseaux sociaux seront la source d'innovations et d'expérimentations locales, comme il s'en développe déjà aujourd'hui, aux conséquences sur de nouveaux modes de vie et un usage redéfini tant de l'espace que des bâtiments publics et privés.

- Il n'y a pas de territoire urbain gouvernable sans une **identification possible des citoyens** à ce qu'il représente. La forte accumulation urbaine et la métropolisation ne peuvent sans mécomptes sociaux redoutables, fonctionner avec un « décrochage » des habitants par rapport au projet qu'elles expriment. L'effet de taille, mais aussi la nouvelle donne comportementale des habitants, imposent la refonte de la gouvernance urbaine tant en préservant l'échelon humain de la proximité qu'en inventant de nouvelles échelles de prise en charge du développement collectif. Les grandes entités provinciales trouvent progressivement les modalités de fonctionnement qui s'imposent. La loi en fixe ou en fixera les grandes lignes structurantes pour le territoire national et sa représentation démocratique. Le problème de l'entité parisienne reste épineux entre le défi quantitatif posé par une métropole à vocation mondiale, une proximité citoyenne à préserver, et l'identification de tous à un projet constitutif du Grand Paris.
- La difficulté à concilier le désir d'espace public et d'activité collective, seule en mesure de traduire complètement l'existence de la ville, avec un financement public dans l'impasse qui risque de fragiliser le contrôle citoyen et la prédominance de l'intérêt général. La nécessaire invention d'une forme de **partenariat entre secteur public et secteur privé** constituera l'enjeu du développement démocratique dans le futur afin d'éviter la confiscation aux citoyens de la maîtrise de leur espace de vie, dans le cadre d'un bras de fer déséquilibré entre des pouvoirs publics affaiblis et des entreprises privées puissantes et organisées.





# Contributions

*Outre leur disponibilité et leur présence tout au long du cycle, les auditeurs sont amenés à contribuer à la réflexion de l'année, d'une part en interagissant avec les conférenciers et en apportant ainsi leurs regards de praticiens ; d'autre part en s'associant à un groupe de travail sur l'un des thèmes traités. Ces contributions vous sont présentées ici.*

## THÉMATIQUE : « LA VILLE DE DEMAIN POUR QUELS HABITANTS ? »

Parrain : **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.

### SÉMINAIRES

- Périodicité : 8 séminaires de janvier à juillet 2013
- Format par séminaire :
  - Vendredi soir : conférence-débat de 17h à 19h15 + dîner-débat
  - Samedi matin : synthèse de 9h à 10h + conférence-débat de 10h à 12h
- Lieux : Grand Lyon et Siège de La Française AM, Paris

### DÉBATS DU MERCREDI

- Périodicité : 3 débats du mercredi en janvier, mai et octobre 2013
- Format : conférence-débat de 19h à 21h
- Lieu : Cité de l'architecture & du patrimoine du Palais de Chaillot, Auditorium

### COLLOQUE D'OUVERTURE

21 novembre 2012 / Paris  
Collège des Bernardins

### SÉMINAIRE 1 : DÉMOGRAPHIE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE, QUELS IMPACTS ?

11-12 janvier 2013 / Paris  
Siège La Française AM

**Gérard-François Dumont**, géographe, économiste, démographe, recteur, professeur à l'Université Paris IV 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, l'émergence de mégapoles et la 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 : ÉCONOMIE ET ORGANISATION DES TERRITOIRES, ENJEUX DE LA CITÉ ?

8-9 février 2013 / Paris  
Siège La Française AM

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

**Laurent Davezies**, économiste, professeur au CNAM, titulaire de la Chaire « Economie et développement des territoires »

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  
Siège La Française AM

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

**Nicolas Binet**, directeur du GIP 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 : ÉVOLUTIONS DES TECHNOLOGIES ET DES COMPORTEMENTS

22-23 mars 2013 / Paris  
Siège La Française AM

**Alain Maugard**, président de Qualibat

**Tristan Benhaïm**, 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  
Siège La Française AM

**Jean Viard**, sociologue, directeur de recherches CNRS au CEVIPOF

**Gilles Duthil**, économiste, président d'honneur 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 / Siège du Grand Lyon

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

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

**Vincent Renard**, directeur de recherche au CNRS, conseiller, 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  
Siège La Française AM

**Xavier Lépine**, président du directoire de La Française AM

**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  
Siège La Française AM

**Gilbert Emont**, directeur Institut Palladio

### COLLOQUE DE CLÔTURE

26 novembre 2013 / Paris  
Collège des Bernardins

### DÉBAT N°1 : LA MÉTROPOLÉ PARISIENNE

23 janvier 2013 / Paris  
Cité de l'architecture & du patrimoine

**Patrick Braouezec**, président de la communauté d'agglomération Plaine Commune, président 2012 de Paris Métropole

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

L'économie mondialisée semble impliquer l'émergence d'un réseau limité de métropoles aptes à relever le défi de la

compétitivité. La métropole francilienne peut-elle prétendre faire partie de cette sélection ? Quels enjeux pour l'aménagement de son territoire et sa gouvernance démocratique ? Quelles conséquences pour ses citoyens appelés à relever un tel défi ?

### DÉBAT N°2 : AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE – ENTRE PLANIFICATION NATIONALE ET DÉVELOPPEMENT LOCAL

29 mai 2013 / Paris  
Cité de l'architecture & du patrimoine

**Laurent Théry**, préfet, Grand Prix de l'Urbanisme 2010

**Martin Vanier**, géographe, professeur à l'Institut de géographie alpine de l'Université Joseph Fourier – Grenoble I

L'émergence des grandes métropoles, pour exister dans la compétition économique liée à la mondialisation, place l'aménagement du territoire à la croisée des chemins. De l'opposition Paris-Provence, n'est-on pas déjà passé à une collaboration bien comprise entre métropole francilienne et pôles métropolitains régionaux ? La synergie des pôles urbains et une organisation en réseaux ne doivent-elles pas prendre le pas sur la volonté de rééquilibrage par rapport à une métropole francilienne jugée trop dominante ?

### DÉBAT N°3 : LA VILLE DE DEMAIN – ENTRE GESTION DES FLUX ET IMMOBILIER DE SERVICES

16 octobre 2013 / Paris  
Cité de l'architecture & du patrimoine

**Christian Cléret**, directeur général de Poste Immo, président de l'Association des Directeurs Immobiliers

**Michel Savy**, professeur à l'Université Paris Est et directeur de l'Observatoire des politiques et des stratégies de transport en Europe

L'organisation des déplacements, malgré la dématérialisation de nombreux échanges, interroge la société des urbains du fait de la croissance ininterrompue de leurs flux. L'acheminement des marchandises et l'exercice de service public nécessitent de repenser à la fois l'infrastructure et les lieux relais de leur organisation collective. Flux et immobilier sont donc au cœur des transformations majeures que connaissent les villes afin que soit assurée la mobilité indispensable à leur bon fonctionnement.

### AUDITEURS 2012 - 2013

- **Didier Bellier-Ganière**, directeur général adjoint, AFTRP
- **Hervé Boursier**, directeur délégué – responsable de la Branche Services à l'Immobilier, Artelia
- **Philippe Bouvier**, directeur Relations Investisseurs, Altarea-Cogedim
- **Philippe Cantrel**, directeur du développement Ile-de-France, Egis
- **Mathieu Chazelle**, architecte associé, Enia Architectes
- **Christophe Chevallier**, responsable de la Maîtrise d'œuvre urbaine – adjoint responsable des Etudes Urbaines, AREP
- **Philippe Chiambaretta**, architecte, PCA
- **Olivier Danziger**, directeur de l'aménagement et des grands projets, BNP Paribas Real Estate
- **Luc Delamain**, architecte associé, SCAU
- **Laurent Doré**, directeur de l'animation et de l'appui aux acteurs, ANRU
- **Marc Esponda**, directeur d'études, Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise
- **Bruno Filippi**, directeur développement Nord/Est, Klépierre – Ségécé
- **Loïc Hervé**, directeur Immobilier Résidentiel et Santé, Gecina
- **Benoît Labat**, directeur de la valorisation et du patrimoine, Société du Grand Paris
- **Philippe Le Trung**, directeur du Corporate Développement et de la Communication, Foncière des Régions
- **Stanislas Leborgne**, directeur du développement régions – membre du GE, CBRE
- **Benoît Lemmel**, directeur commercial, Génie des Lieux
- **Béatrice Mahuzier**, architecte – directeur de projet, Agence d'Architecture Anthony Bechu
- **Jean-Michel Mangeot**, délégué général, FPI
- **Eve Pietriga**, directeur Solutions Immobilières, Poste Immo
- **Antonin Prade**, head of Real Estate Research, La Française AM
- **Dominique Richard**, directeur administratif et financier, Saphyr
- **Christine Sonnier**, directeur général délégué, BNP Paribas Real Estate Investment Management France
- **Damien Terouanne**, directeur, Cofely Réseaux Ile-de-France
- **Gaël Thomas**, directeur de la rédaction, Business Immo
- **Raphaël Tréguier**, directeur général, CeGeREAL
- **Yann Videcoq**, senior Risk Underwriter, GE Capital Real Estate

## Séminaire 1

### Démographie et développement durable, quels impacts ?

Intervenants : Gérard-François Dumont, Pierre Ducret

Contribution de P. Le Trung, B. Mahuzier, C. Sonnier

*L'objet de cette contribution est de synthétiser les constats, réflexions et problématiques résultant des interventions et des échanges, ayant eu lieu dans le cadre de l'Institut Palladio (cycle 2012-2013) lors du séminaire des 11 et 12 Janvier 2013. À ce séminaire animé par Gilbert Emont, Gérard-François Dumont, géographe, et Pierre Ducret, président de CDC Climat ont exposé et débattu devant les auditeurs de l'Institut Palladio sur le thème « Démographie et développement durable : quels impacts ? ».*

*Une première version de cette contribution a été présentée et discutée avec les auditeurs et avec Gilbert Emont en Février 2013. Une synthèse de la totalité des séminaires du Cycle 2012-2013 a eu lieu en juillet. Cette version prend en compte l'ensemble de ces travaux.*

#### INTRODUCTION : PLUS D'URBAINS, PLUS DE DENSITÉ, MAIS PAS FORCÉMENT MOINS DE DURABILITÉ

Alors que la population mondiale a toujours été majoritairement rurale, c'est durant l'année 2008 que le nombre des urbains a dépassé celui des ruraux. Ce mouvement s'accélère et à horizon 2050, on estime que la structure démographique de la population mondiale serait à 70 % composée d'urbains et à 30 % de ruraux. Quels sont les impacts d'une telle dynamique ? La densité qui résulte de cette tendance est-elle synonyme de dégradation de la durabilité ? Comment concilier démographie et développement durable ?

La croissance de la population urbaine, et notamment dans les grandes métropoles, fait de la densité un point de départ. De ce postulat, le débat pourrait commencer ainsi : la ville compacte est-elle plus efficace que la ville étalée ? Doit-on aller vers plus de compacité ou plus d'étalement ? L'enjeu est clair, celui de privilégier la compacité mais pour Pierre Ducret il est dans ce contexte essentiel de rendre la densité désirable. Par exemple, des immeubles de grande hauteur qui intégreraient dans leur offre des espaces publics, des lieux de loisirs.

Toujours selon Pierre Ducret, la ville est donc le problème mais aussi la solution, car elle est source d'optimisation en termes de développement durable. Un facteur essentiel, permettant de différencier ville sobre et ville « énergivore », réside dans la densité et l'utilisation du foncier.

Le foncier est une dimension essentielle pour concilier société des urbains et développement durable, mais Alain Maugard rappelle une donnée importante de l'équation : le mode de vie occidental. En effet, en prospérant et en se densifiant, l'espace urbain s'accompagne d'une évolution sociologique qui revêt plusieurs formes. Par exemple, les habitants des pays émergents, quand ils s'urbanisent et croissent, consomment davantage de protéines animales dont la production est très consommatrice de ressources. Il en est de même pour les comportements concernant l'habitat ou le transport. Ces nouveaux modes de vie mobilisent des ressources et la problématique n'est pas qu'énergétique. En effet, il faut également prendre en compte d'autres indicateurs comme l'air, l'eau, les déchets ou la nourriture. Cette question de consommation, de protection des ressources et d'utilisation optimale des ressources de proximité est un enjeu essentiel.

Si l'on veut approfondir la question, les ressources alimentaires par exemple constituent dans ce cadre un enjeu majeur. Sur ce point, les questions prioritaires sont au-delà de la consommation croissante de protéines animales, de l'opportunité des modèles de type auto-production ou encore locavores.

Enfin, relevons que deux volets ne seront pas abordés dans cette contribution alors qu'ils appellent pour autant des réflexions complémentaires :

- Les zones rurales sont paradoxalement les territoires où conduire une politique de développement durable devient une difficulté grandissante pour les élus locaux : allongement des déplacements pour accéder aux services publics (écoles, hôpitaux, tribunaux) ou aux centres de consommation ; surcoût financier lié aux problématiques environnementales (traitement des déchets, raccordements des eaux usées...).

- La décroissance de la population dans certaines villes, telle que constatée par Gérard-François Dumont, liée principalement à la fermeture de pans d'activités, laisse apparaître des friches industrielles dont la reconversion est lourde, et conduit à un exode de la population active et étudiante ainsi qu'à une surreprésentation de la population âgée (poids de l'APA dans le budget de la Nièvre par exemple obérant la dotation qui pourrait être consacrée aux investissements).

Sous un format synthétique, nous aborderons donc successivement deux problématiques permettant de couvrir une grande partie des sujets évoqués par Gérard-François Dumont et Pierre Ducret lors de leurs exposés : 1) la ville dense est une ville sobre, partie qui nous permet de nous intéresser à l'organisation de la ville et à ses enjeux pour la société des urbains ; 2) une ville durable est une ville « désirable », néologisme tiré de la contraction de désirable et plurielle, évoquant la nécessaire prise en compte à la fois du désir de la ville et du caractère pluriel des réponses à y apporter.

#### I - UNE VILLE DENSE EST UNE VILLE SOBRE

##### • D'ABORD LA SOBRIÉTÉ

La ville est dense par nature et, plus la population croît et s'urbanise, plus la question de la densité devient centrale à l'analyse. Dans ce contexte, la précarité environnementale des villes n'est pas une fatalité. Pierre Ducret consacre une partie de son exposé à la performance environnementale des bâtiments. Rappelons que les performances environnementales des bâtiments ne se limitent pas uniquement à la performance énergétique, aux économies d'énergies ou aux réductions des émissions de gaz à effets de serre. Les performances environnementales sont aussi fonction de la qualité des techniques de démolition et construction, des pratiques de maintenance et d'exploitation, ainsi que de ce que l'on a coutume d'appeler « la qualité d'usage » du bâtiment. C'est bien toutes ces réflexions qui ont abouti à des dispositifs comme l'Analyse du Cycle de Vie par exemple.

Ces pratiques interpellent la société des urbains, et toutes ses composantes : le propriétaire, l'exploitant, l'utilisateur, les concepteurs, les fabricants... L'outil de certification environnementale (HQE, Leed et Bream) est le fruit d'une prise de conscience collective de l'étendue de la démarche environnementale. Au gré de nos expériences, nous serons amenés à l'enrichir, l'amender et le compléter.

##### • L'ESPACE URBAIN EST ÉLASTIQUE

La notion d'espace urbain mérite toute notre attention. Pour illustrer la difficulté à en fixer les bornes et imaginer sa déformation dans le temps, les orateurs ont évoqué la notion de chewing-gum ou d'élastique. Autrement dit, les urbains vivent aussi en grande périphérie, dans des zones loin d'être aussi denses que les centres-villes. Autrement dit, ce n'est pas parce que l'on voit des vaches par sa fenêtre que l'on est dans le monde rural.

En déclarant notre difficulté à cerner et définir le sujet, nous avouons notre impuissance face à cette chose informe et non maîtrisable dans ses limites, ses besoins et ses activités.

Même si cette élasticité est complexe, l'urbanisme en Europe recèle des caractéristiques de densité qui sont positives si on considère le foncier comme une ressource à optimiser. Pour reprendre une statistique sur l'étalement urbain, à population identique, une ville européenne a deux fois moins d'empreinte foncière qu'une ville américaine. En ce sens, les villes sont des éco-systèmes différents d'un continent à l'autre et il faut le prendre en compte.

La dimension nouvelle que créait Internet en termes de centralité, d'accessibilité et donc de densité a été plusieurs fois évoquée dans les exposés. C'est une variable qui impacte l'élasticité de l'espace urbain.

##### • AU NIVEAU DU BÂTIMENT

Quand on s'intéresse à la sobriété au niveau de l'immeuble, Pierre Ducret insiste sur le poids des services et commissions de protection du patrimoine qui réduit grandement les marges de manœuvre pour rendre un bâtiment sobre. Intervenir sur un bâtiment existant semble complexe particulièrement lorsqu'il présente un intérêt patrimonial. Y associer une démarche de développement durable relèverait-il de l'exploit ?

À la base, les questions soulevées par la réhabilitation de ces bâtiments relèvent, il faut le répéter, de leur connaissance historique : « quels sont-ils ? », « quels

sont les éléments principaux qui contribuent à leur identité », « comment est-il possible de les mettre en valeur, valeur historique, économique et environnementale ? ».

La démarche historique est le lien entre le bâtiment, le projet de réhabilitation et les différentes autorités d'urbanisme. Cette démarche favorise le dialogue confiant, permet la réflexion, la compréhension des motivations de chacun. Il en résulte l'obligation de développer des produits sur mesure et innovants, compatibles avec une démarche à la fois esthétique, environnementale et économique.

Pour cela, le partenariat entre les fabricants, les architectes et les ingénieurs concepteurs est une nécessité.

##### • LA QUESTION DES COMPORTEMENTS

L'échelle du temps « pour construire la ville sobre » et l'échelle humaine sont très différentes. Seules les jeunes générations, dans un futur proche, pourront « vivre » la ville de demain. Comment agir dès à présent sur leurs pratiques, leurs besoins et leurs attentes pour les sensibiliser à l'enjeu du développement durable ?

Dans un premier temps, l'enfant évolue dans la sphère familiale et privée. Elle « éduque » pour mieux transmettre les bases d'une « consommation sobre » grâce à une pratique au quotidien qui utilise des gestes simples. Puis, l'enseignement dans le milieu scolaire complète cette approche. Il prévoit de former les professeurs, d'intégrer au programme dès la maternelle les notions de « développement durable », de multiplier leurs références dans toutes les matières, mais aussi pendant la vie scolaire en dehors des cours.

Très vite, l'information est aussi véhiculée directement aux jeunes par l'outil informatique. C'est la période de l'auto-apprentissage qui vient accompagner l'éducation et l'enseignement traditionnel. Il existe par exemple des jeux éducatifs comme « Eco-ville » ou des jeux de stratégie et d'anticipation comme « Anno 2070 ».

Eduquer, enseigner et informer les jeunes générations sur l'enjeu du développement durable ne suffisent pas à les faire agir en « citoyen sobre ». Comment toucher leur conscience ?

Le développement d'une « conscience sobre » chez les jeunes générations ne passe-t-il pas par notre capacité, nous acteurs de la société des urbains d'aujourd'hui, à rendre cohérentes nos idées de développement durable avec l'ensemble de nos agissements ?

##### • DÉCIDEURS ET CONTRIBUTEURS ?

La question de la gouvernance revient de manière lancinante pour l'ensemble des thèmes de nos séminaires et son inadaptation à la dimension des enjeux urbains est une évidence.

Néanmoins, les échanges avec Gérard-François Dumont et Pierre Ducret ont aussi porté sur la concorde sociale, la démocratie, l'acceptation des inégalités, la nécessité d'espaces publics en ville... Ces notions relèvent plutôt du projet de société souhaité par les urbains, voire le projet de la « société des urbains ». Pouvons-nous être pluriels dans notre composition, nos motivations et unis dans un projet pour la Ville ? Est-ce nous ou la gouvernance qu'il faut remettre en cause ?

Autre difficulté à la formulation d'un projet commun, c'est qu'il doit être formulé dans un univers où la notion de temps est fondamentalement différente. Pour caricaturer : la société rurale, c'était la tragédie, « Unité de lieu, Unité de temps, Unité d'action ». De sa naissance à sa mort, le rural vivait au même endroit avec des équipements et des infrastructures limités, un immobilier sommaire, et pouvait se projeter dans le même environnement toute sa vie. La ferme étant le théâtre de la tragédie. Le temps de la « société des urbains », et *a contrario* très séquencé en fonction des technologies, des transports et de la diversité des usages liés aux espaces. Rien à voir avec la tragédie...

Comme pour le contrat social, y a-t-il une notion de contrat, de pacte urbain ? Un contrat implicite qui permet de donner un cadre à ses problématiques. C'est un point essentiel pour le développement durable. Être cigale ou fourmi, c'est un choix, mais cela doit être un choix de société.

Quant au financement, divers moyens ont été tentés ou explorés, de l'outil fiscal classique (taxe d'équipement du Grand Paris, taxe carbone) à des politiques incitatives (crédit d'impôts photovoltaïque ou isolation thermique). Pierre Ducret a présenté des modalités de financement innovantes et performantes, notamment en Allemagne. La politique thermique du bâtiment a été définie avec un circuit de financement spécialisé au travers d'un établissement de crédit spécialisé, la KfW, distribuant des prêts très lisibles avec des bonifications importantes versées directement aux usagers.

## II - UNE VILLE DURABLE DOIT ÊTRE UNE VILLE « DÉSIRABLE »

Contraction de désirable et plurielle, la ville durable doit bien être les deux. Pour être pertinente, la ville durable n'a pas d'autres alternatives que d'être désirable pour ses utilisateurs et plurielle pour répondre à une multitude d'attentes différentes dans le temps et dans l'espace. C'est la dimension plurielle de la société des urbains (les actifs, les habitants, les nouvelles générations et les personnes âgées, les touristes et les étrangers) et les différents profils au sein même de chaque catégorie.

### • LA QUESTION DES SENIORS

On parle des seniors mais les différents échanges ont aussi évoqué une véritable « géronto-croissance » : la population vieillit. La croissance, en nombre et en pourcentage, de la population des seniors est un des éléments démographiques les plus forts des 20 ans à venir. Cette population est plurielle en termes d'autonomie physique et financière. La ville va continuer à exister avec une population qui va interagir avec elle en deux temps : tout d'abord une population qui va consommer de manière intensive (loisirs, vacances...) et ainsi participer à la vie de la Cité, puis dans un deuxième temps, une population – pour partie la même – qui pourra être confrontée à des difficultés (pauvreté, dépendance). C'est une dimension que l'on doit intégrer à la ville. Il faut attirer les premiers et intégrer les seconds, ainsi que les familles.

### • LE RAPPORT À L'ÉTRANGER

La croissance de la population rapide dans les pays émergents est un phénomène qui influence aussi les pays comme la France. L'immigration est un facteur essentiel de la politique démographique et le principal facteur exogène de dynamisme démographique. Si l'on suit les dynamiques des Etats-Unis ou du Royaume-Uni, il y a dans l'immigration un véritable facteur de construction de la « société des urbains ». Pour des pays comme le nôtre, qui vivent du tourisme, il faut aussi se préparer à être une proposition attrayante pour les touristes des pays émergents.

### • VILLE ET NATURE

La question de la nature dans la ville est aussi revenue comme une problématique pour laquelle davantage d'innovations et de prises de position étaient attendues. Il y a la question des espaces verts, la culture de fruits et de légumes,

les fermes verticales, les espaces verts privés ou privés... Il a aussi été évoqué la question de la biodiversité. Pour nos intervenants, réussir le pari de la densité et de la sobriété passe par une meilleure prise en compte de la nature au cœur même des villes.

### • VILLE ATTRACTIVE, AUSSI UNE QUESTION D'ADN

La ville ne se limite pas à une ville performante, grâce à son attractivité économique ou à une ville d'intégration, grâce à son attractivité sociale ou encore à une ville de qualité où il fait bon vivre.

Gérard-François Dumont évoque un ADN différent pour chaque ville : leur localisation et leur héritage patrimonial sont autant de particularismes dans leur développement.

Avant de vouloir agir sur une ville, la question clé que nous devons nous poser n'est-elle pas « qui est-elle ? ». La production de la ville de demain passe par la connaissance de la ville d'hier. La connaissance de son évolution au cours du temps éclaire sur son avenir.

L'analyse historique est une démarche qui nous aide à identifier l'ADN de la ville et qu'il nous semble fondamental d'engager au préalable de tout « agir ». L'analyse historique renseigne sur l'évolution des bâtis et des espaces publics, sur l'évolution environnementale naturelle mais aussi sur l'évolution des activités et des pratiques humaines. La ville, à travers son histoire, apparaît dans sa dimension géographique, démographique, sociologique, économique et politique. Elle livre ses réussites et ses échecs.

Plusieurs stratégies attractives, intégrant cette connaissance de l'ADN sont envisageables.

Il est possible de se limiter à la valorisation exclusive de ces caractères identifiés. Cette stratégie a-t-elle la capacité à déclencher de l'innovation sociale ? Ne tombe-t-elle pas dans le piège de la production d'une ville musée, utopiste, en décalage avec les besoins de notre temps et donc avec ceux de demain ?

A l'opposé, il est envisageable de se diriger vers le rejet des caractères de la ville d'hier et de favoriser la création d'une nouvelle identité. En quoi cette stratégie se justifie-t-elle ? A-t-elle le potentiel de se démarquer qualitativement des territoires voisins ? Ne tombe-t-elle pas dans le piège de la production de la ville inhumaine ? Comment instituer de nouveaux repères, une nouvelle identité ?

Les stratégies à mettre en œuvre pour construire la ville de demain doivent intégrer la connaissance de l'ADN de la ville et affirmer le caractère pluriel des territoires et de la société des urbains. L'attractivité repose non pas sur l'uniformité, mais bien sur l'identité associée à une démarche innovante. Ainsi, la ville pourra devenir demain un espace de progrès et de civilisation.

### • LA VILLE HÉDONISTE

Autour de cette notion, il y a l'idée de l'expérience, de l'événement. On peut citer la ville qui existe, qui séduit car elle crée du collectif, du festif, comme la fête des Lumières à Lyon, la Nuit Blanche ou le 14 juillet...

*La ville doit être vécue et pas seulement vue. Pour apporter cette satisfaction, l'événementiel est un stade élevé de la notion d'expérience. Plus simplement, on peut imaginer une diversité d'espaces publics, des connexions plus variées entre espaces privés (logements, bureaux, commerces...) et espaces publics (circulations, jardins, loisirs...).*

## Séminaire 2

### Economie et organisation des territoires, enjeux de la Cité ?

Intervenants : Pascal Dibie, Laurent Davezies

Contribution de P. Cantrel, L. Delamain, M. Esponda, B. Filippi

### CRISE ÉCONOMIQUE, CRISE SOCIÉTALE, LA VILLE AU DÉFI DE VIVRE ENSEMBLE

*Il nous a semblé que les deux intervenants, dans des interventions très différentes sur le contenu, évoquaient, au travers des seuils, des portes, des limites et des flux qui traversent les territoires et les villes, les questions d'identité, de solidarité et de vivre ensemble. Ces notions sont particulièrement prégnantes dans les débats d'aujourd'hui sur les crises, crise économique, crise urbaine, crise du modèle social français.*

### I - LE DEDANS, LE DEHORS, LES LIMITES ET LES FLUX

Les interventions de Pascal Dibie et de Laurent Davezies conduisent à une relecture de deux ouvrages de Régis Debray, *L'Éloge des frontières* tout d'abord, dans lequel il revendique et célèbre l'existence des frontières, puis *La jeunesse du sacré* mêlant écrit et image.

Pascal Dibie et la notion de territoire : selon lui le territoire est une notion vécue qui conduit à nous interroger sur « ce que peut être une vie dans l'espace ». Le territoire a sa genèse dans notre esprit, il est un produit subjectif et nous le créons, lui donnons forme et existence au gré de nos déplacements, errances, nos envies, nos besoins et nos styles de vie.

Le village, la campagne bucolique, ce sentiment de temps figé n'existe plus ; désormais le village est en perpétuelle transformation, en mutation. Le village, en accueillant les citadins en son sein, avec leurs habitudes de consommation, leurs comportements nouveaux empreints de davantage d'individualité et de moins de sociabilité, accueille la ville et par là même devient ville. Ville au sein de laquelle se créent de nouveaux villages et qui s'inventent de nouveaux rites. On investit un territoire, on se l'approprie économiquement, idéologiquement, politiquement. Il requiert un investissement affectif, culturel social.

En perpétuelle transformation – réinvention, le territoire est un lieu de sociabilité, d'échange, de rencontre. Les « territoires », ne sont plus, ils ont laissé la place aux « espaces » et avec le développement des nouvelles technologies aux « cyberspaces », lieux virtuels hors de tous lieux où s'organisent de nouveaux rites, rituels fugaces, rencontres éphémères (*flash*

*mob* = mobilisation éclair ; *freeze party* ou *dirty freeze* = réunions dites de blocage où tous les participants se figent un instant comme mus par le désir de stopper le temps, *pillow fight* = gigantesque bataille de polochons en pleine rue). Nous créons ainsi de nouveaux espaces, de nouveaux rites éphémères.

### • LA VILLE DES FLUX

(Migrations sociales, économiques et informationnelles.)

Importance de cette notion de flux et de vitesse des flux. L'accès à la connaissance, à la globalité de l'information est quasi immédiat. (*cf. La petite Poucette* de Michel Serres).

Le virtuel l'emporte sur le spatial, en créant ainsi un monde apparemment sans limites. Nous vivons d'une civilisation et dans une civilisation en réseau, un monde multipolaire fait de réseaux, de connexions et d'interconnexions. C'est ce flux physique qui va recréer de l'histoire, des histoires comme ce camion, véhicule du récit qui nous offre une possibilité d'être acteur face à un écran (film *Le Camion*, de Marguerite Duras, 1977).

La ville n'est que flux : migratoires, de cultures, de pensées, de courants de modes, physiques ou virtuels. Les commerces s'adaptent aux flux. Quand il n'y a pas de flux, il n'y a pas de commerces et à l'inverse le flux crée le besoin.

Exemple du Bon Marché « *La cathédrale du commerce moderne (...), faite pour un peuple de clientes.* » Émile Zola, *Au Bonheur des Dames*.

Le commerce de centre-ville, lieu de flâneries, offrant une diversité, un mix de manières de consommer et un mix de produits (consommation de biens culturels, artistiques, culture, consommation, d'échanges dans lequel l'on consomme de différentes manières). Lieux qui viennent se greffer dans une activité de flux. Centres commerciaux avec espaces culturels et/ou historiques (projet Europa City, Carrousel du Louvre, 4<sup>e</sup> travée de la Cité des Sciences actuellement en construction...).

*Retail Park*, hors la ville, ou les *Malls* anglo-saxons, temples de la consommation, destination de promenade, rapport différent à la consommation, entre deux, vacuité, errance. Création d'une nouvelle centralité.

S'il y a flux, il y a vitesse. Les flux doivent être régulés, maîtrisés, il doit y avoir des contractions, des dilatations, des écluses. D'où la notion de porte et de franchissement.

### • PORTES, SEUILS ET CLÉS

Pascal Dibie nous rappelle que la porte en France est une « invention » somme toute assez récente.

Les villes et villages s'accroissent en population par leurs « franges », autour de Paris, le Grand Paris et les transports se développent en opérant des boucles autour des centres urbains.

La péri-urbanisation repousse les limites, celles-ci deviennent poreuses, extensibles.

Le métro à grande vitesse du Grand Paris va constituer cette nouvelle trame reliant d'anciens et de nouveaux « villages » qui étaient au ban du lieu. Que restera-t-il des portes ? (Porte d'Orléans, des Lilas, de Vincennes, de Saint-Cloud...), ces anciennes entrées de villes, ces passages d'un « monde » à un autre, ces repères géographiques, faisant office de frontières symboliques et que l'on s'autorisait ou non à passer, s'en sentant légitime ou non.

Le réseau nous permet de traverser ces réseaux virtuels de plus en plus rapidement, d'augmenter notre vitesse de connexion, de débit internet, comme si l'on traversait des territoires.

Par conséquent, nous avons d'autant plus besoin d'inventer de nouvelles limites, de nouvelles portes, de nouvelles frontières invisibles et, pour les franchir, nous inventons des codes d'accès, des mots de passe, des portails virtuels.

En communiquant ces codes, nous permettons ou non à d'autres d'accéder à nos espaces virtuels.

### • DE L'IMPORTANCE DES LIMITES, DES FRONTIÈRES

(privé/public hauteurs, point de vue)

S'il y a portes, il y a limites, frontières, changement « d'état ».

Sophie Calle illustre ce rapport particulier entre le privé et le public avec cet exemple de l'Erouv de Jérusalem.

La frontière virtuelle que constitue l'Erouv a trouvé une résonance particulière dans

son œuvre qui explore les limites entre privé et public.

La dimension du sacré, de sa signification et de ses délimitations s'illustrent dans les travaux sur l'Erouv de Jérusalem photographiée par Sophie Calle et agrémentée de témoignages.

On crée des limites entre l'espace privé et l'espace public pour pratiquer sa religion (le shabbat).

Dans l'exemple de l'Erouv, en fonction de la communauté religieuse à laquelle on appartient, la sacralité prend son sens dans la ville et on adapte les lieux à cette pratique du sacré. Le public devient privé et sacré. Pour les non-religieux, pas de caractère sacré donné à ces lieux.

L'interdiction de travailler pendant le Shabbat inclut celle de porter un objet hors de chez soi. Toutefois, un village, une ville, entourés d'un mur d'enceinte avec des portes, sont considérés comme des domaines privés et la ville devenant domicile, il est possible de transporter des objets de chez soi à la rue, de la rue à chez soi. Mais, à notre époque, peu de cités modernes sont entourées de remparts et, par conséquent, chacun devrait contenir ses activités dans sa maison, s'il n'était aujourd'hui accepté que, telles des dérogations à la Loi, des erouvim ne soient construits. Ils consistent en des fils (ou cordes) formant un mur imaginaire. Dans la plupart des cas, ces « frontières » sont créées en érigeant des poteaux et en les connectant ensemble par l'intermédiaire de fils en acier galvanisé. Alors, le périmètre entouré par l'Erouv devient un espace privé et il est permis d'y transporter des objets durant le shabbat.

« Selon la Torah, dans toute ville entourée d'un Erouv, le domaine public peut être considéré comme un territoire privé. » Extraits de *L'Erouv de Jérusalem* – Sophie Calle – Actes Sud 2002.

- Exemple du tracé du Grand Paris qui va jusqu'au Havre.

## • MISE EN SCÈNE DU SACRÉ

(comportements, attitudes, nature de rassemblements, monuments, mise en scène du groupe et liberté individuelle, densité, mixité)

La globalisation, les nouvelles technologies, les transports, les satellites, Internet ont modifié le monde, l'idée de distance et de frontière. La porte, indispensable pour fermer, marquer une limite, établir une distance dehors/dedans, sacré/profane. La porte vécue comme une frontière protège le Sacré.

Ce constat de l'existence de nouveaux rites éphémères posé, nous abordons naturellement la question du sacré. Les événements ne sont plus dépendants de lieux « spatiaux » ; un événement ne s'incarne donc plus nécessairement dans un lieu et n'induit plus nécessairement de rituels immuables. Les anthropologues jugent qu'il n'y a que deux attitudes à adopter face au sacré : le respect ou l'interdit. La conceptualisation des éléments du sacré est soumise à des rituels définis. Une attitude correcte et respectueuse (silence, tenue vestimentaire...) est de mise à l'intérieur d'un lieu de culte ou de recueillement (églises, temples, mosquées, cimetières, panthéon, monuments aux morts).

Notre ville n'est pas nécessairement celle de notre voisin. On la fantasme, l'imagine, l'idéalise, la sacralise, la souille, la renie, la découvre, la retrouve, la recrée, la traverse.

Le caractère « intouchable » de la chose sacrée tend à disparaître. Le dernier coup d'éclat du mouvement féministe Femen, prenant d'assaut, poitrines nues, la Cathédrale Notre-Dame pour « fêter » le départ du pape, n'a pas suscité de vague d'indignation. La fermeture de l'un des plus vieux cimetières de Singapour, le Bukit Brown, l'exhumation des corps et les rasements des tombes pour préparer le lieu à la construction de logements ont essentiellement provoqué les réactions offusquées des défenseurs du patrimoine davantage attachés à la préservation des statues en taille réelle et des mosaïques ornant les sépultures qu'au caractère profanatoire d'un tel projet.

Le sacré ne revêt plus la même forme : la grande messe du dimanche est boudée, celle du journal de 20h ou du jeu télévisé qui le précède est instituée. S'il est donc difficile d'interdire le Sacré, cette notion, ce concept à la fois collectif et individuel, tangible et mystérieux, il est visiblement plus aisé de ne pas le respecter, de le profaner. De laisser entrer dans la sphère sacrée : le dedans, des éléments de ce fameux lieu de sortilèges qu'est le dehors. Exemple du Cimetière de Puteaux qui empêche un développement immobilier cohérent.

Conquérir ces territoires inconnus aux contours sans cesse réinventés c'est aussi s'autoriser à franchir des limites et à se laisser accueillir par ceux qui sont au-delà, de l'autre côté. Notre cheminement personnel mobilise de l'énergie pour créer des limites, un dedans et un dehors, du sacré et du profane. Un dedans intime protégé d'où l'on peut s'extraire pour se confronter à un dehors, lieu de sortilèges et à celui qui l'habite.

La proximité du dedans dans lequel nous pouvons nous retrouver à plusieurs, créer un groupe, fonder une appartenance, une communauté, des ressemblances.

Nous retrouvons et recréons ces proximités au sein de la ville ou d'un morceau de ville, de notre village dans lequel nous traçons nos limites plus ou moins claires et toujours liées à nos fantasmes. Ou encore dans l'avènement des réseaux toileés dans lesquels l'intimité de l'étranger se retrouve proche de nos préoccupations quotidiennes en abolissant les limites géographiques (seul le hors réseau créera l'interruption, la non-existence qui nécessite de changer de lieu pour mieux « recevoir »).

Si le dehors est peuplé de sortilèges, le dedans, élément précieux et sacré, doit être entretenu, enrichi, ajusté pour que nous puissions mieux vivre ensemble. Nous passons notre temps à créer du sacré pour ensuite le blasphémer. Le sacrilège est déjà contenu dans l'acte de création du sacré. Le sacré engendre le rite du vivre ensemble.

Nous, architectes et urbanistes, sommes les metteurs en scène de cette théâtralité nécessaire, théâtralité du pouvoir, de la création. Nous vivons de multiples dedans, nous créons toujours plus de limites aux nouveaux toujours mobiles, fluctuants. Ces limites sont essentielles pour mieux construire ensemble des projets de sociétés (ce qui nous ramène à l'essai de Régis Debray, dans lequel il expose sa théorie selon laquelle la non-définition claire de frontières peut conduire à la guerre) – Exemple d'Israël et de sa frontière impossible à édifier car non clairement définie à sa fondation à cause des conflits permanents.

Les Stades (lieu de rassemblement, de communion, de ferveur). On crée des demi-dieux, des héros et on leur construit un temple. Différentes problématiques d'insertion urbaine :

• Le stade en entrée de ville (Stade Océane - Le Havre).

• Le stade dans la ville (Stade de Valenciennes ou Stade Vélodrome de Marseille).

Le monument est un totem, un élément du sacré. Le phénomène d'héroïsation des joueurs accompagne le statut de monument conféré aux grands stades. Le stade, église moderne, devient un temple où l'on célèbre le sport et où l'on communique avec les autres, animés de la même ferveur.

Lieu de formation, agora, collège (Veolia)  
Recréer des groupes, des associations.

## • LES VILLES VISIBLES ET INVISIBLES, LIEUX DE RITES, DE RITUELS

Espace collectif, la ville est souvent la projection de nos fantasmes, telles les villes invisibles du roman d'Italo Calvino, multiple, ville des villages (New York), la ville de nos expériences, ville des frictions, des initiations, des émotions partagées. La ville comme une seconde peau (cf. l'exemple de Pascal Dibie à Moscou) ou la ville aux limites imaginaires, des proximités quotidiennes, des traumas. Sophie Calle – « J'ai demandé à des habitants de Jérusalem, israéliens et palestiniens, de m'emmener dans un lieu public, ayant à leurs yeux, un caractère privé ».

La ville n'existe pas, ou plus sous la même forme. Le monde bouge, chaque jour l'expérience urbaine que nous vivons évolue.

La question de la ville, de son sens, de son identité, de ses limites doit-elle être posée différemment ? Si l'on décrète que la ville est morte, comment peut-on encore « faire de la ville » habitable dans les vestiges de la ville ? Sans changer les règles d'urbanisme (changer des hauteurs et densités en validant la destruction, la reconstruction des tours)

## II - ORGANISATION DE LA CITÉ ET DES TERRITOIRES D'HIÉR À AUJOURD'HUI

### • DES LIMITES QUI S'ÉTENDENT AVEC LE PROGRÈS TECHNOLOGIQUE

Pour répondre à la question de l'organisation des territoires demain, il nous a paru opportun de nous intéresser aux différents espaces qu'ont créés les hommes pour y habiter et y vivre, leur évolution, avec tout ce que cela implique d'un point de vue social, économique ou encore politique.

Sans remonter trop loin, nous pouvons commencer notre rapide voyage dans le temps, au Moyen-Âge, où déjà, les hommes ont compris qu'ils seraient plus forts en s'unissant dans un même périmètre, non sans des valeurs sociétales à mettre en place, tel une gouvernance (totalitaire ou démocratique), une complémentarité sociale avec des savoir-faire distincts, l'ensemble vivant sur un territoire parfaitement délimité, avec des règles strictes. Les bases de la vie en communauté étaient posées, dans un espace appelé ville, des remparts servant à la fois de frontière et de défense contre l'envahisseur extérieur, et des portes marquant l'entrée du territoire.

La révolution industrielle a permis aux villes de se transformer. Elle les y a même obligées, car supports de la création et de la circulation de richesse

depuis toujours, elles doivent s'adapter à l'évolution des modes de production. Qui plus est, la guerre militaire a laissé la place à la guerre économique. Il est toutefois intéressant de remarquer que la notion de porte a été conservée pour souligner la limite de tous les espaces : porte d'entrée de ville ou de quartier, signal fort permettant de parfaitement définir sa situation ; porte d'entrée des immeubles ou des logis.

Même après-guerre, grâce à une période économique propice, permettant de valoriser quantitativement et qualitativement l'organisation des espaces, qu'ils soient personnels avec de plus grands appartements, ou communs avec le début de l'aménagement des quartiers, il a toujours été conservé ces notions de portes, frontières, limites, d'où un morcellement entre territoires, peut-être pour souligner la notion d'appartenance à une communauté, mais ayant l'inconvénient de limiter les échanges inter-urbains.

Aujourd'hui, que ce soit à l'échelle nationale comme à celle plus réduite de l'agglomération, se pose encore et toujours la question de la limite, du périmètre et de l'échange dans chaque territoire. Les systèmes urbains sont de plus en plus imbriqués, bien au-delà de la région, qu'elle soit géographique ou économique, (Lyon-Saint-Etienne-Grenoble, Ile-de-France, Le Nord, le Sud...), avec, entre chaque ville, une zone mal définie, une sorte de no man's land, qu'on appelait « la campagne ».

### • CONTENANTS ET CONTENUS FLOUS MAIS PAS QUE DES FLUX...

Tous ces constats montrent que les territoires et leurs frontières tant sur le plan géographique que sociologique ou encore politique se métamorphosent depuis quelques années.

Pour exemple, ce lieu que nous appelions péjorativement « la campagne », nous, les sédentaires que nous sommes devenus dans ce monde moderne, où les barrières ont été franchies grâce à toutes les avancées technologiques (moyens de locomotion, Internet...), n'avons plus qu'une idée : y filer le week-end loin de notre quotidien pour respirer une vie qui nous paraît plus saine, plus belle, plus confortable parce que plus calme et plus proche de la nature. Toutefois, il n'est pas question de se passer de ce confort que nous possédons dans notre quotidien de la cité totalement urbanisée.

Face à ce paradoxe, faut-il amener la campagne à la ville ? Faut-il encore plus rapprocher la ville de la campagne ?

La véritable problématique est ici le changement du rapport au temps et à l'espace.

Par ailleurs, nos agglomérations sont de plus en plus grandes, mais de plus en plus loin de la conception classique de la ville (au sens morphologique). Les limites ou les seuils étaient les murailles, les portes, puis les gares, les bouches de métro, les péages.

Et maintenant ? Avec les nouvelles technologies, la maison, voire l'ordinateur ?

De nos jours, les territoires sont en concurrence entre eux à travers le monde. La ville fortifiée et unique ne se suffit plus à elle-même et à ses habitants, encore faut-il qu'elle soit attractive (infrastructure, école, offre culturelle et médicale, climat...).

Quelle est la dimension idéale d'un territoire urbain ? Celui qui nous permettrait de vivre en toute sécurité et confort avec une somme de contraintes minimales. Bref, la cité de demain pour la vie idéale... D'un point de vue politique, la gouvernance des agglomérations et des grands territoires d'aujourd'hui n'est pas encore aboutie, ne possédant ni le pouvoir économique ni le pouvoir décisionnel, ces derniers étant encore beaucoup trop diffus pour être efficaces. Il est complexe de déterminer qui décide de quoi et sur quel territoire...

Avec/pour qui aménage-t-on l'espace urbain et, pour aller plus loin, les cités de demain ? La gouvernance d'antan, circonscrite à un territoire, est-elle toujours pertinente du fait de l'élargissement du périmètre urbain mais aussi des individus y résidant qui ne sont pas nécessairement inscrits sur les listes électorales de ladite cité ? Se pose inévitablement la question de représentativité de la gouvernance, représentativité des personnes (étudiants, navetteurs, émigrants réguliers et irréguliers, résidents « secondaires »...) comme des personnes morales, en particulier les entreprises, finalement peu associées dans le processus de projection de la ville même si elles la fabriquent...

## III - LA VILLE, UN SYSTÈME PLUS QU'UN OBJET ET POUR LA (RE)CONSTRUIRE, UN BESOIN DE COMPÉTENCES RÉACTIVES

En tant qu'ingénieristes dans le domaine de l'immobilier, en accompagnement des architectes, qu'ils soient urbanistes ou concepteurs de bâtiments, il nous est, la plupart du temps, demandé d'intégrer dans nos conceptions, les notions de confort, de rapport à l'environnement, le tout dans une équation économique viable.

Deux points paraissent importants à être soulignés pour, si possible, trouver des solutions d'amélioration :

• Au siècle dernier, il s'agissait de créer l'objet efficient sans forcément se préoccuper de son environnement. Aujourd'hui, le périmètre dimensionnel d'un projet est à l'échelle d'une zone, voire d'un quartier ou plus. Cette nouvelle façon de penser l'architecture, avec une diversification de typologie de bâtiments permettant de créer la vie dans ce lieu, avec des acteurs économiques sociaux et culturels différents et complémentaires, avec des visions innovantes pour mutualiser l'énergie, les transports, les nouvelles technologies. Il faut maintenant casser les limites économiques et les frontières géographiques permettant demain, de créer, grâce à ces concepts, une cité à la hauteur des envies et des ambitions humaines.

• La difficulté pour la création d'un projet ne réside pas que dans sa qualité, sa créativité, ou encore l'innovation qu'on veut lui apporter, mais souvent, dans les décisions administratives à prendre pour qu'il soit viable, constructible et fonctionnel. La gouvernance joue aujourd'hui sur ce point un rôle particulièrement important mais ne possède pas toujours les compétences, les ressources, voire le pouvoir suffisant, pour aider à la réalisation d'un programme dans un délai raisonnable, ce qui contrarie, voire parfois bloque jusqu'à faire avorter certains projets.

#### IV - MÉTAMORPHOSES ET ADAPTABILITÉ DE L'ESPACE URBAIN : ENTRE ASPIRATIONS INDIVIDUELLES ET PROGRAMMATIONS URBAINES

##### • L'URBAIN PARTOUT POUR TOUS ?

La ville est mal définie. Elle se recompose avec de nouveaux espaces (les faubourgs, la banlieue, le péri-urbain puis le rural) et d'anciens espaces qu'il faut réaménager et parfois reconstruire (centres anciens, friches industrielles, sites de gares, et certaines ZUP, déjà obsolètes...). Quels rôles assigner à ces espaces, comment les réarticuler ensemble ? Enjeu du Grand Paris par exemple.

L'obsolescence de certains espaces semble d'autant plus rapide que ces espaces ont été créés pour une fonction unique. Les nouvelles formes de la ville sont éminemment technologiques et la technologie évolue de plus en plus vite.

Depuis les années 2000, trois crises principales sont venues bousculer économiquement nos certitudes quant à notre avenir d'urbains :

- La crise environnementale,
- La hausse des matières premières,
- L'endettement des États.

Celles-ci remettent en cause nos modes de vie, nos aspirations, notre modèle et son système de redistribution sociale entre les différents territoires urbains. A cela s'ajoutent le vieillissement de la population et un faible développement démographique et de pouvoir d'achat.

Les individus, de plus en plus mobiles, sont habitués à se mouvoir rapidement, par exemple, soit avec le TGV ou virtuellement grâce à Internet. Ces nouvelles habitudes remettent en cause nos échanges dans la cité et à plus long terme sa programmation urbaine.

Mieux informé, le citoyen devient aussi plus exigeant quant à sa qualité de vie. Quel que soit son lieu de vie urbain, péri-urbain ou rural, il exprime de plus en plus des envies et des besoins urbains.

Les individus ne sont plus asservis à demeure à un territoire. Le besoin de mobilité y mélange sédentaires, migrants, touristes, navetteurs et nouveaux retraités.

##### • EST-CE ENCORE LA MORPHOLOGIE QUI CONSTRUIT LA VILLE ?

Peut-on encore se projeter sur 10 ans, 20 ans, 50 ans ?

La ville durable est-elle la ville mixte (au sens fonctionnel) ou n'est-elle qu'une étape déjà vue avant et, transitoirement, la bonne pour notre époque actuelle comme a pu sembler l'être en d'autres temps le fonctionnalisme ?

Qu'est-ce qui doit aujourd'hui construire la ville ? Le bâti, les infrastructures, des lieux de centralités, de rencontres ? Ou le négatif des villes, les trames naturelles et agricoles, hors et dans la ville, tant pis si la ville n'a plus de forme identifiable ?

Doit-on investir sur de grandes infrastructures ? Comment les traiter ?

Quelle est la place du numérique là-dedans ? La gestion de la ville mais aussi son usage changent. Pas sûr que ces changements soient si radicaux que cela, en tout cas pour l'instant. Tout de même, est-ce que le fait d'« aller en ville » par l'interface d'un écran (télétravail, téléshopping, découverte touristique ou culturelle) ne modifie pas, petit à petit, nos attentes vis-à-vis de la ville « en dur » ? En gérant à distance ce qui auparavant demandait de se déplacer ne permet-il pas de se débarrasser d'un usage obligé de cette ville « en dur » pour n'en attendre que du ludique ou du sacré ? Jusqu'où ira ce mouvement vers l'abolition de la nécessité de fréquenter la ville

« en dur », jusqu'à ce qu'il ne reste plus que l'envie d'y aller ? Et ce mouvement peut être rapide ! L'i-phone est né en 2007, il y a à peine six ans, et les smartphones et autres tablettes sont devenus des prolongements des mains de toutes les générations, partout dans le monde, alors que nos territoires peinent dans le même laps de temps à produire un PLU, un SCoT, sur des constats, des diagnostics et des paradigmes déjà trop anciens.

Il existe une dissymétrie entre ceux qui pensent et financent la ville et ceux qui la vivent. En effet, entre la réflexion du politique et la concrétisation immobilière par les promoteurs, il peut s'écouler entre 7 à 15 ans avant que l'immeuble soit enfin occupé. Après 30 ou 40 ans, l'immeuble ou le quartier sont frappés d'obsolescence.

##### • OBSOLESCENCE ET RECONQUÊTE DE CERTAINS TISSUS URBAINS ET L'ENJEU DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Nous sommes tous confrontés, professionnellement, à l'obligation de mixité et de démarche de développement durable. Des sigles (BEPOS, BREEAM, HQE...) estampillent nos ouvrages et sont censés nous apporter une valorisation supérieure de nos actifs et un vrai plus commercial pour nos futurs preneurs. Las, si nous mesurons le surcoût de tels ouvrages (+ 5 à 10 %), en revanche la plus-value utilitaire ou à la revente ne sont pas - encore - prouvées. Plus loin, la rentabilité des produits issus de ces normes n'est peut-être même pas assurée ou en tout cas incitative.

Les cycles technologiques étant de plus en plus courts, est-on seulement sûr que ce qui semble « durable » aujourd'hui le sera demain ? L'expression « sustainable development » a été traduite par « développement durable », or ce qui est durable dure mais n'est pas forcément bon, alors que ce qui est soutenable recèle une notion morale plus positive. Le contraire est insoutenable, insupportable. Alors, à ce titre, l'éphémère n'est-il pas plus soutenable que le durable ?

Cette petite querelle de mots a toute son importance dans la fabrique de la ville. Plutôt que de penser des aménagements durables, sans trop se préoccuper de leur possible obsolescence ou du coût de leur réhabilitation ou mise à niveau, ne doit-on pas penser plus systématiquement à leur mort programmée, en s'y tenant, contrairement à l'exemple de certaines cités dites de transit qui ont perduré des années ?

Les friches industrielles des métropoles semblent être les espaces de reconquête

urbaine pour ce qui est de la ville « en dur » (voir la Plaine de France ou Seine Amont en Ile-de-France, Euroméditerranée à Marseille ou les quais de la Garonne à Bordeaux). Ces espaces, plutôt monofonctionnels et au départ pas résidentiels, semblent plus « faciles » à transformer que les zones résidentielles les plus en déshérence et les moins valorisées, peut-être parce que la pâte humaine est très fortement ancrée dans ces dernières.

Les espaces commerciaux qui ont toujours accompagné voire déterminé l'émergence des villes et de leurs contours font face à l'arrivée de nouveaux concepts et/ou modes de consommation : Internet et le drive succèdent au hard discount et aux GMS (grandes et moyennes surfaces spécialisées) de périphérie rendant parfois obsolètes les vieux « shopping centers » de centre-ville obligés de se restyler. Afin de maintenir l'affluence dans ces lieux de vie, des nouvelles dessertes par modes doux sont créées et l'usage commercial est mixé avec des loisirs, de la restauration, du résidentiel ou du médical...

Là encore, le remède semble être la mixité des fonctions, la diversité des flux et des générateurs de flux et la capacité à faire en sorte que ces flux ne soient pas que traversant mais desservant.

Là où la ville était centripète, car le cœur marchand dessinait les centres-villes, l'offre commerciale suit et capte dorénavant à 80 % les flux en périphérie ou à la première couronne des territoires. L'espace urbain s'étale, devient centrifuge sans borne et/ou porte bien définies. Le type d'habitat y est adapté aux familles nombreuses et à ceux en quête d'espace à vivre. Ces derniers délaissent la ville historique aux promoteurs qui y redécoupent l'habitat pour les familles monoparentales, les personnes âgées et parfois les étudiants.

##### V - LES MÉTROPOLIS COMME FER DE LANCE DE LA CROISSANCE, À RÉINVESTIR EN PRIORITÉ ?

##### • UN SYSTÈME ÉCONOMIQUE QUI EFFECTUE DES PÉRÉQUATIONS ENTRE TERRITOIRES, MAIS SANS LE DIRE...

Les différentes crises économiques qui avec plus ou moins d'intensité ont touché la France depuis le début des années 1980 ont un impact très différencié selon les territoires. Malgré tout, celui-ci semble avoir respecté à peu près la même géographie, malgré la nature évolutive de ces crises. A chaque fois les régions industrielles les plus anciennes,

les plus dépendantes de cette activité et bénéficiant le moins du matelas de leur attractivité résidentielle sont celles qui souffrent le plus en termes de destructions d'emplois et d'entreprises.

Mais ce premier constat doit se nuancer nettement par la prise en compte de mécanismes de redistribution de la richesse qui font en fait que destruction d'activités n'implique pas forcément destruction de revenus et, à l'inverse, création de richesse ne signifie pas non plus forcément rémunération équivalente de ses producteurs. Ainsi, l'Ile-de-France, qui concentre 18 % de la population française, contribue à hauteur de 28,6 % du PIB français mais ne concentre que 22,2 % du revenu. Rhône-Alpes équilibre sa contribution dans la production de richesse et sa concentration de revenus (9,9 % dans les deux cas), et ce pour 9,6 % de la population. Toutes les autres régions de France ont une contribution dans le PIB national moins forte que leur poids dans le total du revenu des ménages au niveau national.

De fait, un ensemble de mécanismes assure une sorte de péréquation qui a permis une certaine harmonisation des niveaux de revenus des ménages et de conditions de vie sur l'ensemble du territoire français. Que l'on songe aux pensions de retraite, à la protection sociale, aux prestations de santé, l'ensemble de ces masses financières est déconnecté des mécanismes de production de richesse locaux, de la capacité des territoires à innover, investir et risquer. Elles sont également peu, voire pas, liées à des grandes politiques d'aménagement du territoire mais plutôt à des politiques visant les individus et leur accompagnement dans les différentes étapes de leur vie.

Le tourisme, provenant de revenus gagnés ailleurs, agit aussi comme une source de richesse locale, dont la destination est néanmoins plus sélective car évidemment liée à l'attractivité touristique des territoires bénéficiaires. Dans ce registre que d'aucuns appellent non productif, seul l'emploi public apparaît comme directement dépendant de choix liés à des conditions d'aménagement du territoire. Un exemple : les mesures d'accompagnement faites lors du plan de fermeture de certaines bases et casernes militaires annoncées en juillet 2008 par le gouvernement Fillon.

##### • ... AU RISQUE DE L'AFFAIBLISSEMENT DES MÉTROPOLIS, MAIS DE QUELLES MÉTROPOLIS ?

Ce partage du gâteau national, puisque c'est tout de même de cela donc il s'agit,

se fait l'air de rien, et ce, au travers de politiques publiques essentiellement non territorialisées. Ce constat se pose également à une échelle plus locale. Ainsi, si avant la réforme de la taxe professionnelle, 48 % des recettes des communes et communautés provenaient des recettes fiscales locales, aujourd'hui ce chiffre n'atteint plus que 41 %. Le changement est encore plus marqué pour les départements et régions qui ont vu ces proportions passer de respectivement 35 % et 30 % à 16 % et 11 % ! Le reste procède de mécanismes de péréquation établis au niveau national et régional (voir l'instauration du Fonds national de péréquation des ressources intercommunales et communales [FPIC]). Alors même qu'on assigne aux territoires plus de compétences, plus de responsabilités dans leur développement, leur autonomie financière est de plus en plus restreinte, plus encore si l'on y ajoute les restrictions d'emprunts imposées par les mesures de régulation de l'activité bancaire, dites de Bâle III.

Alors, cette moulinette de la redistribution n'affaiblit-elle pas les métropoles et les agglomérations dynamiques en termes d'emplois en faisant trop peser sur elles les difficultés des territoires plus en déclin et/ou à la marge ? Ne doit-on pas réinvestir en priorité les métropoles productives, plus que les territoires ou secteurs économiques en déclin si l'on veut réamorcer la pompe de la création de richesse pour l'ensemble de la France ?

Mais le choix n'est pas si binaire et aisé que cela. En effet, il renvoie à la question de la limite des villes, de leurs interdépendances dans un système interactif et social complètement intégré, à l'échelle nationale. Où commence le territoire des métropoles (ou au moins des agglomérations) semble à peu près clair, tant que l'on arrive à voir où se localisent les sièges sociaux des grandes entreprises, où se situent les grands centres de décisions économiques et politiques et où sont implantées les grandes écoles et universités vectrices d'innovation. Mais au-delà de ce qui est visible, de ces nœuds de flux économiques et de connaissance, de cette concentration humaine et d'entreprises, de connaissances et d'échanges formels et informels, l'espace métropolitain et les agglomérations importantes se nourrissent et se composent d'espaces moins identifiables desquels ils tirent une partie de leur force, de leurs intrants.

Des travaux récents de la DATAR apportent une nouvelle approche des systèmes urbains, non plus uniquement sur la seule base de leur morphologie



et des migrations domicile-travail qui s'y greffent mais en examinant les liens, les flux économiques et financiers, les pratiques de communication et de recherche, les mobilités des personnes liées aux loisirs et aux pratiques sociales. Trois grandes notions territoriales s'y interpenètrent :

- les systèmes urbains de proximité, mono ou polycentriques,
- les ensembles créés par les relations entre ces systèmes, qui font parfois métropoles (Paris évidemment, puis Lyon-Grenoble, puis, moins diversifiées, Marseille-Aix, Toulouse, Nice et Strasbourg),
- la noria constituée de l'intensité et de la forme des relations avec la métropole parisienne, dans une perspective de dynamique d'ensemble et d'intégration à la mondialisation dont la région capitale est la porte d'entrée, et de sortie, pour la France.

La question devient donc encore plus aiguë car ce faisceau de relations implique une interdépendance forte, dans laquelle il est difficile de quantifier le degré d'autonomie ou de dépendance dans chaque sens entre les différents niveaux de systèmes urbains.

On imagine assez facilement la dépendance des territoires résidentiels aux métropoles mais les métropoles n'ont-elles pas besoin de ces territoires comme soubassement à une pression qu'ils ne peuvent plus maîtriser ? Les territoires de production de la richesse n'ont-ils pas besoin de ces territoires où « envoyer » leurs actifs, leur retraités, leurs entreprises industrielles.

Par ailleurs, certains de ces territoires qui accueillent de la dépense touristique nationale ou étrangère qui n'émargent pas au rang des métropoles, contribuent certainement à apporter des ressources précieuses et relativement permanentes et, dans une France des congés payés et des 35 heures, offrent des espaces de respiration qui n'existent pratiquement plus dans les métropoles. Aucune métropole ou agglomération française n'est Singapour...

#### • PÉRIMÈTRE ET GOUVERNANCE, SOLIDARITÉ ET AUTONOMIE

La question du périmètre pourrait être perçue comme centrale. Mais ce périmètre est fluctuant, variable selon les enjeux, que l'on parle de transport, d'habitat, de liens économiques ou culturels, encore plus aujourd'hui où nombre de flux sont dématérialisés. Alors, tout le débat sur le contour des agglomérations, des métropoles a-t-il

une issue qui puisse faire consensus ? Les territoires politiques, qui sont ceux de la gouvernance, ne se définissent pratiquement jamais sur des considérations fonctionnelles mais sur un projet et une mobilisation politique, ce qui complique encore un peu plus la gouvernance. La réforme des collectivités locales version 2010 montre bien les diversités locales de réactions face aux ambitions de meilleure intégration de ce qui fait métropole.

• Quand la presque-totalité du département du Rhône décide de se saborder au profit d'une métropole lyonnaise, à l'initiative conjointe de ses élus, le combat entre les agglomérations d'Aix, de Marseille et autres voisines de taille plus réduite fait rage sur les formes que prendra la coopération métropolitaine, *a priori* la moins intégrée possible. A tel point qu'un préfet spécifique a été nommé... Dans le même temps, toujours en PACA, l'agglomération de Nice a été la première à réclamer un statut de métropole, assis sur une ambition politique et un projet urbain explicites. Enfin, les départements du Haut et du Bas-Rhin ambitionnent de fusionner pour regrouper leur force.

• Autre exemple, le Grand Paris. Il vise à régler un problème vieux de 150 ans, avec une commune-capitale qui garde les mêmes limites depuis 1860 alors que la banlieue n'a cessé de croître. Paris pèse moins de la cinquième de la population francilienne alors qu'elle en concentrait plus de la moitié au début du XX<sup>e</sup> siècle. Cette engorgement de la capitale dans ces vieilles limites n'est-elle pas une raison du non-pensé du développement du centre dense de l'agglomération ? D'une hypertrophie de la valeur symbolique de Paris dit « intra-muros » ? D'un surinvestissement centripète qui a empêché un développement mieux structuré de toute l'Île-de-France ?

Il y a donc bien des représentations différentes de son territoire, au-delà de tout l'appareillage sophistiqué que l'on peut mettre en œuvre pour comprendre ces territoires, qui vont également jouer dans la cohérence de l'action et des politiques de développement et d'aménagement.

Un trop long séjour dans une gouvernance peu adaptée dans un périmètre mal défini ou obsolète, peut être un très lourd handicap, à terme. La nouvelle version de la réforme des collectivités territoriales est à cet égard fondamentale. Si on ne peut imaginer partout une intégration complètement pertinente, la collaboration entre entités devra prévaloir sur la concurrence entre voisins ou cousins. Des systèmes de gouvernance particuliers devront pouvoir se mettre en place selon les thématiques pour intervenir à

la bonne échelle, sur le bon territoire. Et là, l'Etat a toute sa place pour garantir une certaine cohérence.

Mais cette réforme ne va pas sans une réflexion sur la fiscalité. Les mécanismes de redistribution sont extrêmement puissants, qu'ils procèdent d'une redistribution provenant des entreprises, des ménages ou des collectivités locales. On pourrait avoir l'impression qu'ils échappent à ceux qui produisent cette richesse. Quel retour dosé vers une plus grande autonomie fiscale doit être envisagé sans risquer de trop assécher les outils de péréquation mis en place depuis longtemps ? À quelle échelle doit se jouer cette solidarité ? La région ? La nation ?

Une part d'autonomie croissante qui serait rétrocédée aux territoires permettrait-elle d'accroître la cohérence de ces mêmes territoires en rendant lisible la rémunération que les investissements publics et privés peuvent entraîner dans un espace donné ? Cette cohérence pourrait-elle permettre une plus grande identification des habitants au territoire de plus en plus complexe dans lequel ils vivent ? N'est-il pas alors nécessaire de déroger au sacro-saint principe de non affectation des recettes (ou au moins de l'assouplir encore un peu plus) ?

## Séminaire 3

### La Ville et la question sociale

Intervenants : Jacques Donzelot, Nicolas Binet

Contribution de H. Boursier, M. Chazelle, L. Doré, A. Prade

*Héritage des trente glorieuses, le paysage urbain de nos villes est composé de grands ensembles en périphérie qui ont, depuis les années 1980, concentré une population de plus en plus précarisée, stigmatisée, et mise à l'écart de la société des urbains.*

*Ces fractures urbaines et sociales que l'on observe posent la question du décalage entre le temps des évolutions sociales et économiques d'une part, et le temps de la production de la ville, ou de son renouvellement d'autre part.*

*Elles interrogent également sur la possibilité pour toutes les couches de la société à trouver leur place dans la ville de demain, et plus globalement de la capacité de cette ville à créer les conditions d'un développement équitable.*

*Notre contribution, qui s'appuie sur les interventions de Jacques Donzelot et de Nicolas Binet, s'est donc attachée à analyser les politiques mises en œuvre pour préserver le « vivre ensemble ».*

*Nous avons choisi de structurer cette contribution autour de 3 questions complémentaires :*

• *La première concerne les politiques de la ville mises en œuvre depuis trente ans : quel bilan critique peut-on tirer de ces interventions publiques ?*

• *La deuxième partie se concentre sur les impacts de ces politiques sur les habitants : l'ambition de mixité sociale est-elle une utopie au regard du développement actuel des villes ? Comment associer les habitants ?*

• *La dernière partie aborde la problématique du lien social : au-delà des sujets de mixité, comment peut-on assurer la cohésion sociale dans la ville de demain ?*

#### I - TRENTE ANS D'INTERVENTION SUR LA VILLE

La nécessité de produire la ville à grande échelle et rapidement, au sortir de la guerre, a créé le modèle des grands ensembles. Il a été mis fin à cette politique en 1973 (circulaire Guichard) quand les acteurs publics ont constaté que la clientèle de classe moyenne refusait ce modèle (et commençait à le fuir).

Dès lors s'est amorcée une lente mais constante désaffection pour ces parcs de logements, qui ont progressivement concentré les populations les plus précaires et les moins libres dans leurs choix résidentiels.

Aussi, dès cette période, les pouvoirs publics ont cherché à résoudre les dysfonctionnements de ces quartiers, nés de leur logique largement monofonctionnelle (habitat) et auto-suffisante (équipements publics et commerces propres), en donnant alternativement la priorité aux interventions sur le bâti ou aux actions socio-économiques, afin de réintégrer les quartiers dans l'agglomération.

C'est ainsi que se sont succédés, l'opération « Habitat et Vie sociale » (HVS – 1972-1980) qui est intervenue sur le cadre bâti, mais avec le souci « d'embellir » un habitat très généralement de médiocre qualité architecturale, puis les actions de « Développement Social des Quartiers » (DSQ – 1982-1988), dont l'objectif était de mettre en valeur les potentialités des quartiers et de leurs habitants, dans le but de changer le regard tant de l'intérieur que de l'extérieur.

Nouveau tournant au début des années 1990, avec le début des grands projets de ville : la forme urbaine de ces quartiers revient au cœur des questions de traitement des symptômes de ces quartiers.

En 1996, la question du développement économique de ces quartiers devient une des clés de la solution aux problèmes : c'est le « Pacte pour la ville », avec la création des zones franches urbaines.

En 2003, la loi Borloo mise sur la transformation en profondeur des quartiers, de leur urbanisme, de leur offre de logements, de leur accessibilité, pour restaurer la mixité sociale et fonctionnelle. C'est le lancement du programme national de rénovation urbaine (PNRU), sur près de 500 quartiers.

On le voit, les trente années de politique de la ville ont été marquées par une alternance de politiques centrées tantôt sur l'urbain, tantôt sur le social, tantôt sur l'économique. Ces politiques ont toutes eu pour caractéristique d'être des politiques d'exception au droit commun, et basées sur des dispositifs ciblés sur des territoires ou des populations.

Surtout, on peut observer un clivage important entre les approches de gouvernements de gauche et de droite, alors même que la nécessité d'intervenir sur ces quartiers et leurs habitants fait consensus politique. Cette différence d'approche peut se résumer ainsi : la gauche a plutôt porté des politiques de soutien aux habitants et de renforcement des moyens de l'Etat. La droite a plutôt misé sur le développement économique et la mise en valeur des individus.

Même si la politique de la ville s'est inscrite dans la durée, elle a donc consisté en une succession de priorités, de postures, de cibles, de dispositifs, pas toujours cohérents.

Trente ans après, les statistiques (taux de chômage, pauvreté, échec scolaire) de ces quartiers sont toujours mauvaises et interrogent à nouveau politiques et chercheurs : quelles nouvelles approches envisager ? Quelle nouvelle posture pour les acteurs publics ? Quels moyens y consacrer ? Quelle vision de la place de ces quartiers dans la ville ?

La réforme de la politique de la ville, mise en œuvre par le nouveau gouvernement, tente de répondre à ces questions en se recentrant sur :

• Le pouvoir d'agir des habitants : donner toute leur place aux acteurs de proximité et aux habitants en particulier au stade de l'élaboration des futurs contrats de ville qui tiendront compte de leur connaissance des réalités, de leur expertise d'usage, de leurs propositions et de leur capacité à développer des actions collectives. Pour reprendre Jacques Donzelot, il s'agit de transformer le rôle perçu de l'Etat : passer d'un « Etat qui protège » à un « Etat qui rend capable ».

• La concentration des moyens sur quelques projets (passage de 2500 à 1000 ZUS, de 500 PRU à 230 PRU).

• L'élargissement de l'échelle d'intervention : c'est au niveau de l'agglomération, et non de la commune que se pensent et se traitent les questions de développement de la ville, de ses services urbains, de ses politiques d'habitat, de développement économique. C'est à cette échelle que doit être pensé le devenir des quartiers.

## II - QUELS BÉNÉFICES POUR LES HABITANTS ?

« Au fond, nous étions les acteurs d'un des échecs de notre époque. L'échec de la mixité sociale [...]. De jeunes citadins habitant à quelques rues ne se croisent plus qu'à la boulangerie, au kebab ou dans les transports en commun. Même quartier, pas le même monde. »

En comparant sa vie quotidienne de Montreuillois aisé et cultivé à celle d'un expatrié au cœur de la Seine-Saint-Denis, l'écrivain Mouloud Akkouche confirme le bilan que tire la Cour des Comptes d'une décennie de réformes de la Politique de

la Ville : si la rénovation urbaine a permis de changer le cadre de vie de certains quartiers, elle n'a guère contribué à la mixité sociale, ni à la réduction des inégalités sociales, qui figurait pourtant parmi les priorités de la loi Borloo de 2003 (Loi du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine).

L'enquête de la Cour des Comptes montre en effet que les politiques successives n'ont pas diminué les écarts (en termes de chômage, revenus, réussite scolaire, etc.) entre les quartiers prioritaires et les villes environnantes :

Evolution des écarts entre les habitants des zones urbaines sensibles (ZUS) et hors ZUS

| INDICATEUR   | PÉRIODE   | ZUS    | HORS ZUS |
|--|-----------|--------|----------|
| TAUX DE CHÔMAGE DES 15-59 ANS  | 2003      | 17,2%  | 8,7%     |
|  | 2010      | 20,9%  | 10,3%    |
| REVENU FISCAL MOYEN DES MÉNAGES                                      | 2002      | 10 769 |          |
|  | 2008      | 12 615 | 22 532   |
| PART DES PERSONNES VIVANT SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ (954 € MENSUELS) |           |        |          |
|  | 2006      | 30,5%  | 11,9%    |
|  | 2009      | 32,4%  | 12,2%    |
| TAUX DE RÉUSSITE AU BREVET   | 2004-2005 | 68,3%  | 80,9%    |
|  | 2009-2010 | 74,1%  | 85,1%    |

Source : Cour des comptes d'après les rapports de l'observatoire national des zones urbaines sensibles de 2004 à 2011

Elle pointe également un deuxième défaut de la politique de la ville : elle n'a pas entraîné de réelle participation des habitants aux projets de rénovation urbaine.

Pas de mixité, pas de participation. N'y aurait-il pas, de fait, un lien entre ces deux constats d'échec ?

La mixité n'est-elle pas vouée à l'échec, si elle n'est pas portée par les habitants ? (Laurent Davezies suggère même, suite aux échanges qu'il a pu avoir avec les habitants de Seine-Saint-Denis, que cette mixité n'est en réalité pas souhaitée par ces derniers, au motif – de fait incontestable – qu'elle entraîne mécaniquement une hausse sensible des prix du foncier, et donc qu'elle exclut rapidement les populations les moins aisées. La mixité ne serait pas souhaitable car elle ne serait pas viable). La mixité : une utopie ?

D'après Jacques Donzelot, si la rénovation urbaine a permis une relative mixité endogène (certaines populations issues des quartiers difficiles, ayant « réussi » hors de ces quartiers, retournent s'y installer), elle n'a assuré quasiment aucune mixité exogène (aucune population plus favorisée ne vient s'installer dans des quartiers difficiles, sans en être originaire).

La Politique de la Ville n'a pas permis de réduire la triple distance qui sépare les quartiers difficiles du reste de la Ville : distance spatiale (les kilomètres séparant les quartiers des zones d'emplois – et les coûts de transports correspondants – dissuadent l'accès à l'emploi), distance sociale (la faiblesse des liens de ces populations freine également leur accès à l'emploi), distance légale (le faible contrôle légal de ces quartiers a permis le développement d'une économie souterraine et certaines montées de l'insécurité).

Et l'Ecole, sur laquelle on a fondé beaucoup d'espoirs d'égalité et de mixité, ne réussit pas non plus à combler ces écarts : non seulement bon nombre d'enfants de milieux favorisés sont rapidement extraits, par leurs parents, des établissements « difficiles » (cf. l'« exfiltration scolaire » dont parle M. Akkouche), mais au sein même des établissements classés en ZEP, une ségrégation sociale et culturelle apparaît, dès les classes de maternelles, entre les enfants qui bénéficient, chez eux, d'un environnement privilégié et d'un accès facile à la culture, et ceux qui en sont radicalement privés.

L'Education Nationale ne parvient ainsi plus à garantir l'intégration des populations défavorisées, notamment des familles récemment immigrées : dans certaines écoles des 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements par exemple, de nombreux enfants d'origine chinoise, dont les parents, récemment immigrés, ne parlent pas français, se retrouvent profondément marginalisés, et peinent à acquérir les bases de la lecture et de l'écriture. A cette Ville à trois vitesses se superposent assurément, au sein d'un même quartier, des Ecoles à deux vitesses.

Ce constat amer a longtemps nourri le débat sur l'utilité et les inconvénients de la carte scolaire, que résume François Dubet : « La carte scolaire ne marche pas pour deux raisons. D'abord, dans les grandes villes, elle reproduit fidèlement les inégalités entre les quartiers, elle les cristallise et les accroît. Ensuite, une partie de la population [...] triche pour éviter le collège de son secteur, ce qui aggrave la situation des établissements difficiles. »

Il est d'ailleurs frappant de constater que les positions dans ce débat de la carte scolaire recourent les oppositions entre la Droite et la Gauche que pointe Jacques Donzelot sur les politiques de la Ville (même si les propositions de Ségolène Royal sur la carte scolaire lors de la campagne en 2007 sont venues bousculer ce clivage).

A droite se situent essentiellement les partisans de l'assouplissement de la carte scolaire, au motif qu'elle enfreint la liberté de choix, et qu'elle empêche les élèves méritants des quartiers difficiles d'accéder aux établissements renommés (c'était le sens du programme de Réussite Educative mis en place par J-L. Borloo et des collègues « ambition réussite »).

A gauche, les défenseurs de la carte scolaire soutiennent qu'elle constitue, malgré ses indéniables imperfections et les nombreux contournements dont elle est l'objet, un frein indispensable à la montée de la ségrégation sociale.

De fait, dans un rapport de novembre 2009, la Cour des Comptes alertait sur le risque de ghettoïsation qu'avait induit l'assouplissement de la carte scolaire : sur un total de 254 collèges « ambition réussite », 186 ont perdu « jusqu'à 10 % » de leurs élèves du fait de la réforme de la carte scolaire mise en œuvre par Xavier Darcos.

Mais cette focalisation sur la mixité sociale – en considérant, comme le pointe Renaud Epstein, que « les habitants des quartiers sont le problème » – n'empêche-t-elle pas une réelle prise en compte des potentialités de ces quartiers ? Et de ce fait, ne faut-il pas plutôt concentrer les efforts, afin qu'émergent ces potentialités, sur la participation des habitants à la définition et la mise en œuvre des projets sur leur Ville ?

## • PENSER LA CONCERTATION

« Rien ne se fera sans la participation active des habitants » disait Hubert Dubedout en 1983, lors de la création de la « Commission pour le développement social des quartiers », qu'il présidait. De fait, l'ampleur des transformations nécessaires sur le cadre urbain et bâti entraîne des bouleversements profonds dans la vie quotidienne des habitants et sur la perception qu'ils ont de leurs quartiers : il s'agit d'intervenir non seulement sur un existant construit, mais en outre sur un existant habité. Il apparaît donc impératif d'intégrer dans le processus, parmi les – déjà très nombreux – acteurs de la Ville (promoteurs, bailleurs, collectivités, maîtres d'œuvre, etc.), cette entité mal définie qu'est la « population ».

|                               |                       |  |
|-------------------------------|-----------------------|--|
| NON PARTICIPATION             | Manipulation          | Convaincre, par des techniques relevant de la publicité, les habitants du bien-fondé                 |
|                               | Thérapie              | de projets décidés en amont, sans concertation   |
| COOPÉRATION SYMBOLIQUE        | Information           | Exposer le contenu des projets   |
|                               | Consultation          | Recueillir des remarques et suggestions, sans garantie de prise en compte                            |
|                               | Réassurance           | Autoriser les propositions des habitants, le décideur gardant le choix de les mettre en œuvre ou non |
| POUVOIR EFFECTIF DES CITOYENS | Partenariat           | Charger des comités, composés d'habitants et de décideurs, de planifier les opérations               |
|                               | Délégation de pouvoir | Partenariat dans lequel les citoyens ont une position majoritaire                                    |
|                               | Contrôle citoyen      | Charger directement les citoyens de la planification et de la mise en œuvre des opérations           |

Mais si la nécessité d'une telle participation semble aujourd'hui faire consensus, les modalités de sa mise en œuvre suscitent de nombreux débats. Qui portent d'ailleurs même sur sa définition.

Afin de répondre à cette question difficile « qu'est-ce qu'une participation active des habitants ? », Jacques Donzelot et Renaud Epstein rappellent l'échelle que Sherry Arnstein avait établie en 1969 pour mesurer le degré de concertation des populations dans les projets de rénovation urbaine.

Cette grille d'analyse propose trois niveaux de concertation (« non participation », « coopération symbolique », « pouvoir effectif des citoyens »), se déclinant chacun en différents degrés d'implication des habitants :

J. Donzelot et R. Epstein passent d'ailleurs au crible de cette grille les politiques de rénovation mises en œuvre dans plusieurs villes françaises (Montfermeil, Reims, Nantes, Dijon). Le constat est sévère : aucune ne dépasse le niveau de « coopération symbolique ».

Car la démocratie participative (J. Donzelot lui préfère d'ailleurs la « participation démocratique » des pays anglo-saxons) n'est pas simple à mettre en œuvre, et pose incontestablement la question de la compétence : si l'air du temps laisse entendre que « l'outil fait la compétence » (l'appareil-photo dernière génération ferait le bon photographe, l'accès aux blogues ferait le bon journaliste, le logiciel de dessin 3D ferait le bon architecte), cet optimisme se heurte à la complexité des problématiques urbaines et la multiplicité des disciplines qu'elles sollicitent.

D'ailleurs, comme le dit Tristan Benhaïm, « il faudra admettre une phase transitoire, le temps que les populations gagnent en compétence : il faudra admettre une phase d'erreurs ».

Et cette question de la compétence pose celle de la formation de ce nouvel acteur de l'intervention sur la Ville qu'est la « Maîtrise d'Usage » (venant s'immiscer dans le diptyque confortable Maîtrise d'Ouvrage/Maîtrise d'œuvre) : si les habitants doivent prendre part aux questions urbaines, ils doivent être formés à celles-ci. Qui forme-t-on ? Sur quels critères ces habitants sont-ils choisis ? En quoi représentent-ils les autres habitants « non formés » ?

Une réponse à cette difficulté pourrait être apportée par l'expérience des Corporations de Développement Communautaire, citées par J. Donzelot et R. Epstein, malgré les limites que ces derniers relèvent dans ces dispositifs.

Ces Corporations, créées dans les années 1970 aux Etats-Unis, sont des associations chargées d'opérations de rénovation urbaine : dotées d'un conseil d'administration composé pour partie de citoyens habitant les zones concernées, financées par des subventions d'Etat et des fondations privées, elles s'appuient sur les compétences de professionnels (urbanistes, conseils financiers, etc.). Cette combinaison de contrôle citoyen et de compétences professionnelles, s'apparente d'ailleurs à ce que proposent en France les Centres sociaux associatifs : un conseil d'administration composé d'habitants, et une équipe salariée de professionnels du travail social.

La méthode du *Community Planning* semble elle aussi porter ses fruits : issue d'expériences anglo-saxonnes, et développée dans plusieurs pays d'Europe par quelques bureaux d'études, elle défend l'idée d'une concertation très concentrée dans le temps, faisant suite à plusieurs mois de préparation. Le principe de cette phase intensive est de faire émerger un projet commun, répondant à la fois aux attentes des différents acteurs et insufflant une dynamique partagée.

Ces tentatives de concertation sont complexes, et sans doute ressenties comme risquées par les élus. Mais l'expérience montre qu'elles renforcent en général le pouvoir de ces derniers. « Donner le pouvoir, c'est finalement le garder. »

### III - COMMENT VIVRE ENSEMBLE, MALGRÉ TOUT ?

#### • STATU QUO IMPOSSIBLE

Même si la mixité paraît difficile à envisager face à la tentation forte de l'entre-soi qui rassure, doit-on pour autant baisser le niveau d'ambition du vivre ensemble dans la production de la ville ?

Quand Pierre Veltz décrit le phénomène des grandes métropoles qui captent la richesse, et concentrent l'innovation du fait de la concentration d'individus (qui crée des flux, des échanges, des partages d'information, des besoins logistiques), il précise en corollaire que le déterminant de croissance de ces métropoles est leur capacité à capter et retenir les populations, à capter leur énergie, et à ne pas créer de ségrégation. Or la métropole crée des inégalités et crée des poches de pauvreté.

Celles-ci sont autant d'externalités négatives entravant son développement : la ville « durable » serait donc celle capable de soigner ses externalités positives (qualité de vie offerte aux habitants, habitat, offre de transport, accès à la culture, à l'information) et de corriger ses externalités négatives (consommation d'énergie, pollution, congestion de circulation, ségrégation, insécurité...).

Le Grand Paris fait ce pari de la métropole « durable » et inclusive. Ce n'est pas le cas d'autres métropoles mondiales, comme Buenos Aires par exemple, qui a laissé se développer une ségrégation très criante et provocante, avec des quartiers riches joutant des quartiers pauvres et protégés d'eux par des caméras, murs et barbelés. Dans cette métropole, le niveau d'insécurité vécu est devenu une telle externalité négative qu'elle lui coûte des points de PIB.

Dans la ville de demain, la question de la mixité, du vivre ensemble n'est donc pas seulement une question sociétale mais aussi une question de compétitivité.

#### • CRÉER DU LIEN SOCIAL

Comment créer du lien social, comment créer des lieux où les gens se retrouvent, dans une ville de l'âge III comme la décrit Christian de Portzamparc, c'est-à-dire une ville fragmentée qui crée des distances physiques et des distances sociales ?

Dans ces villes la réponse à cet enjeu d'urbanité, du vivre ensemble, nécessite de travailler sur la gestion de ces distances (Marc Dumont).

C'est d'abord traiter la question des mobilités intra-urbaines : permettre à

chacun de se déplacer facilement dans les différents lieux de la ville, pour travailler (et accéder au marché du travail), pour se distraire, se cultiver... etc. C'est une ambition de la rénovation urbaine que de réinscrire les quartiers dans les flux de la ville. C'est l'enjeu majeur du Grand Paris que de compléter la trame du réseau de transport pour « faire » agglomération. C'est ce qui a aussi, depuis plusieurs années, guidé les politiques d'aménagement avec le « tramway urbaniste » (Jacques Donzelot) dont le tracé a structuré le développement urbain.

Créer de l'urbanité, c'est aussi apporter un soin particulier aux espaces publics : ce sont ces espaces qui créent la couture entre les différents quartiers et fonctions de la ville. Ce sont des lieux de mise en scène qui permettent de construire une image, une représentation collective de la ville (un monument, un événement culturel).

Ce sont surtout des lieux de rencontre, voire de confrontation, entre les différentes populations qui la composent. Ces lieux peuvent être publics (place, équipement culturel, avenue) mais aussi privés (centres commerciaux). Ils se situent à la croisée des flux et génèrent eux-mêmes des flux. Un exemple parisien est celui du quartier des Halles. Ce lieu, situé en plein centre de Paris, à la croisée des lignes de RER desservant la périphérie à ses 4 coins cardinaux, est devenu un lieu de rendez-vous des jeunes des quartiers, qui l'investissent en masse le samedi, « concurrençant » les populations intramuros. C'est aussi l'exemple du quartier de La Défense, avec son parvis et son centre commercial, investis, durant les heures de travail, par une population de cadres qui quittent les lieux en fin de journée et fin de semaine pour laisser la place à la population des quartiers proches. Contrairement au quartier des Halles, il n'y a pas de concurrence dans l'occupation des lieux mais un partage d'un même lieu, pour d'autres usages.

Un autre exemple, s'agissant de la rénovation urbaine, est celui des jardins partagés qui se sont développés dans de nombreux quartiers au pied des immeubles. Ces espaces ont ramené de la nature en ville et permis de créer des lieux de partage. Ils ont aussi permis aux adultes de réinvestir l'espace public du quartier qu'ils avaient abandonné aux jeunes.

Préserver le vivre ensemble, c'est bien sûr travailler sur la mixité sociale et fonctionnelle, la densité. Plus les villes sont denses, plus elles sont intenses et plus elles peuvent éviter les formes d'isolement, de clivages sociaux générés par

l'étalement urbain et la distance créée entre les différentes populations.

Enfin, cette urbanité passe par le sentiment, pour chaque habitant, d'être acteur de sa cité, d'être reconnu. C'est tout l'enjeu de la participation des habitants, au-delà même des objets (projet d'équipement, projet de quartier, etc.) pour lesquels on les consulte, que de leur permettre ainsi une appropriation des sujets touchant leur espace de vie individuel et collectif. Cette question de la démocratie participative fait d'autant plus sens dans les quartiers car les populations qui y vivent sont assez peu acteurs de la démocratie électorale (faible mobilisation aux élections, 30 % environ d'étrangers n'ayant pas le droit de vote). Le programme de rénovation urbaine, en améliorant sensiblement le cadre de vie, en mettant en place systématiquement une concertation des habitants, a participé de cette ambition de redonner confiance dans l'action publique à des populations qui avaient le sentiment d'avoir été abandonnées par le reste de la ville.

#### • ORGANISER LE PROGRÈS SOCIAL

La question du vivre ensemble est un enjeu fort pour l'image et la compétitivité des villes. Mais cette compétitivité et la création de richesse peuvent-elles profiter à tous leurs habitants ?

Jacques Donzelot a souligné l'évolution sémantique de la notion du progrès social vers celle de cohésion sociale : durant les trente glorieuses le progrès social était indissociable du développement économique. Depuis les années 1970, c'est le terme de cohésion sociale qui s'est imposé, reflétant l'idée qu'il fallait résister collectivement face aux menaces (crise économique, mondialisation) d'éclatement de la société.

Peut-on encore envisager la ville comme générateur de progrès social ? Et comment l'organiser ?

Jean Viard note que dans nos villes, 70 % des emplois sont liés à la concentration de population (40 % liés au corps de l'autre – alimentation, santé, services à la personne – et 30 % liés à la logistique urbaine-transports, sécurité, administration). Il précise qu'on ne peut donc envisager une ville composée uniquement de riches, car il n'y aurait personne pour apporter les services. La ville doit donc comporter en son sein cette diversité de couches sociales, l'enjeu étant alors de permettre à tous d'accéder aux occasions d'emploi. J. Donzelot insiste ainsi sur la nécessité de faciliter les flux, non seulement en améliorant la connectivité physique entre les quartiers – les liens

forts –, mais en permettant aux populations les plus en difficulté de saisir ces opportunités de la ville, de leur « faciliter le passage », de tramer des liens faibles (formation, emploi, culture, loisirs, etc.) entre ces quartiers et le reste de la ville. Les politiques d'insertion, ou les emplois francs qui vont être expérimentés, constituent des exemples de ces liens.

Il s'agit peut-être, aussi, de penser la vocation des quartiers. Jacques Donzelot précise que vouloir inscrire les quartiers dans une moyenne est une utopie. Dans une ville populaire (Patrick Braouezec), toutes les catégories sociales sont présentes, mais chaque quartier à son identité, sa spécificité, voire sa fonction. L'enjeu de progrès social est que des mobilités résidentielles (localisation et statut du logement) puissent s'opérer entre ces quartiers et que certains d'entre eux ne deviennent pas, ne restent pas des quartiers de relégation.

Les statistiques du programme national de rénovation urbaine ont montré que les quartiers concernés ont vu la typologie de leurs logements évoluer vers une relative mixité d'habitat (accession sociale, locatif intermédiaire) même si ces derniers restent occupés par des populations issues du quartier. Ce changement de statut (passage de locataire à propriétaire, passage du parc social au parc privé) est cependant un marqueur de la mobilité résidentielle. Par ailleurs, comme l'a souligné Nicolas Binet, si l'indicateur de précarité n'évolue guère dans ces quartiers, l'analyse en dynamique permet d'observer une rotation des habitants : les quartiers de rénovation urbaine sont des quartiers populaires, et ont vocation à le rester, mais l'important est qu'ils puissent s'inscrire dans un parcours résidentiel à l'échelle de l'agglomération et ne plus être à terme des quartiers de fixation des populations les plus pauvres. Et cette ambition passe, entre autres, par une politique de peuplement portée à l'échelle de l'agglomération.

Il faut aussi arrêter de penser les quartiers uniquement comme des problèmes, mais comme des ressources et opportunités. Les quartiers sociaux sont les principaux porteurs de la dynamique démographique du pays et constituent aujourd'hui un réservoir de populations jeunes dont l'économie a besoin. Ces populations, des sondages récents l'ont montré, sont en outre animées d'une grande volonté entrepreneuriale. Il faut pouvoir favoriser dans ces quartiers la création d'activité endogène de commerce, artisanat, négoce, comme cela peut s'observer aux franges du quartier d'Euromed à Marseille.

La question, enfin, de l'intégration des communautés d'origine étrangère constitue un enjeu particulier : face au repli de plus en plus fort sur la communauté (avec le sentiment de sécurité et la réalité des solidarités qui l'animent) le modèle d'intégration républicain est en panne. La ville de demain constitue un laboratoire d'intégration. Le chemin est étroit entre la reconnaissance des spécificités de ces populations et leur survalorisation mais il faut, comme le suggère J. Donzelot, accepter de transiger et mettre en œuvre des politiques urbaines réellement adaptées à chaque typologie de population sans considérer ces spécificités comme un objectif mais comme une donnée.

## Séminaire 4

### Evolutions des technologies et des comportements

Intervenants : Alain Maugard, Tristan Benhaim

Contribution de C. Chevallier, E. Pietriga, D. Richard, D. Terouanne

*L'homme n'a jamais eu autant d'impact sur son environnement. Le Prix Nobel de chimie Paul Crutzen considère que nous sommes entrés depuis le milieu du XX<sup>e</sup> siècle dans l'anthropocène, nouvel âge géologique, qui marque le fait que, pour la première fois dans l'histoire de la Terre, l'homme est devenu la force géophysique qui modifie le plus la planète. Que ce soit dans le cycle de l'azote ou dans celui du carbone, les comportements humains bouleversent la composition chimique de l'atmosphère.*

*Ces comportements humains sont-ils aptes à évoluer afin que leur impact sur les bouleversements de la planète se modifie ?*

*Notre contribution s'appuie sur les interventions de Tristan Benhaim et Alain Maugard autour des nouvelles technologies et de l'évolution des comportements.*

*Nous avons choisi de structurer cette contribution en 4 parties :*

• *La première s'attache à illustrer la révolution numérique et les nouvelles technologies*

• *La deuxième propose une première compréhension des défis qu'elle pose à l'individu*

• *La troisième se concentre sur les motivations profondes de l'individu, permettant une éventuelle influence/guidage*

• *La dernière partie aborde l'approche systémique du métabolisme urbain*

#### I - UN PROGRÈS TECHNOLOGIQUE ACCÉLÉRÉ ET INÉLUCTABLE

##### • UN RYTHME INÉGALÉ D'INNOVATIONS ET DE DÉPLOIEMENT

75 % de la population mondiale est équipée d'un téléphone portable, c'est-à-dire en capacité de se joindre dans l'instant. Le progrès technologique s'est donc diffusé à une vitesse incomparable (nous venons de fêter les 40 ans de création du téléphone portable, et ses 30 ans de commercialisation) et dans des proportions inégalées puisque tout le monde ou presque accède à ces innovations.

Pendant cette période, les innovations se sont succédé à un rythme soutenu : en 1993, le téléphone envoyait son premier mail, en 1999 apparaissaient les premiers modèles abordables (sous la barre des 500 \$). Aujourd'hui, les portables pèsent moins de 100 grammes, tiennent dans la paume de la main, se chargent en une heure et coûtent dix fois moins cher. Les chiffres font frémir. La France est passée de 240.000 abonnements cellulaires en 1994 à 70,5 millions aujourd'hui selon l'Arcep, soit plus que la population qui comptait près de 65,3 millions d'individus fin 2012 d'après l'Insee. Si le portable est particulièrement représentatif de l'essor des nouvelles technologies, l'Internet et le numérique ne sont pas en reste et bouleversent le quotidien des individus.

• *Un équilibre rêvé entre offre et demande rendu possible par les nouvelles technologies*

Le progrès technique apparaît indissociable de la dynamique de croissance des économies mondiales. Il agit à la fois sur l'offre et la demande, permettant de repousser les questions liées aux rendements décroissants et entraînant une mutation conjointe des conditions de production et des débouchés.

Les nouvelles technologies étant particulièrement axées sur l'information et la communication instantanée, elles permettent une mise en relation instantanée et optimale entre offre et demande : ainsi, les places inusitées d'un parking peuvent être signalées par le biais du GPS en temps réel, accroissant la praticité pour l'utilisateur qui cherche à garer son véhicule dans la meilleure proximité et du producteur assurant la mise à disposition de la place.

Les récents projets d'aménagement urbain intègrent cette capacité de partage d'espace en cherchant à optimiser l'usage de ressources limitées : des surfaces de parking connaîtront des publics différents en diurne et en nocturne, le recyclage de l'air du parking pourra venir alimenter en chaleur des espaces de bureaux ou d'habitation adjacents, etc.

• *La maîtrise du présent, un rêve presque devenu réalité*

Dans des domaines très différents, les hommes repoussent les limites et des rêves deviennent réalité : l'ultra-connectivité à l'échelle de la planète, l'allongement de la durée de vie, le bâtiment à énergie positive, qui réconcilierait progrès technologique et impact environnemental à l'heure où le réchauffement climatique et la croissance démographique mondiale, réveillent le spectre du malthusianisme. Il y a quelque chose de l'ordre de l'utopie dans la volonté des sociétés occidentales de mobiliser sur ces thèmes alors que les lieux où s'opèrent les prochaines innovations ne sont pas connus d'avance et que le contexte durable de crise économique invite au pragmatisme et au rendement assuré à horizon de temps connu. Qui, dans la compétition mondiale, peut se permettre de se projeter vers des rêves dont les modèles économiques ne semblent pas toujours avérés, au risque de dégrader son rang économique mondial ?

##### • QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES POUR LA SOCIÉTÉ DE CETTE RÉVOLUTION NUMÉRIQUE ?

• *Des modèles économiques à revisiter*

Le rythme soutenu auquel s'opère l'arrivée des nouvelles technologies est inégalé, qui rend obsolète le progrès précédent en un délai record. Ce concept, connu sous le nom de destruction créatrice de Schumpeter, est peut-être gérable dans les biens de consommation domestique opérant sur des cycles courts, mais pose davantage de difficulté lorsqu'il s'agit d'immobilier où la durée de rendement nécessite une projection suffisamment longue et pérenne. Or il s'avère complexe de démêler l'éphémère du progrès voué à perdurer, voire à se standardiser, ce qui est aussi vrai pour les consommateurs que pour les producteurs, et encore davantage pour le législateur.

On assiste à un accroissement fort de l'incertitude : les nouvelles technologies peuvent surgir de partout (un adolescent anglais de 17 ans est récemment devenu multi-millionnaire avec l'achat par Yahoo de sa *start-up*) aussi convient-il d'être à l'écoute, ce que seuls les ultra

spécialistes ou les grosses entreprises peuvent se permettre afin d'augmenter ses chances de capter l'innovation, de la repérer et de l'assimiler au plus vite pour être prêt à capter la suivante. Malgré le fait que la distance physique ne soit plus aussi pertinente avec l'essor des nouvelles technologies, les innovations ont plus de chance d'émerger ou d'être captées dans la Silicon Valley et d'une manière générale dans des zones attractives d'où des efforts notables d'agglomérations en matière d'attractivité numérique.

Dans cette période de transition, tout se passe en même temps, et il faut apprendre à composer avec l'incertitude, ce qui impose de croire suffisamment en un projet pour que celui-ci démarre, quitte à ce qu'il évolue en cours de route de manière inattendue.

L'exemple de Malmö en Suède est à cet égard particulièrement éclairant. Dans le cadre de cette très lourde mutation d'un site industriel en éco-quartier, le démarrage et le déclenchement du projet n'ont rien figé définitivement par avance en termes de programme, pas plus qu'en termes d'objectifs environnementaux. En revanche, chaque phase a fait l'objet d'audits et d'analyses d'appréciation pour tirer les leçons et adapter les critères à fixer pour les tranches et phases suivantes. Renforcement de la densité, révision des caractéristiques thermiques, remise en question des modes d'isolation, place de l'automobile dans la morphologie urbaine, aucune idée n'est préconçue et doit être interrogée et expérimentée avant de répondre à une norme.

• *Une complexité et un rythme qui favorise la perte de repère pour l'individu*

Une période de transition qui perdure, et semble vouée à ne jamais s'achever. Telle la ligne d'arrivée qui s'éloigne à mesure qu'on s'en rapproche, le renouvellement permanent lié aux nouvelles technologies nécessite que l'individu « tienne le rythme ».

Cette quête de repère n'est pas plus chanceuse dans le rapport à la causalité qui semble s'évanouir. Il est ainsi de plus en plus difficile de définir la provenance et le cycle complet d'un fruit qui, il y a encore quelques dizaines d'années, passait du jardin à l'assiette. Outre le fait que la mondialisation et l'agriculture à fort rendement brouillent le suivi du cycle des saisons, notamment en milieu urbain où les signaux naturels sont faibles, l'état de conscience de ressources limitées disparaît puisque les nouvelles technologies et la mondialisation semblent ne pas connaître de limites.

Le caractère inclusif lié à l'inter-connectivité renforce parallèlement le sentiment d'exclusion des individus n'ayant pas accès à l'information. Paradoxalement, alors qu'il n'a jamais disposé d'autant de moyens d'être entendu, la singularité de l'individu et son intimité sont challengées.

La connectivité qui a marqué les années 2000 n'est pour autant pas toujours vertueuse. Face à ces changements, l'individu, hyper connecté, dispose de sources d'information susceptibles d'expliquer ces changements, d'inciter et de faciliter les mises en pratique.

Les informations multiples provenant de sources officielles et officieuses (réseaux sociaux) sont parfois difficilement assimilables pour les individus. Sans compter que certaines personnes restent encore à l'écart de cette sur-information.

Outre l'emballlement économique, et la recherche de productivité, les innovations influencent profondément les comportements des individus dans des externalités pas toujours évidentes à qualifier ou anticiper. Des études récentes attribuent ainsi la réduction du nombre de kilomètres parcourus par les jeunes Américains au développement d'Internet, substitution par le biais des réseaux sociaux, télétravail, etc. aux visites physiques.

La complexité et l'accélération des mutations, la nécessaire anticipation des changements et leur acceptation par le plus grand nombre positionnent l'individu dans un « nouveau » monde où son comportement est encadré par les contraintes règlementaires, les initiatives individuelles concertées et les contraintes économiques.

Seule une combinaison de ces trois principaux éléments permettra aux individus de faire évoluer leurs comportements. Face à l'ampleur des évolutions technologiques actuelles et à venir, de quels facteurs disposons-nous pour permettre aux individus d'évoluer et de favoriser l'émergence de comportements adaptés ?

##### • QUELLES MOTIVATIONS PROFONDES DE L'INDIVIDU ? QUELS LEVIERS POUR APPRÉHENDER VOIRE GUIDER SES COMPORTEMENTS ?

• *La nécessité fait loi, le moteur économique qui pousse une nouvelle forme d'entrepreneuriat*

La crise économique suscite l'innovation. À ce titre, on peut constater qu'un grand nombre d'innovations surgissent de la « base » plutôt que de l'élite, de comportements pragmatiques. L'engouement des sites de commerce C 2 C comme *ebay*,

services d'échanges localisés, *auto-partage* ou *le bon coin* en témoignent. Cela participe de l'*empowerment* de l'individu et va bien au-delà de la motivation économique de départ. Le milieu urbain est particulièrement favorable aux initiatives permettant l'échange de services rendus puisque la concomitance des besoins et disponibilité est plus facilement avérée. Ces espaces de mises en relation lient encore le numérique au physique (puisque les relations se concluent généralement par un échange bien concret) et permettent à l'individu d'élargir sa palette d'activité et parfois de se découvrir auto-entrepreneur.

• *L'appartenance au réseau et la quête de sens comme recherche de repères*

Flatté et mis en valeur par l'interconnexion permanente, Alain Maugard nous dit que l'individu souhaite entrer dans le jeu et sait qu'il a la capacité d'intervenir. Ce levier du « jeu » peut être utilisé pour limiter les consommations énergétiques, encourager l'individu à être producteur d'énergie au sein d'un smart grid, prenant ainsi part à un jeu qui dépasse l'individu, son contexte proche, puisqu'il le place en réseau.

Au-delà du jeu, on peut espérer que l'envie d'appartenir à un groupe, de contribuer à un mouvement qui le dépasse, soit de nature à motiver l'individu. L'école, l'entreprise, le mariage sont les vecteurs traditionnels de socialisation, le réseau social grâce aux nouvelles technologies les rejoint sans doute. L'envie de jouer un rôle sociétal, d'être inclus parmi ses pairs sont un facteur qui pousse l'individu à agir.

Le désir de montrer l'exemple, de donner envie de prendre le temps de se projeter, sur une thématique de développement durable, serait-il un luxe réservé aux pays riches ? L'initiative et le défi lancé par la Suisse avec la société à 2000 watts, et l'écho que celle-ci a rencontré dans la société suisse sont exemplaires. Mise en œuvre dans le milieu universitaire, l'initiative a été adoptée par professionnels et politiques, au sein d'une démarche appelant l'initiative locale et l'identification de l'individu comme « unité de mesure », avant de susciter l'adhésion démocratique de plusieurs cantons et de se transformer en défi sociétal. Les objectifs affichés sont une diminution massive de la consommation et du besoin d'énergie tous usages, en recourant aux énergies renouvelables, ainsi que la prise en compte globale sur un territoire.

Au point de départ de l'initiative, un rêve, un projet théorique que les nouvelles technologies mettent peut-être à portée de main, qui trouve un écho important

et suscite une adhésion profonde et rapide, rendue visible par les réseaux. Il semble, et c'est plutôt flatteur, que cette démarche ne soit pas intéressée et que la société adhère par jeu et envie d'y croire. On pourrait dire que les sociétés riches mettent l'accent sur la santé comme but ultime ou choisissent de s'affranchir des contraintes énergétiques dans un pays dépendant de ses voisins ? Est-ce pour préserver « les lumières » et illustrer l'éducation et l'ingénierie nationale ? Est-ce pour demeurer dans la course tout en se différenciant ? Sans doute tout cela à la fois mais bien plus puissant. Et les acteurs du projet disposent d'un levier particulièrement fort pour mettre en œuvre des normes et contraintes. Les initiatives individuelles organisées au sein de groupes informels qui se multiplient contribuent à l'évolution des comportements. A l'inverse du caractère général et contraignant des règles, les démarches individuelles ont un caractère pédagogique et de démonstration par l'exemple.

Le cercle vertueux est atteint lorsque les élus et les initiés « s'emparent » de ces initiatives pour alimenter et amender leurs réflexions générales.

« ..l'histoire imprévisible qui s'écrit sous nos yeux montre que ce n'est pas forcément les uns contre les autres, amateurs contre professionnels, mais plutôt les uns avec les autres dans une mutation des pratiques et une évolution des repères » écrit Edwy Plenel dans *Le droit de savoir*.

Quelle place pour le politique ? L'individu peut-il être aidé/contraint par les normes et ambitions fixées par le politique ?

Face aux mutations, l'individu est donc confronté à de multiples sources d'influences.

En premier lieu, les contraintes réglementaires (nous pourrions les qualifier de « signaux forts ») seraient nécessaires pour fixer le cadre.

Ces signaux forts demeurent nécessaires pour tout mouvement d'ampleur dépassant le simple cadre local. C'est notamment le cas pour les grands sujets de société tels que l'énergie.

Ces règles et ces normes se heurtent toutefois à des difficultés de compréhension, d'acceptation pour de nombreux individus du fait de leur caractère général, anticipatif et contraignant.

L'anticipation ou le retard (car les données peuvent rapidement devenir obsolètes) est, *a priori*, bénéfique mais peut créer un décalage entre la volonté des initiateurs et la compréhension/capacité eu égard à des impératifs de compétitivité des personnes chargées

de mettre en œuvre ces règles ou de celles chargées d'utiliser les produits ou les ouvrages modifiés par les nouvelles règles. Le caractère général et le manque de recul sont parfois contre-productifs.

Comment peut-on envisager de faire évoluer des normes alors que le retour d'expérience est largement incomplet ?

Comment éduquer les utilisateurs afin qu'ils adoptent les bons comportements (ceux prévus par les initiateurs des règles), qu'ils utilisent convenablement les ouvrages, les produits mis à leur disposition ? Pour qu'un bâtiment soit effectivement basse consommation, le respect des normes de construction est nécessaire mais pas suffisant. Le comportement vertueux des utilisateurs est indispensable.

Il est intéressant de noter comme l'indiquent les indices que les Français ont intégré dans leur comportement une tendance générale à être moins consommateur d'eau dans leurs tâches quotidiennes ; d'où cela vient-il ? Le coût du m<sup>3</sup> ? Certainement, l'évolution des équipements de plomberie également : on laisse moins l'eau couler lorsqu'on se brosse les dents (sensibilisation), etc.

Sur un tel exemple, on s'aperçoit que c'est une conjonction de facteurs qui mettent le comportement collectif dans un nouveau cycle vertueux. Mettre de l'eau de pluie dans les conduites de toilettes ne répondait pas aux normes il y a quelques années ; les normes évoluent donc mais elles impliquent des remises en question en termes de cycle économique également.

#### • L'APPROCHE SYSTÉMIQUE DU MÉTABOLISME URBAIN : À QUELLE MAILLE FAUT-IL RAISONNER ?

Le développement accéléré des technologies et, en parallèle, des exigences sociétales et individuelles, contribue à complexifier la résolution de la question urbaine.

Comment concevoir les espaces urbains de demain, comment transformer ceux d'aujourd'hui, en conciliant la meilleure combinaison des technologies actuelles et à venir, les attentes en matière de développement durable et les besoins chaque jour accrus de confort, de fluidité, de commodité et de simplicité d'usage pour les habitants ?

Alain Maugard affirme que la ville de demain se construira avec « un peu de morphologie, beaucoup de métabolisme et surtout du mode de vie ». C'est bien la compatibilité entre le métabolisme de la ville (combinaison et résultante

de l'ensemble de ses flux) et le mode de vie des citoyens et les attentes qui en résultent, qui doit en effet être le guide, et cela dans le cadre faiblement évolutif de la morphologie urbaine qui en Europe est plus à même de s'adapter que dans la ville américaine.

#### • SE POSE ALORS ASSEZ VITE LA QUESTION DU PÉRIMÈTRE PERTINENT DE CETTE « ANALYSE SYSTÉMIQUE » DES FLUX ET DES ATTENTES.

Alain Maugard fait le pari du BEPOS (Bâtiment à Énergie Positive) comme emblématique de nouveaux schémas et de nouveaux comportements.

Si l'idée d'optimiser la combinaison des flux et des usages à l'échelle d'un bâtiment peut paraître séduisante, elle ne doit toutefois pas occulter le fait que souvent, un autre optimum encore plus performant peut être envisagé à l'échelle du quartier, voire au-delà. Il n'est par exemple pas économiquement et écologiquement pertinent de produire de la chaleur à partir de la combustion de ses propres déchets. En revanche, il est essentiel de valoriser au maximum la chaleur issue de l'incinération des déchets ménagers à l'échelle d'une agglomération. Dans le même esprit, l'électricité qui pourra être stockée et déstockée chaque jour dans le véhicule de M. et Mme Durand, partis en vacances à l'étranger pendant plusieurs semaines, doit pouvoir servir à d'autres que M. et Mme Durand. C'est tout l'enjeu des « smart grids » dont on parle chaque jour davantage. Enfin, la mutualisation des besoins de chaleur ou de froid à l'échelle d'un territoire permet de concevoir des moyens de production plus efficaces et qui tiennent compte de la non-concomitance des besoins, optimisant ainsi les flux et les taux d'utilisation des équipements (le centre commercial qui jouxte le quartier d'affaires a besoin de plus de froid quand les bureaux se vident, et réciproquement).

La recherche de l'équilibre local entre les flux et les usages peut donc s'envisager à différentes mailles, de l'habitat individuel à l'échelle de l'agglomération, en passant par l'échelle du bâtiment ou celle du quartier (aujourd'hui rebaptisé d'ailleurs « éco-quartier »). Pour revenir à l'exemple helvétique, on voit que c'est à l'échelle du canton que sont envisagés la gestion et les modes de production de l'énergie, hydroélectrique, achat nucléaire, photovoltaïque, géothermie.

Pour reprendre l'exemple de Malmö, cette approche des sujets aux différentes échelles et à différentes mailles est très explicite. La production électrique éolienne a été étudiée pour l'ensemble

de l'agglomération y compris la ville historique à partir d'un programme de recherche géré par l'université et dans le but d'une réutilisation de chantiers navals désaffectés pour la fabrication des éoliennes. La transformation des ordures ménagères est gérée et collectée depuis que la tranche 2 et 3 ont été réalisées permettant un mode de collecte centralisé, grâce à un nombre suffisamment important de foyers. Mais même si les périmètres peuvent atteindre une échelle régionale (transports publics), voire internationales (création d'un pont avec Copenhague), la gouvernance reste simple et intelligible ; il y a un dénominateur commun pour l'ensemble des prises de position et choix qui est le seul niveau municipal.

#### • COMMENT SUSCITER L'ADHÉSION ?

Dans le choix de cette échelle, intervient inévitablement la question comportementale : comment obtenir l'adhésion des habitants d'un immeuble, d'un quartier, d'une ville, comment faire en sorte que leurs comportements soient en adéquation avec le métabolisme visé ?

A ce sujet, Alain Maugard nous livre une de ses convictions : dans le domaine de l'énergie, il nous faut basculer d'un mode « consommateur pur » vers un mode « consommateur/producteur ». Le consommateur/producteur devient non seulement plus responsable par le suivi régulier de ses consommations, mais il

devient lui-même acteur de l'optimisation des flux, en basculant dès que possible vers un mode producteur.

On peut s'interroger sur le caractère « durable » d'une telle évolution comportementale : on peut anticiper le risque du « gadget », du phénomène de mode rapidement remplacé par une autre préoccupation individuelle si le changement associé n'est pas ancré en profondeur et /ou si le stimulant économique n'est pas suffisamment fort.

On peut aussi s'interroger sur l'efficacité générale de l'approche, la capacité de chaque citoyen à agir réellement sur des moyens de production/stockage d'énergie étant souvent limitée (notamment dans les grands ensembles de logement collectif).

Là aussi, se pose la question de l'échelle du changement comportemental : sans aller jusqu'à l'individualisation, le pilotage des flux en consommation et production peut s'envisager à l'échelle d'un immeuble, d'un quartier ou d'une ville. Les ambitions des agglomérations fleurissent sur ce thème : devenir une ville à énergie positive (avec au passage une question importante de méthode : comment vérifie-t-on que les énergies produites et sortant du territoire sont effectivement utiles et pertinentes pour d'autres au moment où elles sont produites ?).

L'adhésion à un projet de quartier ou de ville à énergie positive et aux contraintes associées passe alors par la conscience

collective de participer à un projet vertueux et stimulant. Le politique intervient ici en donnant du sens et de la perspective au projet. Le milieu associatif peut également jouer un rôle stimulant.

Plus généralement, ces projets ne pouvant effectivement fonctionner qu'au travers d'une réelle adhésion et d'une adaptation comportementale, la phase de pédagogie et de concertation préalable autour des projets sera déterminante. Cela suppose de faire le pari d'associer aux multiples compétences techniques et aux nombreuses spécialités requises pour construire l'urbain une nouvelle compétence, la « compétence d'usage », qui est exprimée en premier lieu par le « Maître d'Usage », à savoir l'ensemble des futurs habitants de l'espace urbain à créer ou transformer.

Dans son analyse des tendances comportementales vues par décennie, des années 1950 à nos jours, Tristan Benhaïm nous a emmenés vers la période actuelle, qui est selon lui celle de « l'agilité ». Cette agilité peut s'envisager dans l'usage des nouvelles technologies, mais aussi dans l'usage de l'espace urbain au sens large. Et comme nous y encourage Tristan Benhaïm, il paraît essentiel de penser la ville notamment avec ceux qui incarnent cette agilité, à savoir les plus jeunes, pour anticiper et concevoir les nouveaux usages de l'espace urbain.



## Séminaire 5

### La Société des urbains entre les espaces et les temps

Intervenants : Jean Viard, Gilles Duthil

Contribution de P. Chiambaretta, O. Danziger, B. Lemmel, J-M. Mangeot

#### LA CONQUÊTE DU TEMPS : NOUVELLE FRONTIÈRE DE LA SOCIÉTÉ DES URBAINS ET NOUVEL ESPACE DE LA VILLE

A ce stade d'avancement des séminaires de l'Institut Palladio, il nous a paru difficile de dissocier le thème de l'allongement de la durée de la vie – sur lequel nous sommes censés apporter nos contributions – d'une réflexion plus large sur les mutations profondes de la société des urbains et leur impact sur la Ville contemporaine.

Nous avons donc choisi de structurer notre intervention autour de deux approches complémentaires :

• Dans quelle mesure les mutations de la société des urbains modifient-elles notre perception de la Ville ?

• Dans quelle mesure les mutations de la société des urbains constituent-elles une incitation à renouveler nos interventions professionnelles respectives dans la fabrication de la Ville ?

Pour illustrer ces deux approches, il nous a semblé opportun de croiser les regards de chacun des membres de notre équipe. Une idée-force s'en dégage : le temps devient le nouvel espace de la ville. Cela signifie que la ville se définit moins par ses limites spatiales, dont les contours tendent à devenir de plus en plus flous (jonction entre l'espace urbain et l'espace péri-urbain, absorption des particularités locales par les modes de vie de la société des urbains) que par sa capacité à faire gagner du temps – la conquête du temps étant la nouvelle frontière de la société des urbains.

De ce point de vue, les enjeux liés à l'allongement de la durée de la vie sont l'expression des enjeux liés à la conquête du temps pour la société des urbains. Ce constat nous a d'abord conduits à essayer de cerner au mieux ce qui caractérise ce temps de la société des urbains : un temps allongé, un temps condensé et un temps fragmenté – notions sur lesquelles Olivier Danziger reviendra.

Puis, nous avons tenté de préciser comment ce temps de la société des urbains modifie profondément notre perception de l'espace urbain et donc l'identité d'une ville :

• Philippe Chiambaretta relie ainsi la conquête du temps de la société des urbains à une nouvelle perception de l'espace dans une société des flux, de l'immatériel et de l'horizontal. Il propose une réflexion plus spécifique sur les espaces dédiés au travail.

• Benoît Lemmel prolonge cette réflexion en montrant que le rapport au temps constitue la vraie frontière de la ville : il y a la ville connectée, mondialisée, adaptée à la vitesse et il y a la ville hors du temps qui est exclue de la modernité parce qu'elle n'a pas intégré la rapidité. Mais la conquête du temps, véritable Graal de la société des urbains, génère aussi des fractures spatiales et des inégalités sociales.

Par ailleurs, l'importance du facteur temps qui structure l'attractivité des villes tend à diluer l'espace urbain : puisqu'on a parlé hier des campagnes en open-field, on pourrait maintenant parler de villes en « open-space ». Comme on a pu l'observer parfois pour les bureaux, elles peuvent conduire à abattre des cloisons pour en créer de nouvelles qui mettent en cause le bien-fondé du vivre ensemble.

C'est cette notion de vivre ensemble que Philippe Chiambaretta et Olivier Danziger interrogent à leur tour, à propos d'une société des urbains qui ne se reconnaît plus dans un récit collectif.

• Jean-Michel Mangeot montre pour sa part que le temps de la société des urbains est celui de la « respiration de la ville », c'est-à-dire une modification continue de la manière dont elle est habitée. Il concentre sa réflexion sur le lien entre le temps de la société des urbains et l'évolution, tant géographique que typologique, des logements.

• Enfin, chacun d'entre nous s'est interrogé sur la manière dont le temps de la société des urbains pouvait impacter l'exercice de son activité professionnelle. Ces questions ont conduit certains d'entre nous à esquisser de nouvelles approches possibles pour contribuer à une meilleure adéquation entre la ville de demain et les aspirations de la société des urbains.

#### I - DE LA NÉCESSITÉ À REPENSER NOTRE RAPPORT À L'ESPACE

##### • UN NOUVEAU PARADIGME DE L'ESPACE-TEMPS

Le temps est devenu la nouvelle frontière de nos existences, nous rappelle Jean Viard. Allongé, fragmenté, libéré, le temps est la nouvelle limite de notre condition d'urbains en ce début de XXI<sup>e</sup> siècle, sa conquête, le symbole de notre individuation.

La forme de l'expédition, du voyage, fût la grande affaire des Temps Modernes. Les grands navigateurs ont produit de nouveaux outils de connaissance, simplement parce qu'ils ne savaient ce qu'ils trouveraient sur leur passage. La Terre est aujourd'hui cartographiée : l'expédition est devenue une course à vide.

Cette restriction saisissante produit un bouleversement profond de notre rapport à l'espace qui nécessite d'être repensé dans sa condition contemporaine. Le développement d'une réalité virtuelle dans une économie immatérielle définit un nouveau paradigme de l'espace physique qui se charge désormais d'une fonction augmentée que nous proposons d'explorer.

L'espace de la ville classique était un espace centré, composé d'un dedans et d'un dehors séparés par une limite. L'espace public est un vide composé par des pleins qui contiennent l'espace privé. Toutes les fonctions sont réunies dans un même lieu, la ville est comme un livre ouvert, la vie est organisée par la tradition et la religion.

Au XX<sup>e</sup> siècle le mouvement moderne s'applique à dissocier les fonctions et à les séparer dans l'espace, suivant la logique fordiste divisant les tâches dans l'industrie pour en accélérer la cadence et améliorer la productivité. L'organisation du travail conditionne ainsi celle de la ville fonctionnaliste qui dissocie les espaces dédiés au différents temps de l'existence : consommer, habiter, produire. Cet espace fonctionnel est à l'image d'un monde désenchanté en rupture avec la tradition et la religion. L'architecture devient muette, l'ornement un crime.

Cette radicalité représentait pour le moderne un outil de libération et de lutte contre les normes traditionnelles qui au-delà du modernisme a imprégné tout le siècle d'un parfum d'intolérance et de violence. Mais il ne s'agit pas ici de critiquer le modernisme mais d'en hâter la recomposition, à partir des notions qui sont les nôtres ; car chaque époque se voit sommée, comme nous le rappelle Michel Foucault, d'inventer sa forme propre de modernité qui n'est autre que « la critique permanente de notre ère historique ».

Parions donc avec Nicolas Bourriaud que « la modernité de notre siècle s'inventera, précisément contre tout type de radicalisme, renvoyant dos à dos la mauvaise solution du ré-enracinement identitaire traditionaliste et la standardisation de l'imaginaire imposée par la globalisation économique. Il faut faire voyager la modernité dans notre espace-temps, en refusant de la limiter à sa forme historisée ».

Bourriaud observe que les créateurs contemporains posent déjà les bases d'un art non pas radical mais radicant – épithète désignant un organisme qui fait pousser ses racines au fur et à mesure qu'il avance. Dans une société devenue horizontale, l'individu de notre époque évoque ainsi ces plantes qui ne s'en remettent pas à une racine unique pour croître à la verticale, mais progressent en tous sens sur les surfaces qui s'offrent à leur prise en y accrochant de multiples pitons qui sont autant d'identités précaires.

Dans cette ville de flux, l'espace est déformé par la mobilité, distordu par la vitesse comme l'annonçait déjà la théorie de la relativité. Il n'est plus isotrope et homogène, comme le développera Benoit Lemmel.

##### • UNE NOUVELLE GRAMMAIRE DE L'ESPACE

Là où l'esthétique moderne (et post-moderne) propose des espaces-temps cohérents et des surfaces pleines, l'art d'aujourd'hui propose des parcours et des temps désynchronisés. On sait que le temps s'apparente à une succession, et que l'espace se donne au contraire comme une simultanéité : or nous vivons des temps où rien ne disparaît plus, où les productions humaines s'accumulent et s'archivent. Le temps devient alors le nouvel espace ; on l'arpente comme un territoire.

Si l'art est en avance sur son temps, l'architecture et l'urbanisme dont la matière première est la composition de l'espace ont fort à faire pour appréhender cette

nouvelle condition de l'espace-temps contemporain. On peut esquisser les contours d'une condition émergente de l'espace urbain par des notions clefs.

L'approche fonctionnaliste de l'espace est à remplacer par une vision métaboliste symptomatique de l'importance croissante de la notion de vivant dans l'imaginaire de la ville contemporaine. Les dimensions immatérielles de l'espace (température, hygrométrie, odeur, luminosité) deviennent prépondérantes de sorte que nous souhaitons en révéler les caractéristiques atmosphériques.

L'avènement de la société du loisir a modifié notre mode d'appréhension qui passe de façon croissante par les notions de divertissement et de plaisir. On demande ainsi à l'espace d'assumer une fonction ludique car le virtuel l'a supplanté dans sa fonction simplement utilitariste : on ne va plus faire ses courses dans un centre commercial si celui-ci n'offre pas une « expérience », on commande sur Internet. Dans un monde en manque de récit collectif l'espace doit être narratif ; dans une société en manque de repères on le charge d'être iconique. Dans une économie du désir l'espace qui conserve le monopole des corps doit être libidinal. Dans un monde en mal d'authenticité qui redécouvre les terroirs il doit être gustatif.

Pour nous libérer du joug politique, l'espace est force de contestation comme le démontre cette semaine la république de place Taksim. Pour nous libérer enfin d'un espace unique objectif ultime du capitalisme globalisé et nous offrir du rêve l'espace est source de poésie (« Un poète doit laisser des traces de son passage non des preuves. Seules les traces font rêver » René Char).

Dans une économie de l'immatériel où l'innovation devient un critère stratégique de compétitivité, l'espace est un facteur de *sérendipité* ou l'art de la découverte fortuite qui provoque des rencontres fortuites.

##### • L'ESPACE DE TRAVAIL DANS L'ÉCONOMIE DE L'IMMATÉRIEL

La globalisation des économies, la révolution permanente des technologies de la communication et de l'information, la montée en puissance quasi universelle des préoccupations environnementales et, enfin, la crise financière qui secoue l'économie mondiale, sont autant de facteurs susceptibles de transformer en profondeur notre rapport au travail et la conception des espaces qui lui sont consacrés. L'impact sur nos existences de ces mutations brutales est aussi profond

que le fut la révolution industrielle au XIX<sup>e</sup> siècle : nous entrons dans l'ère du capitalisme cognitif. La connaissance et l'innovation deviennent les armes de survie économique dans un monde devenu liquide, les réseaux fluides remplacent les structures hiérarchiques stables, les schémas traditionnels régissant l'organisation de la production se décomposent. Les nouvelles technologies sapent les fondements du modèle producteur/consommateur au profit de la figure du contributeur capable de s'autoproduire et de se diffuser.

L'injonction de créativité promeut l'artiste en modèle idéal de l'individu autonome et créatif. Apparaît ainsi une fracture entre un monde du salariat dominé par la crainte du chômage et celui de l'auto-entrepreneuriat qui se diffuse dans les industries du savoir. La course à l'innovation devient un enjeu stratégique pour le management et l'organisation architecturale des espaces censés accroître la *sérendipité*.

En nous affranchissant des contraintes de colocation et de simultanéité qui dictaient l'organisation du travail, les nouvelles technologies remettent en question le modèle classique de l'immeuble de bureaux issu du taylorisme. Les espaces de travail doivent être repensés avant tout comme des lieux de sociabilité créateurs de liens, de sens et de signes.

L'artiste est devenu un modèle à part entière des théories entrepreneuriales, le monde économique et l'environnement corporate ont fait une intrusion décisive dans les arts visuels, le design et la culture populaire. À l'heure des révolutions technologiques et relationnelles, ce n'est plus l'univers ouvrier ou industriel qui fascine les créateurs mais un système reposant sur la dématérialisation du travail – sa « déphysicalisation » – et la valorisation des savoirs. Aux prises avec l'omniprésence du corporate comme commanditaire, système de valeurs et horizon social, les artistes créent formes et images pour en rendre compte à leur manière, des designers généralistes et reconnus collaborent avec des éditeurs de design pour concevoir de nouveaux espaces de travail, les scénaristes s'inspirent du monde du travail.

Qu'ils investissent l'espace même de l'entreprise, produisant en résidence des œuvres et des visions personnelles, ou mettent en abîme les organisations du travail, les artistes révèlent à quel point une réflexion sur le monde contemporain ne peut faire l'économie d'un long temps d'arrêt sur la manière dont le travail a envahi nos vies et nos représentations, et sur la manière dont il faut repenser la production artistique au regard des mutations actuelles.

Simple élément de mobilier ou incarnation du lieu de travail, érigé en immeuble-sou en tour, le bureau est partout. Il façonne notre quotidien. Cette typologie architecturale apparaît aux États-Unis à la fin de XIX<sup>e</sup> siècle. New York et Chicago sont alors le terrain d'expérimentations architecturales – élévation et répétition rationaliste – d'où émerge une nouvelle esthétique urbaine. Le développement de la tour de bureaux est l'expression de forces économiques, culturelles et stylistiques propres à chaque ville. La tour de bureaux devient l'emblème de la puissance du capital et de sa fragilité.

La ville moderne, en séparant les fonctions de production, d'administration, d'habitat et de commerce, va peu à peu poser les questions de la mobilité et de l'éloignement du lieu de travail. Les architectes avant-gardistes des années 1960-1970 font éclater les limites de l'espace du travail en remettant en cause forme et fonction de la ville moderne, au profit d'une mobilité émancipatoire centrée sur l'individu.

Aujourd'hui, la mutation du capitalisme et l'apparition des nouvelles technologies de communication contribuent à la fusion des usages. Ces révolutions technologiques majeures associées à la crise environnementale constituent de nouveaux enjeux et offrent autant de défis à l'action des architectes dans la conception de futurs lieux de travail.

Les tours de bureaux et les quartiers d'affaires, qui continuent de proliférer sur le modèle américain et de façonner la silhouette des grandes métropoles mondiales, resteront-ils le modèle urbain et architectural du XXI<sup>e</sup> siècle ? Symboles de l'âge postindustriel du capitalisme qui a vu naître dans le monde des territoires entiers de friches industrielles, les quartiers d'affaires seront-ils les friches tertiaires de l'âge du capitalisme de la connaissance ?

## II - LE TEMPS DE LA SOCIÉTÉ DES URBAINS, NOUVELLE FRONTIÈRE DE LA VILLE

Les traces de la ville classique, composée d'un dedans et d'un dehors séparés par une limite étaient simples à percevoir. Repenser l'urbain à l'heure de la société hyperindustrielle nécessite de trouver de nouvelles cartographies pour la ville des flux.

### • QUELLES SONT AUJOURD'HUI LES LIMITES DE LA SOCIÉTÉ DES URBAINS ?

Hormis P. Dibie, et encore parlait-il de la porte, il a paradoxalement été très peu question des limites de la ville dans les interventions Palladio. Peut-être parce que celles-ci sont évidentes pour tous. Peut-être aussi parce qu'elles dérangent : avec le mur, on se protège, mais on exclut aussi les autres de son propre espace, de son existence. Les limites de la ville sont donc importantes.

On en parle peu, mais on peut quand même affirmer que ces limites existent, ne serait-ce que parce que la plupart des intervenants nous ont affirmé qu'à de rares exceptions, on a réussi les centres des villes. Et si elles ont un centre, elles ont aussi des marges.

Une des difficultés pour les déterminer tient sans doute au fait que tous nous ont aussi décrit un phénomène de métropolisation progressif, un étalement des villes centres qui va croissant, et où se concentrent aujourd'hui plus que jamais les richesses.

Mais en nous parlant de ce hub mondial qu'est Paris, de ces hubs européens que sont Lyon, Marseille, Lille, de ces villes « qui vont vite » et/ou « qui ont un modèle », comme Nantes ou Montpellier, de ces zones occupées par des populations mobiles (« agiles », aurait dit T. Benhaïm), ils ont aussi décrit en creux une France à plusieurs vitesses, où le temps devient un obstacle : des territoires plus ou moins enclavés, et des zones périurbaines éloignées où des populations paupérisées regardaient s'éloigner des élites urbaines mondialisées.

Avec ce séminaire, Duthil et Viard ont eux aussi introduit une autre échelle différenciante forte, celle du temps, qui répond aux fractures évoquées par d'autres (en particulier L. Davezies) et qui, dans le contexte de crise qui est le nôtre, met à mal le modèle extraordinairement intégré qu'était la France, notamment sur le plan géographique, en renforçant inégalement spatiale et inégalité sociale (pour ne pas parler du plan sociétal).

### • FAUT-IL ABATTRE CES NOUVELLES FRONTIÈRES ?

À mesure qu'elles apparaissent, on s'y emploie, bien sûr, et pas seulement à l'échelle du territoire. Il n'est qu'à voir – et ce thème sera sûrement abondamment traité l'année prochaine – l'exemple des immeubles tertiaires ou l'espace ouvert devient l'horizon indépassable de la modernité, pour des raisons plus ou moins avouables (la financiarisation de l'immobilier, qui appelle une réduction

des m<sup>2</sup>) et/ou pour des motifs plus ou moins louables (la communication, qui ne doit rencontrer aucun obstacle dans une entreprise qui doit elle-même aller plus vite). On veut créer des espaces de travail mobiles, flexibles. En un mot « fluides », c'est-à-dire adaptés à un monde en changement perpétuel.

Le paradoxe – mais en est-ce vraiment un, tant il est vrai que la vue du bonheur apparent de l'un peut renforcer le sentiment de misère de l'autre – c'est qu'en abattant les cloisons, on en crée de nouvelles – virtuelles – qui, si l'on écoute certains, génèrent des souffrances bien réelles (lire « open space m'a tué » ?). Si c'est bien le cas, on reproduit alors peut-être à l'échelle micro ce qui se produit en fait à l'échelle mondiale, dans la société non plus fluide, mais « liquide » que décrit Zygmunt Bauman, où les zones de misère se concentrent autour de villes, certes attirantes, mais dans lesquelles se déconstruisent les liens hier permanents (mariage, citoyenneté...) qui nous unissaient...

### • SOMMES-NOUS PARTIS DANS LA BONNE DIRECTION ?

Y en a-t-il une ? C'est ce même Bauman qui, du haut de ses 88 ans, déclarait récemment qu'en voulant résoudre un problème, il avait toujours eu tendance à en provoquer 2 ou 3 autres. Une remarque ironique, sans doute, mais qui fait écho à celle, très profonde, de P. Braouezec lors de son intervention sur La Métropole parisienne, qui observait que pour lui les vraies raisons de la crise que nous traversons tiennent au fait « *de ne pas avoir toujours réfléchi aux conséquences des décisions que nous avons prises* ».

Alors, que penser des nombreuses pistes (mêler l'individuel au collectif dans les constructions, fluidifier la mobilité dans le logement social, croiser *Smart/Grid/Green* dans un développement d'innovations créatrices de richesse...) esquissées par G. Duthil ? Seront-elles génératrices des fractures de demain ? Sans compter que les solutions privilégiées sont rarement celles qui permettent, comme le souhaite J. Donzelot, de « faire Société ». Comment pourrait-il d'ailleurs en être autrement, quand les politiques, qui décident, s'inscrivent dans des espaces morcelés (1 283 communes sur l'IDF !) et dans des temps de plus en plus courts (un maire élu pour 5 ans verra-t-il construit le programme qu'il a imaginé) ? La seule certitude, c'est que le temps contrarie notre vision des problèmes déjà très complexes de la Ville.

### • SOMMES-NOUS CONDAMNÉS À L'IMMOBILITÉ ?

Qu'elles privilégient les gens ou les lieux (doit-on choisir ?), les réponses que nous apporterons devront faire preuve de durabilité. Car c'est dans le temps long qu'on juge de la pertinence d'une mesure ou d'un projet, et son effet ne porte pas toujours là où l'on s'y attend. De ce point de vue, je ne partage pas entièrement la charge de beaucoup sur l'absurdité des normes d'accessibilité. Certes, si peu d'entre nous se trouveront en situation de handicap (plus de 9 personnes sur 10 meurent « en bonne santé »), nous pouvons aussi y voir l'assurance que la politique de construction de la ville n'oubliera personne et qu'elle ne se retournera pas contre ceux qu'elle était censée protéger. Et les exemples ne manquent pas.

D'ailleurs, derrière la description jubilatoire de Viard des déconstructions de nos villes et des accélérations auxquelles sont soumises nos existences, derrière le répertoire des idées fausses sur le vieillissement que dresse Duthil, on pressent vaguement que les perdants ne seront pas forcément ceux à qui l'on pense en premier : faut-il s'inquiéter avec eux pour les « vieux du Vexin », car les réflexions sur la question seraient menées par les « bobos de centre-ville » ? À moins d'une véritable révolution anthropologique, les socio-styles qui donnent à penser que ces derniers ne pourront pas compter sur les solidarités familiales, ne confirment pas pour autant qu'ils pourront le faire sur des solidarités intertribales : nous vieillirons peut-être dans le confort, mais nous le ferons seuls.

### • ALLONS-NOUS MANQUER DE TEMPS COMME NOUS MANQUONS PARFOIS D'ESPACES ?

Avec une anecdote de G. Duthil, on frise le processus de contradiction cher à J. Viard : « *Mon oncle est à 30 km mais à 10 mn de chez moi à la campagne et à 1 Km, mais à 3/4 d'heure en ville.* » Ce paradoxe est criant dans le cadre des bâtiments professionnels où, pour exemple, le véritable enjeu ne porte pas sur le temps de travail, mais sur la maîtrise de celui-ci (35 heures, temps partiel, télétravail...). Et dans ce cadre, les distorsions sont légions : il n'est qu'à voir cette perméabilité de plus en plus grande entre temps « de » travail, temps « au » travail, voire du temps « du » travail (pour ne pas parler du temps « sans » travail).

Confrontée à ces manques, l'entreprise ne manque pas de solution, et il n'est pas interdit de s'en inspirer pour imaginer la ville de demain. Ce ne serait d'ailleurs que justice, car les aménagements intérieurs

réussis relèvent d'une parfaite mise en place d'espaces « privés » et d'espaces « publics » qui doit beaucoup au schéma urbain classique, notamment dans son rapport de l'intime vers l'échange.

Après s'être frottées à l'espace, les plus performantes des entreprises confrontées au défi du temps cherchent à imaginer des bâtiments qui appliquent un concept qui n'est pas sans rappeler la Chronotopie de M. Lussault : un même espace se voit affecté différentes fonctions, en particulier pour des fonctions du support (voir le cas très réussi des espaces de restauration du Campus Evergreen de Crédit Agricole SA à Montrouge, qui font office le reste du temps de lieux de repli, d'accueil, de rencontres, de salles de réunion...).

### • QUELS APPORTS POUR LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ?

Comme pour les « tiers-lieux », ce sont en grande partie les NTIC qui permettent d'envisager l'utilisation alternative de ces « second-lieux » améliorés. De fait, elles apparaissent souvent comme la solution qui s'impose d'elle-même, sans qu'on sache vraiment si c'est parce qu'elles sont devenues incontournables ou simplement parce que cette solution est la plus performante. Sans en douter, la raison (pour ne pas parler de l'actualité et des exploits récents de la NSA) devrait nous obliger à faire preuve de prudence : s'il est indéniable que la révolution numérique a permis de se libérer de certaines contingences de l'espace et du temps, on ne peut ignorer qu'elles profitent surtout aux populations connectées (en entreprise : les cadres qui gagnent en mobilité, maîtrisent leurs temps de travail, etc.) au détriment des populations moins connectées (les non-cadres qui voient les moyens de contrôle renforcés, un management absent, des injonctions peu claires...).

Ces tendances sont très lisibles dans un immobilier professionnel, où la proximité et la vitesse jouent pleinement et où le numérique est un référentiel intégré partout et par tous. On peut légitimement s'interroger sur l'influence de ces nouveaux paradigmes dans le résidentiel.

## III - LA RESPIRATION DE LA VILLE

Nous vivons des bouleversements sans précédents :

- L'allongement de la durée de vie, la réduction du temps de vie consacré au travail (12 % selon Jean Viard), les phénomènes de « vies successives » et de décohabitation, la multiplication des déplacements, réels ou virtuels, changent complètement les modes de vie des urbains.

- En conséquence, la ville et sa structuration changent, parce que la vision que les hommes ont de la ville et de ses fonctionnalités change dans le temps. La ville comme lieu où on se loge et où on vit se modifie sans cesse ; c'est la « respiration de la ville ».

### • LA VILLE COMME LIEU D'HABITATION

Après avoir été un espace clos, où vivaient dans le même lieu les différentes générations et les différentes strates sociales – jusqu'au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, 3 générations cohabitaient dans un même domicile et, dans le même immeuble, cohabitaient les différentes strates sociales en fonction de l'étage – commerce et petites gens au RdC et au 1<sup>er</sup> étage, « bourgeois » au 2<sup>e</sup> et au 3<sup>e</sup>, « petits bourgeois » aux étages supérieurs et domestiques dans les combles : géographie sociale de la verticalité préhaussmannienne, la ville européenne a ensuite éclaté socialement, géographiquement et fonctionnellement (les « bourgeois » à l'ouest, le commerce et l'administration au centre, l'industrie et les pauvres – les « classes dangereuses » du XIX<sup>e</sup> siècle à l'est). Ce phénomène est commun à la plupart des métropoles européennes comme Paris, Londres ou Berlin.

Ce modèle a explosé dans l'après-guerre, pour partie sous l'influence des villes américaines, mais également avec le développement des transports individuels (la voiture devient un produit de masse en Europe à partir de la fin des 50s) : logement et commerce ont migré à la périphérie des villes qui sont devenues des centres administratifs. Parallèlement, éclatement du noyau familial où la famille se réduit au noyau familial ; pour autant, l'allongement de la durée de vie ne pose pas encore de problème : les gens décèdent en moyenne moins de 10 ans après leur départ en retraite et on s'inquiète jusqu'à la fin des 70s de la modicité de beaucoup de retraités : le senior peine à exister en tant que tel et à avoir des besoins/revendications propres. De même, le « jeune » n'existe pas en tant que tel : l'éducation supérieure reste, jusqu'au début des années 1980, largement réservée à une petite minorité ; le nombre de places dans les CROUS passe d'environ 150 000 en 1960 à 240 000 au milieu des années 1980 ; on parle alors surtout de « jeune travailleur » (cf. les foyers correspondants), état intermédiaire où le terme « jeune » qualifie celui de « travailleur » qui structure encore la société.

Aujourd'hui, ce modèle est remis en cause : comme l'a montré Jean Viard, l'allongement de la durée de vie – mais aussi l'arrivée à l'âge de la retraite de

personnes ayant cotisé toute leur vie et, partant, avec un bon pouvoir d'achat et du capital constitué pendant les décennies d'inflation – fait émerger une nouvelle catégorie de population avec ses propres intérêts, du temps libre et de l'argent, le senior. A l'autre bout de la chaîne des générations, le « jeune » émerge en tant que population identifiée en tant que telle, sous l'effet de la massification des études supérieures, de l'autonomie gagnée et du retard croissant – choisi ou contraint – avec lequel le jeune s'insère définitivement dans le monde du travail. Au milieu, les « adultes » vivent de plus en plus des vies segmentées, tant professionnellement (on change d'employeur tous les 10 ans) que personnellement (montée du divorce et des familles recomposées : en Ile-de-France, 50 % des couples mariés divorcent avant 5 ans).

Ces mutations sociologiques se sont traduites sur la ville et le mode de vie des urbains. La première conséquence est la nouvelle attractivité des centres urbains, au moins en Europe ; outre leur nouvelle attractivité esthétique (rénovation, ravalements, voire « façadisme ») et des réseaux de transports denses, s'y concentrent activité culturelle et sociale, services publics, commerces de proximité (renouveau dans les années 1990 et 2000, dans des bâtiments souvent anciens et rénovés), tandis que les activités industrielles sont renvoyées de plus en plus loin en périphérie au nom de leur dangerosité (« sites Seveso ») ou des nuisances qu'elles génèrent (pollution, « smog » à Londres, odeurs...).

Il en résulte une nouvelle géographie urbaine en termes tant sociaux que générationnels :

- les centres-villes sont de plus en plus occupés par les personnes plus âgées qui, une fois les enfants élevés et partis, quittent la maison en banlieue pour revenir s'installer dans la ville ;
- ils sont également occupés par les populations jeunes, soit célibataires soit cohabitantes mais sans enfants qui y recherchent également proximité et culturel ;
- enfin, les prix dus à l'attractivité des centres-villes et la diminution des surfaces en cœurs de villes aboutissent à renvoyer sur les marges (banlieues plus ou moins éloignées) les ménages qui ont besoin d'espace (familles avec enfants, ménages plus modestes) dans une stricte hiérarchie sociale où la densité des transports publics et la rapidité du lien au centre déterminent la plus ou moins grande attractivité du lieu.

Ce phénomène s'observe à peu près partout en Europe : « gentrification » des

centres urbains et surreprésentation des jeunes et des vieux, refoulement des familles et des moins aisés à la périphérie, éloignement des activités industrielles à l'extérieur des zones urbaines. Parallèlement, de nouvelles activités voient le jour ou renaissent en ville : commerce de proximité (« le dernier kilomètre »), activités liées au tourisme et aux loisirs (cf. J. Viard), et « services à la personne ».

#### • LA VILLE COMME LIEU D'ÉVOLUTION ET DE QUESTIONNEMENT

Ces évolutions ne vont pas sans poser des problèmes et créer des tensions pour ceux qui construisent la ville et le logement des urbains :

- un problème quantitatif tout d'abord : la décohabitation, entre générations et au sein des couples, exerce une forte pression sur la construction de logements. Toutes les études montrent (cf. Rexecode et FFB notamment) que nous avons collectivement sous-estimé la pression de la demande au cours des 25/30 dernières années, ce qui explique l'évolution des prix et leur inélasticité en zones tendues. Les dernières analyses des services de la Commission de l'UE à l'occasion de l'examen de la France le montrent. Un couple avec 2 enfants qui se sépare, ce n'est pas un 4 pièces et un studio, mais plutôt deux 4 pièces, et si possible proches, sous réserve des phénomènes d'appauvrissement mis en lumière par plusieurs intervenants. De même, les études montrent que de plus en plus de couples vivent ensemble tout en ayant des logements séparés, qu'ils soient jeunes ou seniors (montée des phénomènes de remariages ou de PACS tardifs). La conjugaison de ces phénomènes, dont on apprécie collectivement mal l'ampleur – on les constate mais n'arrivons pas à les modéliser –, conjuguée à une démographie dynamique et à un apport de populations extérieures (immigration et migrations internes), explique largement le manque structurel de logements en France (mais aussi dans quelques autres pays européens comme le Royaume-Uni) et les tensions en « zones tendues » ;
- un problème de prix aussi : l'attractivité de certaines zones urbaines (villes-monde ou métropoles régionales) explique la hausse des prix du logement ; la rareté de l'espace disponible (foncier bien placé) entraîne mécaniquement sa cherté ; une solution alternative, en espace contraint, réside dans la densification mais se heurte très vite à l'égoïsme de chacun (réactions « NIMBY ») ;
- un problème de choix collectifs aussi : on constate un peu partout en Europe

un refus des espaces urbains ségrégués et la volonté politique de restaurer de la mixité sociale dans les villes - en France, la loi SRU ; pour autant, si louable soit-elle, cette politique se heurte à une contrainte financière et d'espace (où construire des logements pour ménages modestes ? qui les finance ?...) et donne lieu à échanges et controverses, souvent assez proches dans beaucoup de pays de l'UE (importance des aides publiques au secteur social, péréquation, règle des 3 tiers...). Elle se heurte aussi au coût pour la collectivité de la construction des réseaux de transports et de leur entretien (cf. débats sur le Grand Paris) ;

- un problème qualitatif ensuite : faut-il créer des logements adaptés à certains types de populations ? La galère des jeunes pour se trouver un logement est un fait ; pour autant, quelles sont les particularités d'un logement pour les jeunes ? De même, on crée des résidences pour personnes âgées pour lesquelles il existe un retard de la France par rapport à d'autres pays de l'UE : mais les travaux de J. Viard et de G. Duthil ont montré les limites de ce type de logements (coût élevé d'une maison de retraite au regard de la pension moyenne, faible appétence des intéressés à s'y installer ; besoins évolutifs selon l'âge et en fonction du niveau d'autonomie...). Autre point : tous les logements neufs depuis 2005 sont « accessibles », c'est-à-dire adaptés pour une personne en situation de handicap ; pour autant, si ces logements représentent un saut moral, offrent-ils aussi une meilleure qualité de vie aux occupants ? La même question pourrait être posée à propos des réglementations thermiques : on construit beaucoup mieux, mais a-t-on expliqué aux occupants comment y vivre (en particulier aux personnes âgées plus frileuses que les jeunes) ?

Ce qui vaut pour le logement vaut aussi pour les espaces collectifs (commerciaux, services publics...) : la concurrence d'utilisation d'un espace limité en zone tendue crée des conflits d'usage (cf. par exemple espaces pour le stockage du dernier kilomètre mais aussi lieux d'installation des relais de flux comme les centrales électriques) et des difficultés de financement (à titre d'exemples, espaces sportifs ou éducatifs en zones tendues, mais aussi financement des infrastructures urbaines).

Il nous faut réinventer la ville comme lieu d'occupation et l'adapter en permanence aux évolutions des mentalités, des populations et des besoins ; il n'y a pas de solution toute faite ou de construction *ex nihilo* mais un consensus à créer sur l'utilisation et la transformation de l'existant et l'adaptation des villes aux changements démographiques et sociologiques.

#### IV - LE TEMPS DE LA SOCIÉTÉ DES URBAINS, MIROIR DES MUTATIONS DE LA VILLE ET INCITATION À RENOUVELER NOS INTERVENTIONS PROFESSIONNELLES RESPECTIVES.

L'un des principaux enseignements de Palladio, cette année, porte sur la mutation profonde de la société des urbains. On devrait d'ailleurs plutôt parler des sociétés des urbains au pluriel car il ne s'agit pas d'une catégorie homogène : chaque ville et chaque société des urbains dispose de son propre « ADN ».

Parmi les indices de cette mutation, ont été abordées :

- La segmentation des populations et des territoires.
- La perte des repères collectifs traditionnels et des visions de long terme (repères religieux et politiques).
- L'émergence concomitante de solidarités à la carte : préférence pour la tribu, pour les relations recomposées ou discontinues.
- La remise en cause des valeurs traditionnelles sur lesquelles sont assises l'urbanité, mais aussi de nouvelles conquêtes possibles pour tenir la « promesse » de la ville : les enjeux d'un nouvel humanisme lié au développement durable, les opportunités offertes par les nouvelles technologies pour vivre la ville avec plus de liberté et plus de convivialité etc...
- Parmi ces mutations en cours, l'allongement de la durée de la vie nous a été présenté comme particulièrement symptomatique : il se traduit par un nouveau rapport au cycle d'une vie, avec la possibilité pour la société des urbains de bénéficier à la fois :
  - d'un temps allongé : allongement de l'espérance de vie, possibilité de substituer une vie faite d'aventures et de nouvelles chances à celle d'une vie prédéterminée ;
  - d'un temps condensé : faculté d'ubiquité, de faire plusieurs choses en même temps, d'être plusieurs personnes en même temps – aussi bien grand-père gardant ses petits-enfants, que senior prenant soin de son corps par des cours de yoga, ou qu'individu vivant son couple en pleine maturité ;
  - d'un temps fragmenté : plusieurs vies successives possibles, la vieillesse elle-même pouvant être dissociée en une phase de nouvelle jeunesse et une phase de fin de vie.

Ces mutations profondes des sociétés des urbains se traduisent par de nouvelles demandes sociales que nous devons être capables d'appréhender

dans nos métiers, mais qui sont d'autant plus difficiles à identifier qu'elles s'expriment de moins en moins fidèlement par le truchement du mandat représentatif : les élus et les grands corps intermédiaires sont souvent déphasés par rapport à ces évolutions qui, sous l'effet conjugué des nouvelles technologies, des échanges mondialisés et des mobilités accrues, sont de plus en plus rapides.

Dans ce contexte, je souhaiterais pouvoir proposer deux types de réflexion qui ont trait à mon métier et à mon implication dans la fabrication d'une ville.

Une réflexion sur la méthode : il n'est plus possible de penser le devenir d'une ville comme nous avons appris à le faire jusqu'à présent.

L'accélération du rythme des mutations auxquelles nous sommes confrontés concernant la société des urbains me paraît rendre vaine toute idée de planification à long terme, de schéma directeur, de maîtrise de l'avenir.

Il semble que d'un point de vue épistémologique, la priorité en termes de méthode doit être non plus de penser le devenir d'une ville comme un territoire organisé (sa structuration spatiale, ses fonctions programmatiques, ses morphologies, ses usages), mais d'offrir d'abord et avant tout la possibilité d'une ville adaptable : au lieu d'un dessein/dessin résultat d'une volonté démiurge, une capacité à accompagner les évolutions en cours (sans forcément toutes les comprendre), à accepter l'incertitude, à être mobile et agile : faire la ville à l'image de ce que sont aujourd'hui les sociétés des urbains, donc faire la ville en marchant.

Concrètement, cela signifie l'urbanisme de projet plutôt que la ZAC, la réactivité plutôt que les procédures, le retour au bien commun plutôt que le dévoiement de l'intérêt général par certains fonctionnaires étatiques ou territoriaux plus préoccupés par leur pouvoir d'empêcher de faire, que par l'ardente obligation de faire vivre la démocratie au quotidien.

Les séminaires de Palladio nous auront apporté cette prise de conscience du déphasage grave entre les attentes de la société des urbains - expression d'une modernité optimiste qui va à l'encontre de notre sentiment probablement excessif du déclin - et la manière dont nous envisageons la ville sur la base de vieilles lunes héritées de l'après-guerre : à l'image des fondements de l'Etat-Providence qui doivent être repensés parce les modèles redistributifs assis sur le travail masculin dominé par les cadres, dans un contexte professionnel linéaire ne sont plus en adéquation avec l'évolution de la société, les méthodes

utilisées pour aménager une ville ou un quartier doivent être profondément repensées pour être en adéquation avec la nouvelle société des urbains.

Une réflexion sur le contenu du « vivre ensemble », qui constitue l'âme d'une ville ou d'un quartier.

Toutes les interventions de Palladio ont fait le constat de l'absence d'un récit collectif qui permette de réunir des gens différents autour d'une idée commune de la ville qu'ils habitent.

Certaines interventions ont même mis en cause le bien-fondé de cette idée commune de la ville : il s'agirait au mieux de « cohabiter », de « coexister », comme on le faisait au temps de l'apartheid en Afrique du Sud.

Selon cette interprétation, le rôle des élus et des urbanistes dans la fabrication de la ville consisterait à réguler les conflits d'usage et à favoriser la coexistence pacifique entre des tribus différentes qui n'ont plus la capacité de se comprendre, d'échanger entre elles : les barrières sociales, celles de l'éducation, des revenus, de l'accès à l'emploi, voire de nouvelles classes d'âges issues de l'allongement de la durée de la vie, seraient devenues infranchissables.

A l'image d'une société des urbains fragmentée, l'offre politique serait elle-même segmentée par type de clientèle et la forme d'une ville serait celle d'une ville éclatée en différentes strates sans liens entre elles : un quartier résidentiel pour vieux offrant toutes les commodités requises pour cette classe d'âge (équipements sanitaires, espaces publics clôturés et sécurisés...), un quartier pour riches avec là encore des équipements adaptés (commerces haut de gamme, écoles privées, loisirs sportifs et urbains où l'on se retrouve entre soi), un quartier pour pauvres (logements sociaux, équipements publics sociaux de type aide médicale pour la petite enfance, Pôle Emploi etc.), un quartier pour groupe ethniques différents etc.

Cette vision d'une ville clientéliste pour une société des urbains fragmentée ferait écho à l'impossibilité pour les élus et les urbanistes d'anticiper l'avenir – devenu soudainement trop complexe et trop rapidement mouvant – et donc à porter une vision de long terme pour la ville.

Il est difficile de se résoudre à cette idée d'une ville où l'absence de récit collectif conduit peu à peu à la disparition de l'agora et où paradoxalement l'isolement et le vide qui caractérisent les zones périurbaines seraient certes moins palpables dans la ville centre à l'échelle des



différents groupes qui la composent, mais néanmoins prégnants à l'échelle de la ville elle-même.

Il semble que l'espoir d'un bien commun, le respect de la promesse de la ville que nous évoquait de manière émouvante P. Ducret, pourraient passer par une réinvention de la beauté : la qualité des espaces publics bien sûr, une attention humaniste à la ville durable sans doute, mais sans négliger pour autant les leviers que peuvent constituer l'architecture, la poésie des lieux, la surprise des points de vue et des perspectives, et l'accès du plus grand nombre à la culture : ce n'est sans doute pas suffisant pour faire face aux difficultés du temps présent, mais c'est ce qui fait l'identité d'une ville ou d'un quartier auxquelles peuvent se rattacher nos émotions individuelles et collectives.

## Séminaire 6

### Gouvernance et nouvelles formes démocratiques

Intervenants : Gérard Collomb, Michel Lussault, Vincent Renard

Contribution de D. Bellier-Ganière, P. Bouvier, L. Hervé, S. Leborgne

*Le sujet de la gouvernance et des différentes formes démocratiques ressort comme un fil rouge de nos 7 séminaires abordant sous différents aspects la société française des urbains.*

*Le thème a donc déjà été bien évoqué au cours des 5 premiers séminaires mais également du 7<sup>e</sup> et au cours de nos débats parfois animés sur ce sujet majeur.*

*Par conséquent, si nous proposons bien entendu une trame pour notre restitution, celle-ci tente d'apporter des angles de vue différents en fonction de nos sensibilités respectives. En effet, le sujet de la gouvernance étant particulièrement complexe, les clefs d'analyse sont multiples. Par conséquent certaines thématiques se recoupent dans les 4 restitutions ci-après.*

### I - FOCUS SUR LE MILLE-FEUILLES FRANÇAIS

La question de la gouvernance territoriale s'impose depuis un certain temps comme un enjeu majeur de société et c'est la raison pour laquelle elle a fait l'objet de nombreux rapports, notamment depuis la loi de décentralisation de 1982, et qu'elle est aujourd'hui au cœur du débat politique.

Cette préoccupation n'est pas seulement franco-française. Dans un contexte mondial marqué par un processus de métropolisation, les villes étrangères connaissent également des mutations profondes, spatiales, sociales ou économiques qui entraînent automatiquement des questions de gouvernance.

Pour poser le problème, il nous est apparu important de rappeler dans un premier temps quelques points de repères sur nos institutions françaises afin de comprendre d'où l'on vient et surtout les questions qui se posent aujourd'hui.

Nous avons en France, avec l'Etat, cinq grandes strates administratives d'origines diverses et de compétences variées constituant une partie du fameux « mille-feuilles ». Ce sont même six « couches », si nous ajoutons l'échelon européen contre seulement trois aux Etats-Unis.

La commune : instituée en 1790. La France compte aujourd'hui 36 700 communes. Les lois de décentralisation lui ont transféré de larges compétences notamment en matière d'urbanisme. Ainsi, les communes ont acquis une autonomie de décision et une liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme (PLU, ZAC...), toutefois avec l'obligation de concertation et dans le respect des prescriptions nationales d'urbanisme. Le maire a ainsi la compétence pour délivrer les permis de construire.

Il est intéressant de préciser que la France possède, à elle seule, près de la moitié du nombre total des communes d'Europe (14 000 communes en Allemagne et 8 000 communes en Espagne et en Italie). En moyenne une commune française compte 1 800 habitants contre 5 500 pour l'Union européenne.

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) : développés depuis la loi Chevènement de juillet 1999, les EPCI regroupent des communes souhaitant développer plusieurs compétences en commun telles que les transports, l'aménagement du territoire ou la gestion de l'environnement. On compte aujourd'hui un peu moins de 2 600 EPCI (métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération et communautés de communes.)

Le Conseil Général existe depuis 1789 (création des départements) et intervient dans l'aide sociale (enfance, handicapés, personnes âgées...), la voirie, la gestion matérielle des collèges, le suivi de l'élimination des déchets ménagers. Elus au suffrage universel direct pour 6 ans la France dispose de 100 conseils généraux et de 4 055 élus.

Le Conseil Régional instauré dans la loi de décentralisation de 1982 (territoire délimité en 1956) intervient dans le domaine économique en matière de planification, de programmation des équipements et de l'aménagement du territoire et aussi dans le domaine éducatif avec la formation professionnelle. Elu au suffrage universel pour 6 ans, la France compte 27 régions et 1 880 conseillers régionaux.

Si chaque collectivité locale est censée avoir des domaines d'actions spécifiques, de nombreux doublons ou superpositions existent entre les collectivités locales notamment en matière de développement économique, sport, culture, tourisme et jeunesse ainsi qu'entre les départements et l'Etat dans les affaires culturelles ou l'action sociale et sanitaire.

En tout, c'est près de 550 000 élus locaux qui, chaque jour, sont au service des 65 millions d'habitants, ce qui constitue pour être pragmatique 1 élu pour 120 habitants : « un fléau et non une richesse » comme aime le rappeler Vincent Renard.

Après ce rapide état des lieux de nos institutions, quelles questions ou problèmes pose la gouvernance aujourd'hui ?

Nous avons essayé de regrouper ces interrogations en trois chapitres :

#### • LES ÉVOLUTIONS DES TERRITOIRES

Comme nous l'avons indiqué, nos institutions sont pour la plupart anciennes et leurs contours (territoires et compétences) ont été « dessinés » pour certaines en fonction d'un environnement et des besoins qui apparaissent aujourd'hui peu adaptés, voire dépassés par rapport au monde moderne.

C'est tout d'abord le sujet des évolutions démographiques.

En 1789, date de la création des départements, la France comptait 26 millions d'habitants. A la création des régions en 1982, nous étions 55 millions pour être aujourd'hui à 65 millions et selon l'Insee, la population de France augmentera de 15 % entre 2007 et 2040 et comptera 73 millions d'habitants. A ceci il faut ajouter que les trois quarts des Français habitent désormais dans les villes et ce chiffre ne cesse de progresser. Notre organisation vieille de plus de deux siècles est-elle adaptée à cette évolution ?

Mais c'est aussi les évolutions structurelles : les nouvelles liaisons (TGV, aéroports, autoroutes) ont amélioré considérablement la mobilité et la communication entre les villes, les régions et les Etats. Les distances ne sont plus les mêmes et les progrès technologiques modifient le comportement des urbains.

Développement économique : les transformations que nous connaissons depuis des décennies (déclin industriel et montée du tertiaire) donnent à nos territoires de nouveaux visages. Les bassins d'emplois se sont déplacés, des villes ou régions ont émergé au détriment d'autres, impliquant des rapports de force différents. Ainsi, la gouvernance doit être construite et organisée non pas

de façon uniforme mais bien en tenant compte de ces nouvelles particularités.

C'est aussi l'émergence de nouvelles problématiques notamment dans les domaines de l'environnement mais aussi dans le social (intégration, exclusion). Elles posent de nouvelles difficultés à nos institutions peu ou pas structurées pour y répondre de façon efficace.

Enfin, la crise économique et financière que nous connaissons constitue peut-être aujourd'hui une réelle occasion de mutualisation des moyens. Un député a récemment annoncé que la suppression du Département permettrait une économie de 15 milliards, chiffre qu'il est aujourd'hui difficile de vérifier. La crise pose aussi des problèmes de recettes pour nos collectivités et donc de financement. Le partenariat public privé tel que l'a développé Gérard Collomb à Lyon (1 pour 6) apparaît comme une voie intéressante face à l'endettement de l'Etat et des collectivités mais ne peut réellement se développer qu'à la condition d'une gouvernance forte et pérenne.

#### • NOS ÉLUS POLITIQUES DANS CE NOUVEL ENVIRONNEMENT

La répartition des compétences des collectivités territoriales est devenue aujourd'hui complètement illisible et nos élus peinent eux-mêmes à décrypter les circuits de décisions. L'étendue des compétences de nos élus et l'extrême hétérogénéité au sein d'un même échelon administratif deviennent bien souvent problématique. Quel est le point commun entre un maire d'un village de 250 habitants et celui d'une ville de 100 000 habitants ? Alors que leurs moyens financiers et humains sont incomparables, peuvent-ils avoir le même niveau de compétence ?

Concernant la compétence même des élus, ils sont confrontés à des sujets techniques de plus en plus complexes et des enjeux plus importants. Frédéric Nouel nous rappelle que l'inflation normative touchant l'ensemble des domaines d'intervention des collectivités (400 000 normes applicables aux seules collectivités) a des conséquences en termes d'efficacité sur l'action publique sur le plan financier mais aussi en termes de sécurité juridique.

La crise politique : le désengagement civique, la désaffiliation partisane, la versatilité de l'électorat, la chute du militantisme ou encore les affaires, constituent autant de signes de ce qu'il est convenu d'appeler la crise du Politique. Les taux d'abstention aux élections générales ou locales indiquent clairement un malaise profond de nos institutions : pour

illustrer ces propos, il convient de rappeler les derniers taux d'abstention :

Elections européennes : 59 %  
Elections régionales : 49 %

Elections présidentielles 20,52 %  
Elections cantonales : 56 %

Elections législatives : 42 %  
Elections municipales 35 %

À part les élections présidentielles qui bénéficient, entre autres, d'une large exposition médiatique et les élections municipales toujours plébiscitées de par leur proximité entre l'élu et l'électeur, les autres élections intéressent de moins en moins alors même qu'elles revêtent des sujets capitaux (Education, formation professionnelle, aides sociales...). Le manque de transparence et de lisibilité de l'action publique de ces institutions, le « trop » d'intermédiaires entre le citoyen et la puissance publique expliquent peut-être ce désintérêt.

Enfin, nous rappelons volontairement les échéances électorales pour chaque scrutin illustrant un calendrier décalé entre nos différentes institutions : les municipales en 2014, les cantonales et régionales en 2015. Ainsi, les temps de l'élection, les temps de l'action publique, les changements de couleurs politiques, tous ces décalages, comme le rappelle Gérard Collomb, sont autant de difficultés pour mener à bien certains grands projets d'aménagement.

#### • L'EFFICACITÉ DE L'ACTION PUBLIQUE

Des gouvernances différentes sur des domaines à nos yeux non dissociables nuisent à l'action publique. C'est notamment ce qui a guidé récemment Gérard Collomb et Michel Mercier dans leur stratégie de rapprochement du Grand Lyon avec le Département : créer une même organisation qui rassemble à la fois les compétences sur l'urbain et sur l'humain.

Aussi, le monde change et la question de la concurrence internationale et de la nécessité d'adapter nos villes à la globalisation (villes européennes et villes mondiales) devient un enjeu fondamental.

Du fait de la mondialisation, les villes et les territoires sont désormais entrés dans une compétition européenne ou internationale et à ce titre doivent être dotés d'outils de gouvernance adaptés à cette nouvelle configuration. Si nous voulons être les acteurs de cette compétition, nos moyens doivent être obligatoirement mutualisés pour permettre l'attractivité économique, touristique, culturelle ou événementielle.

Enfin, une dernière interrogation qui a fait notamment débat pendant nos échanges, est le temps de l'action publique. Le temps de l'aménagement au sens large est un temps long qui nécessite une vision de nos hommes politiques au-delà de la durée de leur mandat. Cette opposition entre le temps de la politique et le temps de l'action ne pose-t-elle pas la question de leur compétence notamment en matière d'urbanisme ?

## II - POINT SUR L'ACTUELLE TENTATIVE RÉFORMATRICE

Le sujet unanimement partagé que Pierre Ducret décrit comme « la crise de périmétrie de gouvernance en France » se trouve sous les feux de l'actualité à travers un foisonnement législatif, tant autour du projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles qu'autour des actions du ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires, au travers du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et les projets d'ordonnances qui vont être prises par voie d'habilitation législative relative essentiellement à la production de logements.

Deux questions apparaissent transversalement à ces démarches, la question du bon échelon et la question de la méthode, plus ou moins démocratique.

### • LA QUESTION DU BON ÉCHELON

Sur cette question, deux logiques se font face ou parfois se combinent, d'un côté une vision « égalitariste » du découpage territorial et de l'autre une volonté de prise en compte des spécificités du local dans l'approche organisationnelle.

Gérard Collomb défend l'idée d'une approche pragmatique s'appuyant sur les réalités du terrain, géographiques, historiques, sociales et économiques et il met en avant une certaine liberté des acteurs locaux pour construire leur propre gouvernance.

Son modèle de métropole est unique en France et il le valorise en tant que tel et pour lui-même dans le projet de loi en cours de discussion, en visant avant tout sa réalisation en 2015.

Ce projet de loi est en lui-même une affirmation du rôle des métropoles en permettant aux villes ou intercommunalités de plus de 400 000 habitants situées dans une aire urbaine de plus de 650 000 habitants d'adopter cette forme de gouvernance.

Néanmoins, à la lumière des premiers débats au Sénat, ce modèle ne semble pas devoir s'imposer partout et en particulier à la région Ile-de-France. A noter une proposition conjointe des principaux acteurs de la majorité en date du 1<sup>er</sup> juillet 2013 et votée depuis en commission pour relancer le projet de métropole parisienne : il s'agirait dans une première étape d'instituer un périmètre comprenant Paris et les trois départements de petite couronne avec une volonté d'intégration, notamment sur la question du logement. Les 124 communes seraient directement représentées au sein de la métropole, de quoi peut-être calmer l'opposition farouche de nombreux maires. Pour préparer une seconde étape, les communes des départements de seconde couronne seraient incitées au regroupement par une révision de la carte intercommunale.

Ce projet de loi s'inscrit au surplus dans la ligne tracée par Gérard Collomb puisqu'il affirme le principe de la libre coordination des interventions locales, encadrées néanmoins à travers un pacte de gouvernance territoriale.

Enfin, ce projet veut mettre un terme à une précédente réforme territoriale votée par la loi du 16 décembre 2010 qui prévoyait la fusion des compétences des conseillers généraux et régionaux dans la fonction de conseiller territorial. Il y avait donc à l'époque une tentative de simplification de gouvernance sur la base d'un rapport rendu par le comité dit Balladur en 2009 qui affirmait la nécessité d'un couple région – département d'un côté et d'un couple commune – intercommunalité de l'autre, sans aller néanmoins jusqu'à la préconisation de la Commission dite Attali en 2008 qui prévoyait la suppression du département.

Le projet de loi veut donc rétablir la clause de compétence générale des départements et des régions. Elle ne propose pas en échange d'alternative de remise en cause profonde du système et chaque parlementaire défend dans les débats le pouvoir qu'il porte localement notamment par le phénomène de cumul des mandats (parmi 999 parlementaires, il y a 9 présidents de région, 22 vice-présidents, 45 présidents de conseil général, 53 vice-présidents, 371 maires et 32 adjoints, 158 présidents d'intercommunalité et 141 vice-présidents).

Michel Lussault met en avant l'idée selon laquelle « l'élu local soit en mesure de plaider pour sa localité sans être obligé de siéger dans une instance nationale » et pour que « les parlementaires soient des opérateurs de simplicité ». Il précise d'ailleurs que « la condition du renouveau de la démocratie repose sur l'idée

qu'il est légitime de penser que le local doit être plus complexe que le national » et que « partir de la façon dont les individus habitent localement est une bonne manière de redéfinir les édifices territoriaux et politiques ».

Par voie de conséquence, ce cumul des mandats notamment entraîne actuellement l'expression de résistances locales fortes au sein du parlement, réduisant l'espoir de voir aboutir une réforme efficace.

En parallèle, et en apparence sans lien concerté avec le projet de loi précité, la ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires a présenté en Conseil des ministres le 26 juin 2013 un autre projet de texte dit « PDL pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR).

Ce texte prévoit notamment une évolution des documents de planification et d'urbanisme et consacre le principe que « désormais, les communautés d'agglomération et les communautés de communes seront de plein droit compétentes en matière de carte communale et en matière de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu ».

Le PLU communautaire deviendrait donc la règle de base.

Celui-ci est accompagné du schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui doit organiser la complémentarité des projets de territoire et éviter la concurrence territoriale lorsque la carte de l'intercommunalité sera achevée et que la compétence PLU sera exercée par les EPCI. Le SCOT renvoie à la notion de « bassin de vie » qui doit permettre de distinguer son périmètre de celui du PLU intercommunal.

Ce dispositif s'inscrit bien dans la volonté affichée par Patrick Braouezec de « boucler l'intercommunalité » et « sortir de l'exception francilienne puisque trois départements de première couronne n'avaient pas d'obligation ». Ce dernier va d'ailleurs plus loin puisqu'il met en avant à l'horizon 2016 que « toutes les communes en intercommunalité aient achevé la construction d'un pôle métropolitain » ce que confirme Pierre Veltz comme étant selon lui la bonne approche pour la métropole parisienne. Cette deuxième étape renvoie au projet de loi précité dont le contenu est pour l'instant plus incertain.

On peut néanmoins imaginer que le projet de loi ALUR renforce considérablement l'échelon intercommunal et le consacre comme l'acteur central de la politique urbaine, sauf à ce qu'une métropole avec tous les pouvoirs associés à sa fonction puisse émerger comme à Lyon.

On peut donc se poser la question si cette volonté permettrait d'en finir avec les particularismes parfois exacerbés associés au pouvoir des maires des 36 700 communes françaises.

D'autant que l'article 70 du même projet de loi reconnaît aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de PLU, une compétence de plein droit en matière de droit de préemption.

En revanche, à l'article 59 du même texte, est consacré le rôle central du maire en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme.

Là où une vraie dynamique pourrait se mettre en place à l'échelon intercommunal avec un PLU large inscrit dans un SCOT au rôle affirmé, le maire conserve une prérogative essentielle laissant présager un niveau de résistance locale très important, le maire étant élu par définition par des habitants qui ne souhaitent pas dans leur grande majorité voir des constructions se faire à proximité immédiate de leur propre habitat.

Vincent Renard affirme « qu'il faut retirer [aux maires] l'urbanisme, le droit de préemption et le PLU ». D'ailleurs, il explore une autre approche qui est de retirer le pouvoir au Politique pour le confier à une profession de *planner* comme cela peut-être réalisé dans d'autres pays. Gilbert Emont s'interroge de savoir si « la dissociation de la dimension politique et de la dimension opérationnelle est la solution ».

En effet, sans aller jusqu'à dénier au politique cette fonction centrale, il est certain que la question du pouvoir des maires est posée et que leur résistance va être forte. Ce niveau de résistance va être exacerbé par les mesures qui vont être prises par voie d'ordonnance ou par le projet de loi ALUR, mesures qui vont dans le sens de la densification en supprimant notamment les COS et permettant la densification des centres urbains (règles de gabarit, densification des « dents creuses », non obligation de réalisation de place de stationnement, suppression de la taille minimale des terrains pour construire, facilitation de la transformation des bureaux en logements), et en luttant contre l'étalement urbain et l'étanchéification des sols et en sauvegardant les espaces agricoles et forestiers notamment en milieu périurbain. Comme l'indique Michel Lussault, « presque tous les modèles de durabilité sont des modèles denses. Il y a une sorte de consensus sur le fait que l'urbain neutre en carbone sera plutôt de l'urbain dense ».

Enfin, pour finir sur la question du bon échelon, si tous les mouvements actuels décrits précédemment vont vers une certaine forme de concentration des collectivités locales, Gérard Collomb met en avant au travers de son expérience « avant-gardiste » une certaine nécessité de retour en arrière quand le mouvement de concentration atteint une certaine taille. En effet, il indique « qu'à mesure que l'on progresse dans l'intégration, il faut faire des mouvements contraires pour retrouver de la proximité ». C'est ce qu'il a appelé « la conférence des maires » qui « vise à redonner de la souplesse au système et du pouvoir aux acteurs de terrain ».

On voit à travers ce phénomène poindre le risque que les futures métropoles portent en elles le germe d'une nouvelle forme de jacobinisme métropolitain si on ne prend pas garde à la déconnexion induite par ces formes avec les habitants.

### • LA QUESTION DE LA MÉTHODE

On le voit à travers ces projets de loi, il est mis en avant la nécessité d'une concertation locale entre les acteurs mais l'État en même temps tente de reprendre la main sur la décentralisation et retirer du pouvoir à l'échelon communal.

Gérard Collomb développe une approche qui n'est pas jacobine en apparence, et met en avant la concertation locale, et s'oppose par ailleurs à une certaine idée de l'égalitarisme territorial mais en même temps indique « qu'à un moment donné, il faut agir par la loi et imposer ». L'histoire de la COURLY qu'il relate met d'ailleurs en lumière le caractère dirigiste par voie de décret de sa propre création. Gérard Collomb précise d'ailleurs que « quand, avec Michel Mercier, conseiller général du Rhône, nous avons décidé de supprimer les Conseils généraux, nous n'avons demandé l'avis de personne » mais « nous avons affirmé notre volonté politique et ensuite nous avons communiqué et négocié pour faire passer le projet ». Michel Lussault souligne « qu'il [Gérard Collomb] est capable de sortir des cadres » et « créer des systèmes d'alliances qui dépassent le cadre politique ».

Gérard Collomb met ainsi fortement en avant la volonté du représentant politique comme facteur déterminant du succès de la gouvernance.

Vincent Renard va plus loin encore en affirmant qu'il n'est « pas contre un peu de despotisme éclairé à condition qu'il soit bien éclairé ».

Et Michel Lussault de temporiser sur le caractère non négociable de la démocratie.

Les approches peuvent sembler souvent contradictoires, parfois même dans l'action menée par un même acteur politique. Cela est certainement symptomatique de la crise de gouvernance que nous vivons : une volonté de mise en œuvre de nouvelles formes d'expression démocratique proches des habitants, aspiration qui se heurte à un système de gouvernance excessivement complexe à réformer, du fait des baronnies accumulées depuis des décennies et nécessitant par voie de conséquence des prises de décisions directives pour replacer le cadre au bon niveau.

## III - OUVERTURE SUR D'AUTRES MODES DE GOUVERNANCE

La comparaison des grandes métropoles européennes est riche d'expérience sur l'appréciation des modes de gouvernance et leur efficacité dans la résolution de défis identiques :

- Avoir une identité forte, pour être attractif au niveau international.
- Le dynamisme nécessaire.
- Éviter les ségrégations ethniques et les tensions excessives.
- S'inscrire dans le long terme, avec une vision d'avenir constamment renouvelée et adaptée.

Ces grandes métropoles comparables sont finalement peu nombreuses : Paris, Londres, Berlin, Madrid, Milan, le Randstad hollandais...

Dans un rayon de 20 km à partir de leur centre, ces métropoles concentrent une population importante au minimum de 4,1 millions d'habitants à Milan, jusqu'à 8,3 millions à Londres et 9,3 millions à Paris. Ces deux dernières étant, par comparaison, les plus pertinentes.

Avec une problématique majeure identique d'aménagement volontariste à mener.

Mais avec une histoire propre à chacune et une culture spécifique qu'il convient aussi de prendre en compte.

Une synthèse rapide des différentes structures de gouvernance des deux principales métropoles nous permettra d'avoir un éclairage particulier sur les politiques de logement et leur efficacité.

Laurent Ghekiere aime à rappeler le particularisme parisien en insistant sur le nombre de niveaux de gouvernance et de centres de décision (hors Etat central).

Le Grand Paris comporte 5 niveaux (Etat, Région, Département, Intercommunalité, Communes) alors que le Grand Londres, le Land Ville de Berlin ou la Communauté autonome de Madrid en comportent 3.

Surtout, le nombre de centres de décision pour le Grand Paris est de 1 414 contre 34 au Grand Londres, 24 à Berlin et 180 à Madrid.

L'obtention de consensus est nécessairement nettement plus difficile à obtenir.

Il apparaît surtout indispensable d'avoir une personnalité forte et reconnue pour avoir une vision d'ensemble et lui permettre d'arrêter des décisions et les faire appliquer.

Pour le Grand Londres, son Maire est le seul à être élu au suffrage universel direct de toute l'agglomération. Avec donc une légitimité incontestable. Mais l'Etat et les 32 boroughs (+ *la City*) ont aussi une réelle importance. La pratique anglaise de conciliation permanente, ancrée dans les habitudes, facilite ces rapports de pouvoir, même si certains partenariats publics privés peuvent être source de conflictualité.

Il est aussi certain que l'attitude du Maire, constamment dans l'interaction avec la sphère des entreprises privées, garantit un maximum d'efficacité.

Finalement on peut distinguer de nombreux points communs avec la démarche d'ouverture au monde économique de Gérard Collomb sur le Grand Lyon.

Le Grand Paris souffre de ses légitimités multiples : Etat, Région, Département et Commune résultant du suffrage universel direct. Les franciliens ne s'approprient pas le Grand Paris.

Il n'est d'ailleurs pas neutre de considérer comme novateur l'apparition récente de l'intercommunalité, par le biais des EPCI, qui constituent le seul échelon ne résultant pas directement d'une élection, et qui pourrait précisément devenir l'échelon de gouvernance majeur en matière d'urbanisme...

Le logement constitue un défi majeur et est le résultat d'une décision de gouvernance dont la clarté devrait être totale.

Le Grand Londres ne saurait constituer un modèle à appliquer, les émeutes récentes l'ont prouvé, les tensions sont palpables et les grands projets d'urbanisme n'ont pas encore apporté de solutions sur de nombreux territoires de pauvreté.

Mais la gouvernance a défini un document d'accord : le *London Housing Strategy*, disponible sur Internet et de lecture simple et sans sigles multiples.

Pour le Grand Paris la situation est nettement plus complexe sur la politique du logement.

L'Etat définit des règles de pourcentage minimum de logements sociaux dans les

communes, sous risque de sanctions. Mais il rend aussi opposable à lui-même le droit au logement.

Le Préfet attribue une partie des logements sociaux... Le mode de gouvernance est éclaté et facilite une déresponsabilisation de chacune des parties qui se rejettent l'une sur l'autre la responsabilité des erreurs commises.

L'Etat veut renforcer la densité des centres-villes mais les Maires le refusent très souvent, certes pour de multiples raisons, mais aussi en invoquant les problèmes de transports non résolus qui sont de la compétence de la Région...

La cohérence d'ensemble, certes difficile à cerner, apparaît absente et en matière de logement le maire est sans doute le moins bien placé pour prendre du recul par rapport à un intérêt général qui dépasse les frontières de sa cité...

Mais il ne faudrait pas non plus casser le ressort de la démocratie locale à laquelle les citoyens sont très attachés, comme le reflète la participation électorale aux élections municipales.

Un certain pragmatisme serait précieux, loin de tout dogme et réglementations excessives, en soulignant aussi la nécessité de pouvoir équilibrer des opérations de logement à partir de prix du foncier compatibles à des prix de vente en sortie ou des loyers plus en rapport avec les niveaux de vie réels.

A Londres, tous les promoteurs savent qu'ils auront à réaliser 50 % de logement social.

A Berlin, les prix du foncier sont faibles et le *Mietspiegel* fixe précisément les loyers de chaque zone urbaine...

Le Grand Paris doit résoudre ses difficultés en matière d'accès au logement, mais comme le dit Gérard Collomb, il faudrait mettre en œuvre une politique adaptée à chaque contexte local, avec pragmatisme et efficacité.

#### • UN FOCUS SUR LA STRUCTURE DE GOUVERNANCE ALLEMANDE DE L'IBA AVEC PAR EXEMPLE, LA RECONVERSION DE LA RUHR

Le sigle IBA signifie Exposition Internationale d'Architecture. Mais très vite au-delà de cette exposition, il s'est agi d'une démarche novatrice sur une durée limitée avec la volonté d'agir sur l'urbanisme dans un territoire donné. Une structure souple et dépendante des *Länder* donnait aux acteurs locaux les moyens de réaliser des projets de rénovation urbaine ou de requalification de friches urbaines.

Cette démarche est ancienne et date de la première IBA en 1901. Leur durée de vie moyenne est de 10 ans.

Il est intéressant de considérer l'IBA de la Ruhr mise en œuvre en 1989 pour relever la région industrielle de la Ruhr : NBA Emscher Park. 5 millions d'habitants sur 4 500 km<sup>2</sup>. Un budget de 3 milliards d'euros (1 milliard émanant du privé).

Ce territoire conjuguant à la fois un déclin industriel majeur avec l'abandon du charbon, l'absence de ville dominante sur le territoire et une absence d'entente entre les différentes villes qui se sont établies en fonction des sites industriels (Essen, Dortmund, Duisburg), une pollution visuelle, des sites pollués...

Aujourd'hui NBA a permis un redressement spectaculaire du territoire avec notamment des reconversions artistiques réussies et une attractivité retrouvée, la mise en lumière de bâtiments industriels, l'organisation de multiples manifestations, la création d'immeubles de bureaux, des centres commerciaux qui financent en partie l'entretien des anciens sites, une mine classée au patrimoine de l'UNESCO, 17 centres technologiques au cœur d'un grand parc paysager, etc.

Et c'est bien ce schéma de gouvernance métropolitaine qui a constitué le moteur de la réussite des projets.

Une structure portée par des hommes créatifs et visionnaires qui ont imposé leur énergie aux politiques.

Ces hommes sont, pour la plupart, de hauts fonctionnaires passionnés par l'urbanisme, élus ou représentants locaux et le *Land* a vite compris que son soutien devait être total, sans querelle de pouvoirs. Et il a complètement joué le jeu de l'IBA.

Ce *Land* Rhénanie-Nord Westphalie est le seul propriétaire de l'IBA. Et les communes ont vite suivi en mettant aussi en œuvre une coopération intercommunale.

L'habitat a été également concerné avec de profondes restructurations et la création de logements sociaux (50 % de l'ensemble).

Six cités jardins ont été réalisées sur le modèle existant à l'époque de la pleine industrialisation de la Ruhr...

#### IV - EN CONCLUSION, CRISE DE STRUCTURE ET CRISE DE MÉTHODE

*La crise de gouvernance actuelle est à la fois une crise de structure et une crise de méthode. Deux chantiers doivent en conséquence être menés concomitamment.*

#### • L'ÉMIETTEMENT ET L'EMPILEMENT DES STRUCTURES EMPÊCHENT L'ÉMERGENCE DE PROJETS FORTS PARTAGÉS PAR TOUS

L'exemple de l'Ile-de-France est, à ce titre, particulièrement édifiant.

Pour ne prendre qu'un chiffre, l'Ile-de-France, c'est d'abord plus de 1 300 communes et une dizaine d'entre elles seulement ont une population de plus de 80 000 habitants. Certes, il existe près de 140 groupements de communes à fiscalité propre, mais tous ne disposent pas des compétences en aménagement et en logement, et peut-on encore parler de groupement de communes quand ils ne sont composés que de deux ou trois communes regroupant au total une population d'une dizaine de milliers d'habitants, ce qui n'est pas rare en Ile-de-France.

Ce « désert francilien » explique un des maux profonds de la région capitale : le faible niveau de production de logements. Là où il conviendrait d'en construire 70 000 par an, il ne s'en est construit, ces dernières années, que 30 000 à 40 000 par an.

Or construire massivement des logements en Ile-de-France ne peut se faire qu'à travers des opérations d'aménagement, c'est-à-dire au travers d'opérations visant à créer de vrais morceaux de ville : par restructuration de l'existant ou par extension urbaine. Il existe des maires bâtisseurs en Ile-de-France, et les maires des communes de plus de 80 000 habitants (Issy-les-Moulineaux, Boulogne, Montreuil, etc) le font tous, sans exception.

S'ils y arrivent, c'est qu'ils ont à leur disposition des services en capacité de formaliser et mettre en œuvre leurs ambitions en termes d'aménagement.

En revanche, cela est beaucoup plus difficile pour les maires de petites communes. Ils ne bénéficient pas de l'aide technique et de la vision prospective nécessaire et indispensable à l'adhésion, à un projet, d'une population déjà en place et souvent opposée à de nouveaux projets d'aménagement et de logements.

#### • UNE PREMIÈRE LUEUR D'ESPOIR : LES CDT

En ce sens, le Grand Paris est porteur d'espoir. L'élaboration des contrats de développement territorial qui précisent, dans un document unique, les actions et opérations d'aménagement sur des territoires attenants au Grand Paris Express permettront d'apporter aux élus d'Ile-de-France une vision partagée de l'avenir de leur territoire. L'ambition de ces contrats est d'être un outil concerté de maîtrise de l'urbanisation, en construisant la ville sur la ville et en contribuant au respect des équilibres régionaux en matière d'aménagement.

L'atout des contrats de développement territorial est d'être un outil accélérateur de procédures, de mise en synergie, de mobilisation, de réflexion et d'action et, grâce à ces spécificités, de permettre l'émergence d'une capacité de projets qui, actuellement, est très largement insuffisante en Ile-de-France. Ces contrats constituent une évolution majeure de la planification en permettant l'émergence d'un urbanisme de projet, au sens où le projet devient moteur de l'évolution des territoires.

Cet exemple montre, comme le met en avant Vincent Renard, que les projets, s'ils sont d'envergure, peuvent fédérer les énergies et aller au-delà des blocages institutionnels.

#### • LE PROJET DE LOI DE DÉCENTRALISATION : QUITTE OU DOUBLE ?

Les débats actuels autour du projet de loi de décentralisation semblent doucher les espoirs.

Les difficultés d'élaboration de ce projet de loi étaient identifiées dès le départ. Le constat était partagé par tous : crainte d'hégémonie des régions pour les uns, demande d'une plus grande autonomie des territoires pour les autres. Seul consensus : tous les acteurs étaient demandeurs d'une grande et vaste concertation. La méthode fut validée par tous : des états généraux de la démocratie territoriale, organisés au Sénat, une large concertation avec toutes les associations d'élus locaux, urbains comme ruraux, et, pour finir, un projet de loi de décentralisation et de réforme de l'action publique.

Les grandes lignes du projet de loi semblaient recueillir l'accord de tous : même si les régions allaient devenir chef de file du développement économique de leur territoire et de la formation, il était prévu, pour respecter le principe constitutionnel de libre administration des collectivités locales, de mettre en place un nouveau mode de gouvernance

grâce aux conférences territoriales de l'action publique et au pacte de gouvernance territoriale chargé de clarifier les compétences des uns et des autres sur un même territoire. Un moyen, pour Marylise Lebranchu, ministre de la Réforme de l'Etat, de la Décentralisation et de la Fonction publique, de rechercher un juste équilibre entre régions, départements, établissements publics de coopération intercommunale et communes.

Huit mois plus tard, l'avant-projet de loi, texte de plus de 120 articles, ne satisfait personne. « Texte flou » pour les uns, « texte complexe » pour les autres, à vouloir contenter toutes les parties, aucune ne se retrouve dans ce projet.

C'est pourquoi il a été décidé, début avril, de scinder le texte en trois parties, afin de continger les problèmes et les oppositions. Le premier texte devait accompagner, pour l'essentiel, l'émergence de grandes métropoles. Le deuxième texte sera consacré aux régions, enfin, le troisième abordera la question des solidarités territoriales et traitera de l'avenir des départements, des communes et de l'intercommunalité.

Nouveau rebondissement quelques semaines plus tard, lors de l'examen du texte au Sénat, le projet de Métropole de Paris est rejeté. Le projet du gouvernement consistait à créer un nouvel établissement public (métropole de Paris) sans suppression d'autres échelons, dotés de pouvoirs destinés à favoriser la production de logements et à harmoniser les actions pour l'hébergement des plus défavorisés. Les sénateurs n'en ont pas voulu.

D'accord pour rejeter le texte du gouvernement, les opposants ne peuvent néanmoins pas se retrouver autour d'un projet partagé. Les propositions alternatives défendues sont difficilement conciliables : certains souhaitent fondre Paris et les trois départements limitrophes (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) dans une seule et unique collectivité. D'autres proposent une réforme a minima, visant à renforcer les péréquations financières entre départements riches et départements pauvres.

Dernier rebondissement : la lettre ouverte adressée par MM. Bartolone, Huchon et Mme Hidalgo au premier ministre. Leur proposition : instituer la métropole du Grand Paris, dans un premier temps, sur le territoire de Paris et des trois départements limitrophes. En termes de gouvernance, les communes seraient représentées directement au sein de la métropole, soit 124 communes. Ce mode de représentation devrait permettre de garantir aux communes leur pleine association aux décisions.

En outre, les EPCI et les communes « orphelines » seraient regroupés au sein de conseils de territoires destinés à gérer les compétences de proximité.

La Région et les départements continueraient à assurer l'équilibre et la solidarité entre les territoires.

Ce projet a été repris par le gouvernement : créer une intercommunalité de 124 communes dès 2015 avec l'objectif, pas encore avoué, de supprimer les départements. Les EPCI disparaîtraient en tant que tel et seraient transformés en conseils de territoires. Ils n'auraient plus ni pouvoir ni budget propre.

« Une sortie par le haut » semble donc se profiler.

Tous ces atermoiements et rebondissements amènent à se poser une seule et unique question : peut-on réformer, compte tenu du paysage territorial actuel, les modes de gouvernance ?

Cette question se pose avec d'autant plus d'acuité que cette incapacité à réformer semble également être partagée par nos concitoyens. L'exemple alsacien est là pour nous le rappeler, le référendum organisé en Alsace pour faire acter (ou non) la fusion en une seule collectivité des deux conseils généraux et du conseil régional s'est soldé par un échec.

Une fois de plus, la tentative pour simplifier le « mille-feuilles territorial » n'a pas abouti. L'ambition de dégager des économies, en simplifiant les structures et en favorisant les économies d'échelle, et la volonté de faire de la région Alsace une collectivité en capacité de rivaliser avec ses grandes voisines n'est pas partagée.

Certes le recours au référendum est toujours risqué, les électeurs ne répondant pas forcément à la question posée. En ces temps de crise économique et morale, l'affaire Cahuzac venait, lors de la consultation, d'être révélée, il était en effet tentant pour les électeurs d'exprimer leur mécontentement.

Il y avait également, pour beaucoup d'électeurs, la peur de perdre la proximité de leur collectivité de rattachement et de la voir remplacée par une structure complexe et lointaine.

#### • FAUT-IL GOMMER LE FAIT DÉMOCRATIQUE ?

Seule leur d'espoir, le cas de la communauté urbaine de Lyon, symbole d'une réforme en passe de réussir par la volonté de deux hommes, Gérard Collomb, sénateur-maire de Lyon, et Michel Mercier, sénateur et premier vice-président du Conseil général du Rhône.

Leur projet : transférer, sur le territoire de la communauté urbaine de

Lyon, toutes les compétences du conseil général à la métropole de Lyon : petite enfance, solidarité, collèges. La communauté urbaine qui gérait déjà des compétences techniques (urbanisme, transport, développement économique) va également prendre la responsabilité « de l'humain », comme se plaît à le dire Gérard Collomb.

Ce projet est le fruit d'une volonté politique de longue date et qui s'est construite petit à petit, les prédécesseurs de Gérard Collomb ayant posé les premières pierres de cet édifice. Mais surtout, à l'origine, pour reprendre également les propos de Gérard Collomb, la création de la communauté urbaine, dans les années 1970, fut un acte « non démocratique ». La communauté fut créée par décret en conseil d'Etat. A l'époque déjà, les élus étaient contre.

Aujourd'hui encore, le fait démocratique, tout en étant présent, est géré avec doigté. Une conférence des maires a été créée, elle intervient sur des territoires homogènes, sur des territoires qui ont une histoire commune.

La gouvernance évoluera, d'ici une petite dizaine d'années, la conférence des maires ayant vocation à se substituer aux arrondissements. Viendra ensuite la question de l'élection du président de la métropole au suffrage universel.

Il s'agit là d'une démarche éloignée des choix qui ont été faits par le gouvernement pour son projet de loi sur la décentralisation et par les élus alsaciens pour leur fusion entre région et départements. Les projets, à Lyon, ont toujours été en avance sur la volonté des citoyens et de leurs élus.

La question qui se pose est, en conséquence, la suivante : doit-on « tordre » le fait démocratique si l'on veut mener à bien des projets ou doit-on aller plus loin dans la concertation ? Ou, pour exprimer le sujet de façon plus provocatrice, la crise de la gouvernance que l'on connaît aujourd'hui en France n'est-elle pas tout simplement une crise des projets et de la concertation ?

#### • PROMOUVOIR LA DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE POUR ACCOMPAGNER LA RÉFORME DES INSTITUTIONS NÉCESSITE DE CHANGER DE PARADIGME.

La réponse se trouve, peut-être, dans les travaux de Jacques Donzelot.

Aujourd'hui encore, sur l'ensemble des projets, la participation reste un exercice plus incantatoire qu'effectif, alors que dans les pays anglo-saxons, elle relève d'un impératif pragmatique.

L'explication est à trouver, selon Jacques Donzelot, dans les références qui servent de base à la participation. Il s'agit, en France, de dégager l'intérêt général, alors que dans les pays anglo-saxons, la participation vise à dégager le bien commun.

Or, défendre l'intérêt général c'est, en France, promouvoir un intérêt supérieur qui s'impose face aux intérêts particuliers. Les citoyens qui participent à la concertation sont très rapidement perçus par les décideurs comme des défenseurs de leurs intérêts particuliers. Ce hiatus entre les aspirations des citoyens et celles des élus aboutit systématiquement à une forte déception des uns et des autres, les citoyens estimant ne pas être entendus et les élus ne percevant qu'une somme d'intérêts particuliers ne permettant pas de faire émerger un intérêt général supérieur. En France, l' élu agit, le plus souvent, sûr de son fait.

La recherche du bien commun participe quant à elle d'une démarche visant à trouver un point d'accord, un bénéfice pour chacun qui justifie qu'il renonce à faire valoir un préjudice relatif qu'il encourt du fait de la mise en œuvre du projet. En outre, la recherche du bien commun passe par un contrat entre les décideurs et ceux qui sont concernés par le projet. Or élaborer un contrat nécessite du temps, des concessions, ce que la recherche de l'intérêt général ne produit pas.

Pourquoi, aujourd'hui, n'est-il pas envisageable de mettre en œuvre cette forme de démocratie participative ?

La réponse de Jacques Donzelot est, à ce titre, édifiante. Il considère qu'en France, la participation est une forme de légitimation de la décision et non une mobilisation pour l'action. La participation consiste à associer les citoyens à la décision alors que dans la conception anglo-saxonne, la participation est une forme d'association à l'action.

C'est ici qu'intervient également la question de la temporalité de la décision. La décision, qui est attendue en France, relève de la délibération. Elle est en conséquence prisonnière des calendriers électoraux qui, compte tenu de l'imbrication des pouvoirs, sont extrêmement courts et laissent de moins en moins de place à la concertation.

En ce sens, la démocratie participative constitue autant une gêne pour la décision qu'elle fournit un avantage pour l'action.

Il s'agit, comme le mentionne Vincent Renard, d'inventer une nouvelle forme de citoyenneté. Mais contrairement à son analyse, celle-ci ne doit pas passer par l'impôt, mais par le projet.

## Séminaire 7

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

Intervenants : Xavier Lépine, Frédéric Nouel

Contribution de B. Labat, G. Thomas, R. Tréguier, Y. Videcoq

*L'accroissement considérable de la population humaine, qui a quadruplé en un siècle, et l'extraordinaire bouleversement des modes de vie que nous avons déjà évoqués ne permettent plus de considérer la ville et ses constructions comme des objets immuables et intangibles. Les monuments orgueilleux des souverains, les châteaux et hôtels particuliers destinés à affirmer la puissance et la place d'une famille dans la société, ne répondent plus aux enjeux du logement ou de l'emploi de notre vingt et unième siècle. Les structures familiales ont profondément évolué elles aussi : familles monoparentales ou recomposées, célibats géographiques, etc. Il s'agit bien entendu de bâtir pour accueillir ces nouvelles populations, mais c'est de la capacité de la ville à s'adapter aux nouveaux usages que dépendront la réussite et le bien-être de ses habitants et de ses utilisateurs. Pour pouvoir construire cette ville nouvelle il faudra aussi trouver les instruments de son financement, sujet souvent laissé au second rang des préoccupations lors de la conception des projets malgré son caractère incontournable et plus complexe qu'il n'y paraît comme l'illustre chaque jour le controversé projet du Grand Paris. Le cap c'est fabriquer la ville de demain, la ville de la société des urbains tout en préservant un cadre d'expression des libertés publiques. Pour ce faire, il convient de réfléchir aux cadres légaux qui permettent à chacun d'y jouer son rôle, de prendre ses responsabilités et d'évaluer les risques, des étapes fondamentales pour élaborer, voire obtenir, les financements idoines.*

### I - UNE VILLE EN ÉTERNEL MOUVEMENT...

La ville évolue à plusieurs vitesses. Fabriquer la ville de demain suppose non seulement de comprendre les nouveaux besoins, à défaut de pouvoir les anticiper, mais aussi de penser les outils politiques, juridiques et financiers pour s'adapter à ces évolutions. La gestion du temps est une composante essentielle de cette réflexion. Le temps de l'immobilier est particulièrement lent au regard du temps de la finance qui, lui, ne cesse de s'accélérer. Il doit aussi tenir compte du temps politique, du temps démocratique. Le financier est là pour intermédiaire le

temps économique mais qui est là pour intermédiaire le temps de la fabrication de la ville et avec quels outils ?

Tout l'enjeu de la fabrique de la ville de demain est de privilégier l'intérêt général à une somme d'intérêts particuliers, tout en préservant les libertés individuelles. On ne peut dupliquer l'évolution de la ville dans des pays occidentaux comme la France, comme on pourrait l'imaginer dans des pays émergents où forte croissance économique se conjugue avec autoritarisme politique à l'image de la Chine. De même, on ne peut répliquer aujourd'hui un modèle haussmannien qui a fait ses preuves au Second Empire sans remettre en cause notre système démocratique tel qu'il fonctionne. Il faut donc trouver de nouvelles alternatives qui prennent en compte les enjeux de la gouvernance.

#### • DE NOUVEAUX BESOINS ENCORE MAL IDENTIFIÉS

L'évolution des modes de vie, doublée du phénomène de métropolisation, fait évoluer la demande de logements ou celle des locaux destinés aux activités professionnelles et commerciales. Là encore, le facteur temps compte.

L'allongement de l'espérance de vie (+ 25 ans en l'espace d'un demi-siècle), la banalisation des divorces (un mariage sur deux se termine par un divorce), la pression migratoire et démographique pèse sur la demande de logement. D'abord sur un plan quantitatif. Il y a trente ans, nous avions besoin d'un logement de plus pour trois personnes supplémentaires. Aujourd'hui, il nous faut un logement de plus pour une personne de plus. Ces premières observations mettent naturellement en exergue les problèmes de liquidité et de transmission pour les particuliers, étroitement du fait des actuels contrats de propriété et de financement. Parallèlement, nous sommes entrés dans une ère de la connaissance et de la communication. L'explosion des nouvelles technologies, portée par de nouveaux majors d'Internet, fait évoluer les modes de travail. Dans ce nouveau monde, avons-nous encore besoin de développer un foncier spécifique pour accueillir des zones tertiaires ? Le développement du co-working, par exemple, appelle une nouvelle réflexion sur l'aménagement des territoires où la mixité

des usages peut retrouver un certain regain d'intérêt en opposition à la Charte d'Athènes (une ville moderne divisée en quatre fonctions) qui a présidé le développement des villes européennes au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Une remise en cause profonde de cette charte aura des impacts conséquents sur le mode de financement de la reconstruction de la ville sur la ville. Les couples rendement/risque en sortiront profondément bouleversés : qui sera propriétaire – pourquoi et comment – d'un site mixte de bureaux, de logements, accueillant un centre commercial en pied d'immeubles et une activité hôtelière sur quelques étages ? La complexité de la rénovation de La Défense ou, à plus petite échelle, de Beaugrenelle dans le 15<sup>e</sup> arrondissement à Paris, sont de bonnes illustrations.

La nature des besoins et leur ampleur sont donc en perpétuel changement. Face à ce challenge, chacun s'accorde à dire que les grands projets urbains, quelle que soit leur forme, nécessiteront des cadres juridiques et des sources de financement plus souples, plus ouverts aux changements, plus modernes.

#### • DES NORMES CONTRAIGNANTES

Si la ville de demain est encore difficile à définir, sa fabrique devra se faire dans un cadre de préservation de l'expression des libertés publiques. Pour un juriste, une ville est la parfaite conjonction des conflits d'intérêts. Il faut donc arbitrer en permanence entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif. Ce débat n'est pas nouveau. Dans une ville antique, comme Thèbes, il a fallu exproprier aussi bien des pauvres que des princes pour créer le réseau d'assainissement public. La ville moderne, quant à elle, nécessite un arbitrage permanent entre le droit de propriété, l'intérêt collectif et l'opinion publique.

Les villes anciennes au riche patrimoine historique, particulièrement nombreuses dans notre pays, sont à la fois une chance et une contrainte. Leur caractère impose des règles de protection aussi nécessaires que contraignantes. La ville se vitrifie et ne peut s'adapter. Soixante-dix pour cent des bâtiments parisiens sont ainsi dans un périmètre de co-visibilité de monuments historiques et nécessitent l'avis favorable des services de l'Etat (ABF) avant toute modification. Les règles

de protection spécifiques s'ajoutent à celles déjà évoquées. Avec les PLU, ce sont les PSMV (plans de sauvegarde et de mise en valeur) les AVAP succédant aux ZPPAUP, les règles communales de protection, les bâtiments inscrits ou classés...

Non seulement leur existence même est considérée comme intangible mais leur adaptation aux nouveaux besoins est très difficile, tant pour leur isolation que pour les normes d'adaptabilité aux personnes dites à mobilité réduite.

Cette contrainte ne se limite pas au bâti historique des villes anciennes. Les constructions réalisées dans les années 1950 et 1960 liées aux nécessités de la reconstruction d'après-guerre, au retour en métropole des familles installées dans les ex-colonies et à l'arrivée des nouvelles populations de travailleurs immigrés si elles ont permis de répondre à la forte demande à l'époque, posent aujourd'hui d'autres problèmes. Souvent éloignées des centres-villes et des zones d'emploi, constituées de grands ensembles bien équipés au regard du bâti d'avant-guerre, elles se sont considérablement dégradées et nécessitent des travaux de mise aux normes considérables quand leur démolition n'est pas la seule solution tout en restant le plus souvent éloignées des centres de vie et des moyens de transport.

Ainsi, alors que les besoins de nouvelles constructions et tout particulièrement de logements n'ont jamais été aussi importants, la production n'a jamais été aussi faible.

De près de 115 000 logements neufs en Ile-de-France en 1973, on est tombé à moins du tiers en 2012.

Les projets de telles ampleurs furent généralement financés et gérés par l'Etat avec les deniers publics provenant essentiellement des impôts. Face à l'endettement actuel de la France et à l'urgence des besoins en termes de logements, d'autres sources de financement devront être envisagées : fonds de pension permettant de glaner l'épargne publique, obligations placées auprès des grands bailleurs de fonds à l'image de Londres, etc. On peut aussi citer l'exemple d'une ville comme Singapour qui a permis à 96 % de la population locale d'accéder à la propriété en se positionnant comme promoteur puis comme financier par le biais d'un système de prêts hypothécaires à taux préférentiels refinancés par des fonds de pension.

Les récentes initiatives gouvernementales visant à favoriser la transformation de bureaux vacants en logement pour tenter d'en compenser partiellement

le déficit, pourraient constituer une réponse partielle aux besoins. Le bilan est très modeste au regard tant de la difficulté matérielle de l'exercice que des procédures.

Pour ce qui concerne les immeubles de bureaux, la trame bâtie, la hauteur de chaque niveau, la position des circulations verticales et horizontales ou encore des murs porteurs sont assez éloignées de ceux des immeubles d'habitation. Nonobstant la remise aux normes thermiques, ou acoustiques de ces bâtiments, leur adaptation à un usage d'habitat s'apparente à une quasi-reconstruction et s'avère d'un coût souvent supérieur à celui d'une démolition-reconstruction. Si l'exercice a pu être conduit à Paris, ce fut souvent pour des raisons de conservation d'un patrimoine exceptionnel, son succès n'ayant été rendu possible que par les valeurs extrêmement élevées atteintes par l'immobilier parisien, ou simplement en repositionnant des bâtiments sur leur destination d'origine.

Ces opérations nécessitent en outre des permis de construire y compris lorsque aucune surface nouvelle n'est créée au simple titre du « changement de destination ».

## II - ... AU CŒUR D'UNE ORGANISATION ADMINISTRATIVE INEFFICACIE

### • UN MILLEFEUILLE ADMINISTRATIF...

L'organisation administrative de la France multiplie le nombre d'acteurs appelés à intervenir dans l'autorisation de construire. L'Etat qui fixe les règles minimales avec le RNU (règlement national d'urbanisme), le SCOT (schéma de cohérence territoriale) à l'échelle de groupements communes, le PLU (plan local d'urbanisme) à l'échelle de la commune mais également le SDRIF (schéma directeur) pour la seule région Ile-de-France. Ces règles loin d'être stables sont modifiées en permanence au gré des alternances politiques. Elles nécessitent, avant la délivrance du permis de construire, un temps d'autant plus long que le projet est important et nécessite d'autres autorisations émanant de diverses autorités administratives au titre de réglementations complémentaires (monuments historiques, normes environnementales, plans de déplacement, PLH ou autorisations commerciales pour n'en citer que quelques-unes).

Ce temps rend difficile une bonne adéquation aux besoins et à la demande mais également aux marchés. L'extrême rigidité du marché de la construction et

notamment dans le secteur du logement ne permet de répondre que très mal à la croissance de la demande et à ses mutations de plus en plus rapides.

Le constat est donc celui d'une ville plus ou moins immuable, incapable de se renouveler et de répondre aux enjeux actuels si ce n'est en s'étendant toujours plus. La complexité des procédures et leur longueur n'incitent pas non plus à faire évoluer ces constructions dont les autorisations sont si longues à obtenir.

### •... AUX OUTILS MAL ADAPTÉS

Des outils existent pour arbitrer les conflits d'intérêts, à chaque échelon administratif et politique – Etat, région et commune. Pour la plupart, ils sont extrêmement bien pensés. Le problème, c'est qu'il en ressort un mille-feuilles assez cloisonné, ressemblant même à un Mikado. Bouger un élément peut faire vaciller l'ensemble de l'édifice.

Ainsi, le PLU/SCOT est roi pour les communes et communautés de communes à tel point que la mise en place d'un PLU intercommunal (PLU-I) adopté en première lecture de la dernière loi ALUR (accès à un logement et à un urbanisme rénové) fait grincer beaucoup de dents parmi les élus, notamment ceux des communes rurales. Dans les faits, le PLU apparaît trop souvent davantage comme un outil de contrainte plus que de soutien à l'effort de construction ou de développement d'un territoire.

A l'échelon administratif supérieur, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) permet, par délégations successives, d'absorber un certain nombre de compétences traditionnellement gérées au niveau communal. Pour permettre la gestion de certains services publics, il existe également le pôle métropolitain, qui est une autre option.

Au niveau de la région, qui a sa propre assemblée, ses propres élections et des compétences propres, la compétence de planification urbanistique n'existe pas... à l'exception notable de la région Ile-de-France au travers du SDRIF. Cette exception n'est pas neutre, la région francilienne assure près du tiers du PIB de la France et est également la première région européenne par son PIB. Vitrine commerciale de la France, elle assure aussi une fonction redistributive pour les autres territoires de l'Hexagone.

Enfin, au niveau national, l'Etat peut s'appuyer sur deux outils du code d'urbanisme : OIN et PIG. Ce sont de vrais outils qui permettent à l'Etat d'imposer de manière centralisée sur un territoire

toute une série de mesures en « écrasant tout sur son passage » au nom de l'intérêt général. Il faut passer par le Conseil d'Etat et seuls les projets ayant une certaine ampleur sont concernés. L'exemple de PIG le plus emblématique est EuroDisney. EuroMed et La Défense sont des exemples d'OIN. Pour être complet, il existe le Règlement National d'Urbanisme (RNU), sorte de règle minimale applicable sur tout le territoire.

Combiner tous ces outils suffit-il à être efficace pour fabriquer la ville ? Il faut que les trois niveaux coexistent, comme des outils de planification urbanistique parfaitement organisés et cohérents avec le système de gouvernance démocratique. Très concrètement, la question se pose sur l'articulation et la superposition de ces dispositifs, notamment dans une échelle de temps. La différence entre la région Ile-de-France et le Grand Lyon met en exergue cette dimension temporelle liée aux élections. Là où l'intercommunalité du Grand Lyon n'est impactée lourdement qu'une fois tous les six ans lors du renouvellement concomitant de tous les conseils municipaux, la région Ile-de-France, en raison du SDRIF et des compétences dévolues à l'Etat, subit un choc électoral et politique tous les deux ans en moyenne. Le problème, en réalité, ne provient pas tant du mille-feuille, mais du fait que ses couches ne sont plus alignées. On ne peut que constater que cette situation a fortement perturbé tant l'élaboration du projet du Grand Paris que son financement.

## III - FAIRE ÉMERGER UNE VILLE AGILE

*C'est une ville capable de s'adapter aux nouveaux usages qui constitue la réponse aux défis actuels : une ville « agile »*

### • DISTINGUER « HARD » ET « SOFT »

Une première approche pourrait consister, pour chaque nouveau bâtiment, à distinguer le « hard » du « soft » c'est-à-dire ses composantes les plus pérennes de celles qui pourraient muter de manière plus rapide et si nécessaire à plusieurs reprises.

Au titre du « hard », on entendrait toute la partie constituant le socle de l'immeuble, fondations, dalle plancher ou de répartition et bien entendu la réalisation de l'ensemble des réseaux concessionnaires.

Cette partie de l'immeuble réalisée pour du très long terme, s'inscrivant dans des plans d'aménagement dessinés dans une vision globale de la ville ou de la métropole, nécessiterait, au regard de son

caractère quasi irréversible, des autorisations complètes voire complexes. Ces autorisations qui pourraient ressembler à celles exigées actuellement de tout projet créant plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pourraient nécessiter une étude d'impact préalable, et bien entendu une prise en compte des avis autorisés concernant tous les aspects patrimoniaux, environnementaux, d'insertion urbaine... Cette autorisation préciserait à la fois les surfaces constructibles au sol (étanchéisées) et les volumes maximum permis (hauteur et gabarit).

La longueur des procédures nécessaires et la possibilité étendue de recours seraient la contrepartie de la durée de vie de ces éléments d'immeubles assimilables à de véritables infrastructures.

*A contrario* sur ce socle pourraient s'élever des constructions à la durée de vie beaucoup plus courte (20 ou 30 ans) largement modulables et convertibles, le « soft », destinées à s'adapter rapidement à l'évolution des besoins et des usages.

Ainsi un immeuble de logement de 13 mètres de largeur pourrait-il succéder sans difficulté à un immeuble de bureaux de 18 mètres de trame, l'emprise au sol du nouveau bâtiment reposant intégralement sur celle du précédent. L'évolution des techniques de construction (modulaire, bois...) permet dès à présent d'imaginer des déconstructions/reconstructions réalisées en quelques mois.

Pour ces constructions la nature des autorisations serait également allégée et pourrait ressembler à nos actuelles déclarations de travaux.

Cette proposition soulève naturellement le problème de la propriété. Tant la nature de la partie « hard », assimilable à des infrastructures, que son financement adossé ne devraient pas s'adresser aux mêmes investisseurs pour la partie « soft ». Elle pose aussi la question du contrat social entre la Ville, garantes de la qualité et de l'ouverture au changement de ces infrastructures telles que redéfinies plus haut, et ses habitants, en qualité de propriétaires d'un immobilier à la valeur temporaire. L'Etat devrait-il alors vendre et fournir un financement long terme (30-50 ans) pour la partie hard, en complément d'un financement plus court terme octroyé par les établissements de crédit ?

### • ADAPTER LES OUTILS JURIDIQUES

Des outils de planification urbanistique découlent des outils juridiques pour gérer les conflits d'intérêts : expropriation/préemption (intérêt général) vs recours (intérêt privé).

### - Expropriation/préemption

En France, on exproprie sur une simple déclaration d'utilité publique. Toute personne physique ou morale qui n'est pas d'accord avec l'indemnisation doit aller devant le Tribunal. En Angleterre, par exemple, il faut négocier avec les particuliers. Quel est le dispositif le plus efficace ou le plus efficient pour construire la ville de demain ? La question reste posée.

A défaut d'expropriation, la préemption reste l'arme des pouvoirs publics pour agir sur la fabrique de la ville, plus efficace dans le diffus où des procédures administratives de Zac ne se justifient pas. Elle reste très consommatrice de fonds propres. Par exemple, à Paris, la municipalité a préempté plus de 400 immeubles depuis 2001, représentant 8 200 logements sur un total revendiqué de 70 000 nouveaux logements. L'augmentation concomitante du niveau d'endettement des villes et de la fiscalité locale pose inévitablement la question de l'avenir de cette arme financière.

### - Le recours

C'est le bouclier du citoyen. Le recours est consubstantiel à l'Etat de droit. Sans recours, la décision administrative devient l'expression d'un pouvoir absolu puisque l'on ne peut pas la ramener à une norme. Dans la pratique, les recours sont souvent vus comme un frein au développement des projets. L'allergie au changement de nombre de concitoyens – le syndrome « not in my backyard » reste prégnant – doublé d'une instrumentalisation des recours comme un chantage politique et/ou commercial, virant même parfois au racket. Les uns cherchent à gagner du temps, les autres de l'argent. Souvent, les deux. L'inflation des recours abusifs a obligé le gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance. La nouvelle loi interdit de se constituer en association postérieurement à une décision administrative afin de limiter les procédures. On a également restreint la définition de l'intérêt à agir du particulier, lorsqu'il ne passe pas par une association, à l'intérêt direct, personnel, que l'on peut avoir à défendre sa propriété ou ses intérêts par rapport à un bien.

Pourtant, tout le monde a intérêt à fonctionner en circuit court car, plus vite la jurisprudence est fixée, plus vite les intervenants peuvent savoir comment interpréter les textes qui changent rapidement. Toutes ces petites mesures sont efficaces car il n'y aura jamais de définition claire du recours abusif.

Il semble qu'il faille un dispositif complet de recours pour le « hard » qui est là pour longtemps et donc nécessite du temps de réflexion, de concertation, d'instruction

et la panoplie complète des possibilités de recours. En revanche, les possibilités de recours pour le « soft » doivent être beaucoup plus limitées et rapides s'attachant à des opérations beaucoup plus limitées dans le temps.

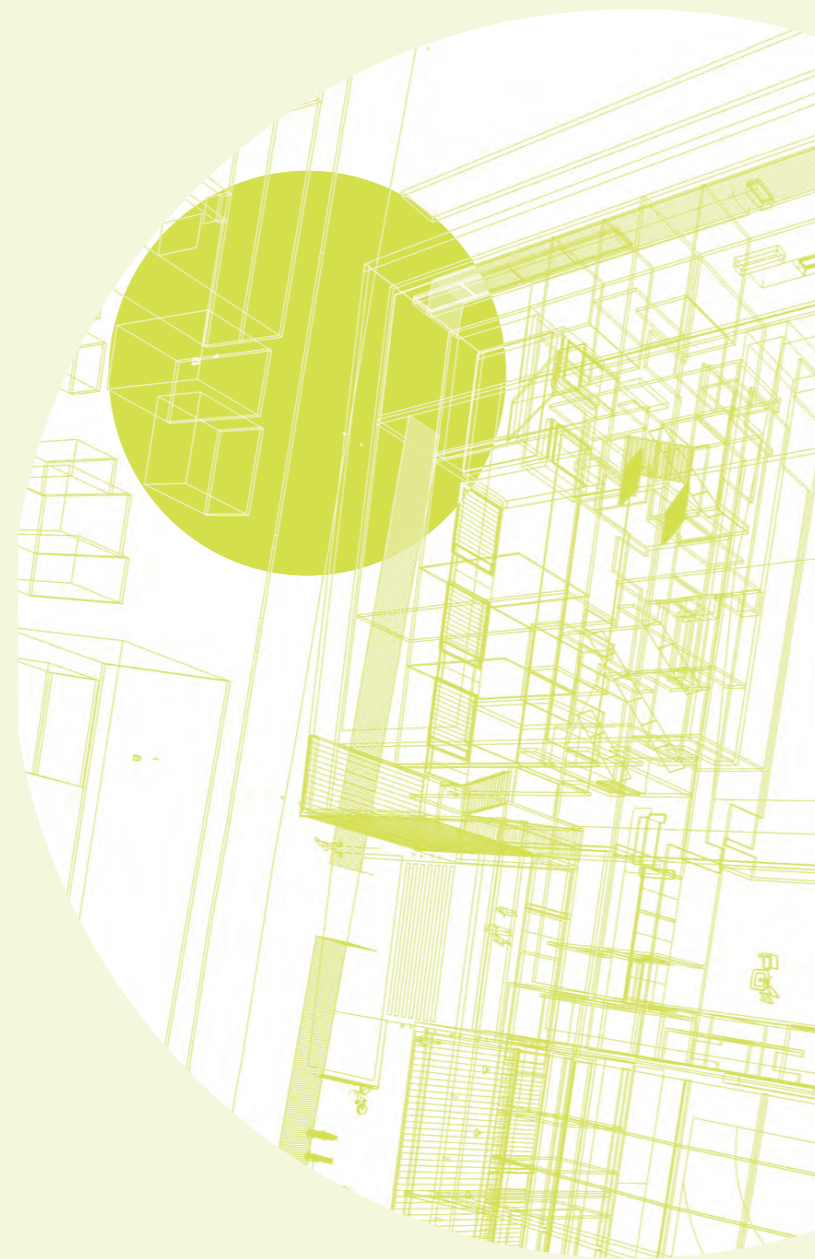
Ces constructions souples et d'une durée de vie limitée pourraient également trouver des financements de manière beaucoup plus aisée au regard du coût des nouveaux bâtiments amputé des fondations et de la dalle porteuse.

## CONCLUSION

*Difficile de répondre à la question initialement posée. Des exposés des intervenants et des discussions avec les auditeurs, il en ressort la nécessité de se doter d'un nouveau logiciel pour imaginer l'immobilier qui sera au cœur de la ville de demain. Les mises à jour ne suffisent plus. Ce nouveau logiciel doit permettre de venir « plugger » de nouveaux besoins des urbains, quelque soit leur statut et leur fonction dans la ville, dont certains sont encore inimaginables à l'heure où l'on écrit ces quelques lignes.*

*Ce nouveau logiciel suppose une matrice immobilière différente (distinction entre le hard et le soft) à partir de laquelle pourraient se déployer de nouveaux programmes de financement. Il dépend également de la mise en place d'un nouveau processeur juridique, bien plus rapide que les outils actuels.*

*Reste maintenant à trouver des programmeurs pour écrire le nouveau code de ce logiciel, des installateurs pour la mise en place dans toutes les arcanes publiques et privées, des formateurs pour accompagner les acteurs et... un nouveau Steve Jobs pour porter le message !*



*Nous remercions tous ceux qui ont participé à la réalisation de cet ouvrage.*

*Collection « Les Actes de l'Institut Palladio® »*

*ISSN 2268-848X*

*Cycle 2012-2013 - La ville de demain pour quels habitants ?*

*Édition Novembre 2013*

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

*Siège administratif et adresse postale : 60, avenue Charles De Gaulle - CS 60016 - 92573 Neuilly-sur-Seine Cedex*

*Siège social : 40, avenue Hoche - 75008 Paris*

*www.fondationpalladio.fr - Tél : 33 (0)1 72 92 05 82*

*Conception graphique : Autonne, [www.autonnedesign.com](http://www.autonnedesign.com)*

*Imprimeur labellisé imprim'vert*

*Crédits photos : Enia Architectes, Fondation Palladio, Fotolia*

INSTITUT PALLADIO DES HAUTES ETUDES SUR L'IMMOBILIER ET LA CITÉ  
COLLECTION « LES ACTES DE L'INSTITUT PALLADIO® »

DÉJÀ PARU EN 2012  
LA VILLE DE DEMAIN POUR QUELS TERRITOIRES ?

À PARAÎTRE EN 2014  
LA VILLE DE DEMAIN POUR QUELS USAGES ?

### Fondateurs

ALTAREA COGEDIM, COPI, EGIS, FONCIA, FONCIERE DES REGIONS, GE CAPITAL REAL ESTATE, GECINA, KLEPIERRE, LA FRANÇAISE AM.

### Mécènes

ADI/ASSOCIATION DES DIRECTEURS IMMOBILIERS, AFFINE, AFIOLOG, AGENCE D'ARCHITECTURE ANTHONY BECHU, AMO/ARCHITECTURE ET MAÎTRES D'OUVRAGE, AREP, ARTELIA, GROUPE BALAS, BNP PARIBAS REAL ESTATE, BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER, CAPITAL & CONTINENTAL, CBRE, CDIF/CLUB DES DÉVELOPPEURS IMMOBILIERS ET FONCIERS, CEGEREAL, CITYNOVE, CLIMESPACE, COFELY RESEAUX, COSY HOME, EDF-DIRECTION DE L'IMMOBILIER, EIFFAGE IMMOBILIER IDF, ENIA ARCHITECTES, EUROSIC, FPI/FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS DE FRANCE, FONDATION BOUYGUES IMMOBILIER, GENERALI REAL ESTATE FRENCH BRANCH, GENIE DES LIEUX, INTERCONSTRUCTION, LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, MACIFIMO, GROUPE PANHARD, PCA/PHILIPPE CHIAMBARETTA ARCHITECTE, PERIAL, POSTE IMMO, RICS FRANCE/ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS, SAPHYR, SCAU, SEFRI-CIME, SERVICES+CLOISON, SFL/SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, SILIC, SMABTP, SNI, SOGEPROM, TERRE & CONSTRUCTION, UNIBAIL-RODAMCO, VEOLIA ENVIRONNEMENT, VINCI IMMOBILIER.

FONDATION  
PALLADIO  
SOUS L'EGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE

