



FONDATION

PALLADIO

AGIR POUR LA CONSTRUCTION DE LA VILLE DE DEMAIN

ACTES DE
L'INSTITUT PALLADIO

.....

CYCLE 2018
HABITER LA VILLE DE DEMAIN

VII



DÉJÀ PARU

2012 : LA VILLE DE DEMAIN POUR QUELS TERRITOIRES ?

Parrain : Patrick Braouezec

2013 : LA VILLE DE DEMAIN POUR QUELS HABITANTS ?

Parrain : Gérard Collomb

2014 : LA VILLE DE DEMAIN POUR QUELS USAGES ?

Parrain : Jean-Louis Borloo

2015 : LA VILLE DE DEMAIN POUR QUELLES VALEURS ?

Parrain : Alain Juppé

2016 : LA VILLE DE DEMAIN À L'ÈRE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

Marraine : Anne Hidalgo

2017 : LA VILLE DE DEMAIN : QUELLE PLACE POUR LE TRAVAIL ?

Parrain : Xavier Bertrand

À PARAÎTRE EN 2019

ÉCHANGER BIENS ET SERVICES INNOVANTS DANS LA VILLE DE DEMAIN

Marraine : Valérie Pécresse

ACTES DE L'INSTITUT PALLADIO



C Y C L E 2 0 1 8

HABITER LA VILLE DE DEMAIN

LA COLLECTION DES «ACTES DE L'INSTITUT PALLADIO®» EST UNE BASE DOCUMENTAIRE QUI RESTITUE LES TRAVAUX ET RÉFLEXIONS DES CYCLES ANNUELS. ACCESSIBLE À TOUS LES ACTEURS DE L'INDUSTRIE IMMOBILIÈRE ET DE LA CONSTRUCTION DE LA VILLE – ÉLUS, DIRIGEANTS, CHERCHEURS, MEMBRES D'ASSOCIATIONS, MÉDIAS –, ELLE ACCOMPAGNE LEUR PRISE DE DÉCISION. CES ACTES CONTRIBUENT À L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES MÉTHODES POUR COPRODUIRE LA VILLE ET INVESTIR AU REGARD DES ENJEUX SOCIO-ÉCONOMIQUES.



Les villes concentrent aujourd'hui toujours plus de population et de pouvoirs économiques, intellectuels, médiatiques, scientifiques... Mais au-delà, l'imaginaire urbain est devenu une représentation partagée par une grande partie de l'humanité. La ville n'est plus seulement un espace géographique, elle est avant tout un ensemble de valeurs, pratiques et d'images qui se sont diffusées bien au-delà des frontières de nos cités.

Que veut dire dès lors «Habiter la ville», aujourd'hui et demain? Habiter, c'est occuper un espace et se l'approprier. Lui donner une identité. C'est à la fois individuel et collectif. Notre espace urbain est devenu polymorphe. Il est à la fois espace public, celui de nos places et de nos rues. Mais aussi espace privé, celui du logement et de l'intime. Et de plus en plus, un espace virtuel, celui de nos smartphones et autres objets connectés qui nous permettent d'habiter la ville, même à distance de celle-ci.

Ces trois dimensions doivent être explorées ensemble lorsqu'on réfléchit à la façon dont on habitera la ville de demain. Afin de tisser constamment du lien entre elles. Habiter la ville de demain, c'est d'abord faire des lieux qui permettent ces allers-retours entre l'intime du logement individuel et la diversité d'une grande place publique, entre la place de village que l'on peut explorer à pied et le monde que l'on peut arpenter depuis son smartphone.

Tout cela dans un contexte de profondes transitions. L'urgence écologique est là et nous appelle à l'action rapide et de grande ampleur. Les villes sont le lieu de cette urgence. Comptables de 80% des émissions de gaz à effet de serre, elles ont la responsabilité et la capacité à inventer des solutions pour limiter les effets du changement climatique et impulser le changement de modèle.

Il faut pour cela inventer une nouvelle urbanité, faite de civilité et de solidarité autant à l'encontre de l'Autre

que de la Nature. Habiter la ville de demain, c'est faire une ville comme un jardin en dessinant de nouveaux paysages urbains, où la nature est un élément essentiel. C'est faire une ville intense, une ville dont tous les espaces et toutes les fonctions sont ouverts à chacune et chacun quelle que soit sa position. Une ville intense, c'est une ville suffisamment dense pour que chacun puisse s'y loger, pour attirer des entreprises et y développer de l'emploi. C'est enfin faire une ville comme une dentelle, où les fils de l'Art, de la Culture, de la mobilité permettent d'arpenter l'espace et de se l'approprier.

Cet impératif écologique d'une ville durable est aussi un impératif citoyen. Celui d'une ville vivable, d'une urbanité soutenable, pour une meilleure qualité de vie individuelle comme collective. Il faut pour cela coconstruire la ville de demain. Les habitant-e-s, les acteurs économiques, associatifs, sont les premiers experts de la façon d'habiter la ville, ils doivent participer à ses transformations. Et les pouvoirs publics doivent développer avec ceux qui fabriquent la ville – urbanistes, architectes, promoteurs, constructeurs – des partenariats solides, clairs et transparents pour mettre en œuvre cette transformation au bénéfice de toutes et tous. Mais les villes ne sont pas des îles, elles interagissent avec les territoires proches comme lointains et doivent développer l'alliance des territoires pour mieux agir en complémentarité.

Je suis heureuse d'avoir pu, en tant que marraine, réfléchir, échanger et débattre avec les auditeurs de l'Institut Palladio autour de cette question. Habiter la ville de demain, c'est chercher à construire une ville suffisamment résiliente pour répondre à des défis, à des besoins que nous n'avions pas anticipés, ou pas dans les termes dans lesquels ils se poseront peut-être à l'avenir. En refusant l'uniformité d'une urbanité standardisée pour faire vivre dans la diversité la richesse de nos territoires urbains.



JOHANNA ROLLAND

Maire de Nantes,
Présidente
de Nantes Métropole



P7 AVANT-PROPOS

Bertrand de Feydeau, Président de la Fondation Palladio

P8 OUVERTURE DU CYCLE

Pierre Giorgini, Président-Recteur de l'Université Catholique de Lille

P18 MISE EN PERSPECTIVE

Gilbert Emont, Directeur de l'Institut Palladio

P34 CONTRIBUTIONS

Auditeurs du Cycle 2018 de l'Institut Palladio

P41 SÉMINAIRE 1

Révolutions urbaines et démographiques : la société des urbains

P46 SÉMINAIRE 2

Transition énergétique, révolutions industrielle et numérique : quels impacts sur l'habiter ?

P54 SÉMINAIRE 3

Transformations économiques et aménagement du territoire : quels enjeux ?

P59 SÉMINAIRE 4

Économie résidentielle et problématique du logement : quels défis ?

P66 SÉMINAIRE 5

Habiter demain : quels compromis entre innovation, besoins et aspirations ?

P71 SÉMINAIRE 6

Gouvernance métropolitaine et nouvelles initiatives culturelles

P77 SÉMINAIRE 7

L'immobilier résidentiel de demain : quelles formes nouvelles, quelle détention, quel financement ?



Que vous soyez promoteur, anthropologue, aménageur ou géographe, au fond, quelle que soit votre implication dans la construction de la ville, vous trouverez sans doute intérêt à la lecture du travail produit par les auditeurs du cycle 2018 de l'Institut Palladio. Tous ces professionnels confirmés, sous la conduite de Gilbert Emont et avec l'éclairage des très brillants intervenants qui ont animé les huit séminaires et les deux débats publics, ouvrent une fenêtre véritablement nouvelle sur le paysage urbain qui se dessine sous nos yeux.

Nous pourrions être étonnés qu'il ait fallu attendre le septième cycle de l'Institut pour aborder la question du logement ou plus précisément de la nouvelle manière d'habiter la ville. Il était en effet logique de tenter d'abord de lever le voile sur les territoires, sur leur gouvernance, ou encore sur la prééminence des flux et l'impact des nouveaux modes de travail. Sans l'éclairage apporté sur ces différentes facettes urbaines, la question du logement aurait sans doute été abordée de façon moins pertinente.

Comment habiter cette ville de demain ? Quelle offre définir pour satisfaire les nouveaux besoins des ménages ? Comment structurer la propriété ? Quelle part faut-il faire au financement individuel ou au financement collectif ? Question difficile entre toutes : que doit-on appeler logement social demain ?

La lecture de ce parcours initiatique dans cette ville encore inconnue plonge sans doute les acteurs de la construction urbaine dans un abîme de perplexité. Et pourtant, ce n'est pas l'angoisse devant la page blanche qui ressort de cette lecture, mais bien plutôt un souffle qui inspire l'imagination et incite à la création.

Je suis frappé de voir que non seulement les regards croisés des auditeurs donnent une « profondeur de champ » d'une grande richesse, mais encore que leur réflexion semble s'enrichir de celle des auditeurs des cycles antérieurs comme si un témoin se passait fidè-

ment entre des mains invisibles. Il n'y a dans cette démarche ni futurologie, ni prospective démonstratrice, il y a seulement le fruit de l'intelligence collective appliquée à l'évolution urbaine. Tout en restant modeste, c'est à la fois lucide et convaincant.

Je tiens à saluer ici l'élan qu'a apporté à ce travail madame Johanna Rolland, Maire de Nantes et Présidente de Nantes Métropole, ayant à cœur de démontrer ce qu'une métropole de taille moyenne, prenant son destin en main, peut apporter dans l'éclosion urbaine : l'alliance de l'offre culturelle et du soin apporté aux espaces collectifs a créé une incontestable attractivité dont d'autres pourraient s'inspirer à un moment où certaines métropoles moyennes peinent à trouver leur place dans le maillage des grandes métropoles.

C'est justement à la Présidente de la Région Île-de-France, madame Valérie Pécresse, que reviendra pour l'année qui s'ouvre la responsabilité d'apporter son éclairage sur les conditions de la réussite d'une grande métropole internationale ayant à cœur non seulement son propre développement, mais aussi le souci d'emporter dans son élan le maillage d'autres villes françaises.

Au fil des années, un équilibre nouveau semble se dessiner qui trace des perspectives encore inexplorées sur la question politique centrale qu'est l'équipement du territoire : le rôle respectif de la Métropole Capitale, insérée dans le maillage des « villes-mondes », et celui des autres métropoles qui entraînent le développement des territoires au niveau national, doit s'articuler de façon positive et complémentaire. Les atouts des unes et des autres s'affirment par leur attractivité propre qui fait émerger le concept de « ville désirable ». C'est là que s'expriment le talent des édiles, les racines culturelles ou simplement « l'urbanité des habitants ».

Vraiment, habiter la ville s'impose comme la question centrale !



BERTRAND DE FEYDEAU

Président de la Fondation Palladio



OUVERTURE DU CYCLE

LES ACTES • CYCLE 2018

HABITER LA VILLE DE DEMAIN

OUVERTURE DU CYCLE

LA CITÉ NOUVELLE DES *HOMO HOLOPTICUS*



Ce texte ne constitue en rien une communication scientifique sur l'évolution de la ville. Il veut plus modestement ouvrir une perspective partielle, voire utopique, sur la ville confrontée à la transition fulgurante en cours, du fait de la révolution numérique, ville pensée en tant que « lieu de liens » ou réseau. D'ailleurs, le concept de ville reste-t-il valide dans son terme générique ? Y a-t-il encore des choses en commun entre une ville mégapole, diffuse, sans contours précis, installée au cœur d'un espace urbain dense que l'on qualifie d'agglomération, et une ville bien plantée au milieu d'un territoire rural aux contours précis, ou encore une petite ville, chef-lieu de canton, que l'on qualifie parfois de petite ville de province ? Peut-être qu'en les regardant toutes comme des réseaux de liens, les mégapoles devenant alors un réseau de réseaux imbriqués (quartiers), on peut dessiner quelques caractères communs et montrer que ceux-ci sont en profond bouleversement du fait de la révolution numérique et anthropologique en cours.



« HABITER » DONNE DU SENS À SA FAÇON D'ÊTRE AU MONDE

« La ville, le lieu où j'habite. » Quelques mots, l'essentiel d'une vie. « Habiter », y a-t-il quelque chose qui fasse davantage sens dans l'existence d'une personne ? Une tante âgée, à qui je rendais visite fréquemment, avait tout au long de sa vie décoré sa salle de séjour avec une quantité astronomique de bibelots et de photos encadrées sur les armoires, les étagères et la cheminée. Chaque bibelot ou photo se rattachait à un souvenir, une réunion de famille, un voyage ou un endroit particulier. Alors que je me moquais de tout ce fatras, la vieille dame me répondit : « Tu sais, c'est ma façon d'aménager mon intérieur. » Habiter, c'est aménager son intérieur. C'est constituer dans une vie le lieu de tous les liens et le lien de tous les lieux où on est passé, où on a vécu. Lorsqu'on regarde les intérieurs des plus jeunes, c'est souvent moins vrai.

Autrefois plus qu'aujourd'hui, la maison abritait à la fois les intimités mais aussi les manifestations de la socialité (conjugale, familiale, amicale, etc.). Elle était le lieu où se constituaient les liens et la mémoire des liens, ceux du temps et de l'espace ; ce qu'on avait fait, ce qu'on avait vu, ce qu'on avait vécu... Il y avait dans la maison les traces d'une historicité qui faisait sens pour chacun. Elle concentrait les signes matérialisés de tous les lieux qui avaient compté pour l'habitant.

L'intériorité, c'est tout ce qui concerne nos états de conscience, tout ce qui se passe à l'intérieur de nous. Elle se niche et se déploie au cœur de la façon d'habiter



acquise depuis la sédentarisation des chasseurs-cueilleurs. Ces derniers avaient probablement aussi un moyen nomade de constituer le lieu de tous les liens et le lien de tous les lieux. Ils le faisaient par des objets rares, symboliques, emportés dans les voyages, ou par des coutumes narratives de la tradition orale, ou encore des écrits fondateurs rangés précieusement dans les bagages.

LA VILLE, LE LIEU OÙ L'ON HABITE ?

Qu'en est-il de la ville ? On pourrait définir la ville, quelle que soit sa taille, comme un tissu de liens entre des lieux d'habitation et des lieux et espaces « autres ». Ce sont les espaces domestiques (foyers, lieux de vie, etc.), les espaces d'organisation administrative et politique, les espaces économiques (production, commerces, circulations, etc.), les espaces cognitifs (écoles, apprentissages, etc.), les espaces symboliques (culture, loisirs, culte, patrimoine, etc.) et les espaces naturels. Ceux-ci se combinent, s'entrecroisent, créant ainsi la ville et ses périphéries. La ville se définit alors comme un réseau de lieux constituant un tissu urbain où le maillage fait sens pour tous. Ce sens peut être très réduit, voire juste utilitaire. Il y a en effet de plus en plus d'habitants pour qui le fait de résider dans telle ville ou telle autre ne produit aucun sens particulier sur le plan symbolique. La ville utilitaire, dortoir, sans participation réelle en tant qu'habitant à ce qui fait le lien social de la ville est aussi une réalité. Ce qui veut dire que la ville en tant que telle n'a pas de représentation partagée du bien commun qu'elle représente.

Mais nous déciderons tout de même de regarder la ville comme une mise en réseau physique ou virtuelle de lieux privés entre eux et avec des lieux collectifs qui abritent les ressources nécessaires pour répondre aux besoins multiples de la population. Ce sont les biens communs. Le passage des biens communs à l'idée d'un bien commun partagé qui résulte de la conscience d'habiter cette ville-là, avec son histoire, sa culture n'est donc plus une évidence pour tous. Tout cela s'inscrit malgré tout dans une façon commune d'habiter ensemble, et donc s'appuie sur une perception partagée implicite ou explicite de ce qui relève du bien commun (culture de la ville).

L'urbanisme consiste ainsi en l'organisation physique dans le temps de tous les lieux afin d'articuler une fonction de réseau (les liens) avec une logique de nœuds de réseaux, les lieux. Le réseau des liens (rues, réseaux techniques, etc.), par sa topologie, définit explicitement et implicitement une hiérarchie, ou encore des centralités et des périphéries (place, centre culturel, centre commercial, marché, café, etc.). Il dessine des proximités significatives entre les lieux qui font sens pour le plus grand nombre. Le café est face à l'église, les restaurants sur la place du marché, la mairie partage la centralité avec l'église. Le tribunal, l'hôtel de police, le commissariat créent d'autres centralités, la mosquée plus récente en crée une nouvelle, la surface commerciale devenant centre commercial, proche du mégacinéma... Tout cela hiérarchise les réseaux de liens, rues, ruelles, pistes cyclables, réseaux techniques, transports en commun, réseau de sécurité lié à la typologie des rondes policières, réseaux de relèvement des ordures ménagères.

On peut dire alors que faire ville, c'est hiérarchiser sur de très longues durées (sauf les villes nouvelles), des lieux : accès par les réseaux de distribution ou définition de centralités multiples. C'est donc constituer physiquement des proximités significatives. Celles-ci aident chacun à donner sens à sa vie d'habitant y compris dans le lien entre ses valeurs et sa façon de vivre ensemble localement. Il s'agit là de sa façon d'habiter au sens large : consommer, acheter, apprendre, travailler, militer, se distraire, se promener, se protéger, se mêler aux autres, s'isoler, se cultiver... La ville est donc un espace maillé complexe basé sur des hiérarchies (les centralités) et des proximités qui s'accumulent et se combinent dans le temps.

Or, le propre de l'Homme, au cœur de son processus d'humanisation, est bien de constituer des hiérarchies (triées par importance), de vivre des proximités plus ou moins porteuses de sens pour lui (proximités sociales, physiques, temporelles, etc.), d'identifier des limites, des frontières, sur le plan physique (chez moi, dans mon quartier, ma ville, etc.), sur le plan social

(mes réseaux, mes alliances, etc.) et dans le temps (avant, plus tard, dans longtemps, etc.). En cela, habiter un lieu individuel et collectif, c'est à la fois acquérir et co-construire une culture, une civilisation. L'étude de l'évolution des façons de faire ville au travers de l'histoire a toujours constitué la base de l'ethnologie et de l'anthropologie.

LA PROXIMITÉ PHYSIQUE EST-ELLE ENCORE STRUCTURANTE DES PROXIMITÉS SIGNIFIANTES ?

On observe que la proximité physique mesurée en mètres se combine depuis bien longtemps avec une proximité en temps mesurée en minutes de parcours pour les grandes villes dotées de transports en commun. C'est la ville 3D qui combine le temps de parcours vertical (ascenseurs dans les tours, etc.) au temps de parcours horizontal (transports en commun, logiques de ligne, etc.). Cette topologie en temps de parcours se combine à son tour avec la proximité virtuelle liée aux débits disponibles sur les réseaux de télécommunication. Mais ces débits se normalisant, les réseaux techniques deviennent moins structurants et favorisent la constitution de proximités ou de communautés virtuelles sans lien avec la topologie physique (transports, réseaux techniques, etc.). De plus, elle est à l'initiative unique de l'acteur, sans contrainte topologique. C'est donc lui qui dessine le réseau d'alliances auquel il veut appartenir, souvent de façon conjoncturelle et éphémère (une fête, un spectacle, une association). Il est d'ailleurs intéressant d'analyser l'impact de cette possibilité technique de connexion libre, sans contraintes en quelque sorte, sans durée imposée, éventuellement anonymisée, sur la motivation à participer à des communautés de proximité physique (même quartier, proximité du centre culturel, etc.) plus lourdes, plus engageantes dans la durée. Les habitants ne cherchent-ils pas à consommer la ville comme ils consomment les réseaux sociaux sur Internet ?

HIÉRARCHISER, CONSTRUIRE ET AGENCER LES PROXIMITÉS, IDENTIFIER LES LIMITES, SONT AU CŒUR DE NOTRE PROCESSUS D'HUMANISATION TANT INDIVIDUEL QUE COLLECTIF : TROIS FONCTIONS EN TOTAL BOULEVERSEMENT

Ces fondamentaux du processus d'humanisation (hiérarchie, proximité et frontières) sont bouleversés par la métamorphose humaniste en cours dont l'anthropologue Alain de Vulpian nous dit qu'elle se fait à l'avantage des personnes qui deviennent plus autonomes, plus perspicaces, plus aptes à tracer leur chemin personnel dans un environnement de plus en plus complexe.

PIERRE GIORGINI
Président-Recteur
de l'Université Catholique
de Lille

« Ce texte est la retranscription de l'intervention de Pierre Giorgini au colloque d'ouverture du cycle 2018 de l'Institut Palladio du 22 novembre 2017. »

OUVERTURE DU CYCLE

LA CITÉ NOUVELLE DES *HOMO HOLOPTICUS*



En effet, du tissu social, qui était fait de masses et de paquets d'individus modélisés, émanent des interactions entre des personnes en réseaux, changeantes et qui s'auto-organisent à leur façon ; car la hiérarchie et la domestication de l'Homme par l'Homme se font plus lâches ; car la coopération l'emporte sur la compétition. Pour Alain de Vulpian, c'est un don du ciel ou de l'intelligence du vivant. Son optimisme va jusqu'à prétendre que cette métamorphose nous prépare à relever les défis écologiques et géopolitiques mortels que notre folie rationaliste a accumulés.

Mais d'autres, comme Bernard Stiegler ou Dominique Cardon, observent avec justesse que cette espérance est bien malmenée par une entropie numérique qui fonce vers un désordre généralisé où règnent l'éphémère et la connexion instantanée, interdisant la constitution de corpus de savoirs durables, partagés et en action, qui porteraient une autoréflexivité de l'action.

Dans un premier ouvrage, j'ai parlé de la « transition fulgurante » pour tenter de décrire ce que nous vivons aujourd'hui à l'échelle de la planète. Il est évident que cette transition fulgurante, qui est, à la fois, portée par la transition numérique, et qui, en retour, l'amplifie et l'accélère, n'est pas seulement un changement technique. Pour être appréhendée, je crois qu'elle ne peut être réduite à l'augmentation fulgurante des capacités ou de la vitesse des outils techniques de stockage, de traitement et de transport de l'information et, plus largement, de la connaissance. Elle se situe au cœur d'une révolution d'ordre épistémologique et, pour certains, d'ordre anthropologique.

Elle bouleverse le paradigme de la coopération, celle entre les humains, celle entre les machines et celle entre les humains et les machines. Elle participe au changement global de la forme prise par les maillages divers et variés des collectifs humains avec, en majeure, le passage de la pyramide des liens hiérarchisés, au mode maillé et coopératif. Dans une structure organisée en pyramide (organigramme, par exemple), la place occupée par le nœud dans le système, lui confère *a priori* un rôle, un statut ou une influence intrinsèque (grade, titre, fonction, etc.). Dans un réseau maillé et coopératif, comme une communauté Internet ou un réseau social, c'est la capacité du nœud à nouer des alliances larges et efficaces qui va déterminer, de façon éphémère, sa capacité d'influence, son « autorité » sur le réseau. Sous l'effet, notamment, de la convergence Internet, sur le plan des institutions et des organisations, nous passons du monde organisé et pyramidal, où le nœud prime le lien, à un monde maillé et coopératif, où le lien prime le nœud. Il faudrait dire, plus exactement, le passage d'un ancien monde où le statut du nœud, dans le système global, surdétermine la typologie des liens, à un nouveau monde où le réciproque

est à l'œuvre, c'est-à-dire où la capacité à créer du lien multiple, inédit, innovant, coopératif, voire coélaboratif détermine le statut du nœud (leader, suiveur, influenceur, influencé, etc.).

Ce statut peut alors être multiple et, le plus souvent, éphémère. Je parle de nœuds et de liens, et non pas d'humains et de relations, parce que l'émergence de nouveaux acteurs réseaux de plus en plus autonomes (machines, médias, systèmes techniques, etc.) hybride la nature des nœuds en réseau, qui ne peuvent plus être considérés comme seulement humains. Des humains, mais aussi des substituts techniques (avatars intelligents et agents intelligents) constituent les nœuds. Les nœuds techniques en réseau (technosphère ou exosphère), dotés d'intelligence et de capacité d'interrelation sans médiation humaine, bardés de liens aux connexions multiples et au feedback instantané, s'autonomisent en une toile qui supprime apparemment la capacité humaine et tend à la dominer.

Quant aux liens, ils deviennent multicanaux et multiformes dans leur réalité physique ou virtuelle. Nous passons ainsi de la collaboration organisée à la coélaboration ouverte et en écosystèmes. C'est l'émergence de nouvelles formes démocratiques où l'égalité de dignité des acteurs n'est plus une revendication issue des Lumières, traduite dans le droit, mais une réalité de fait, portée par les médias en ligne, les tweets. Que les acteurs méritent, par leur talent ou leurs compétences, cette égalité de dignité (tous experts, tous journalistes, tous artistes...) n'est plus porté par une sélection *a priori* par des commissions ou des groupes dédiés de pairs qui confèrent des statuts, des places dans la hiérarchie.

C'est la communauté des utilisateurs qui valide, ou pas, sa e-réputation dans le temps. Bien sûr, cette validation est portée par des hiérarchies implicites qui peuvent encore véhiculer les anciens repères. Dans le scénario d'espoir d'Alain de Vulpian, ce serait la naissance d'une wiki-démocratie (démocratie sur le modèle de Wikipédia), coélaborative et auto-apprenante. Mais là encore, force est de constater que l'espérance Wikipédia est bien malmenée par la dérive numérique des réseaux sociaux ou aucun corpus de convergence et de divergence dialectique ou sémantique n'a le temps de se constituer. Une épistémè de la connexion constante, ultra rapide, empêche la constitution de noyaux de « connaissances partagées », stables et en capacité d'édicter des règles de droit. Elle nous ouvre aux pleins pouvoirs d'une post-vérité livrée aux émotions et aux jugements qui sont le plus souvent privés d'entendement préalable.

C'est une métamorphose. En même temps, cette métamorphose entraîne une crise du sens sans précédent,

car elle induit un effondrement des hiérarchies traditionnelles :

- La hiérarchie du savoir, tous experts, tous artistes, tous journalistes... qui en même temps pose la difficile question du statut de la vérité (*fake news*, opinion publique, etc.).
- La hiérarchie du pouvoir, en raison de la désintermédiation et de la crise des autorités traditionnelles.
- La hiérarchie des avoies par un nouveau rapport au bonheur, plus résilient, plus intégrateur de la dimension holistique de l'être « tête, corps et cœur » et qui conduit, par exemple, à l'émergence de communautés de *makers*, au slogan d'apparence sympathique : *Do it yourself*, de SEL ou de communautés citoyennes d'action locale... et, dans d'autres cas, pousse à l'extrême un hédonisme sans limites basé sur la surconsommation en cycles d'obsolescence rapide des « prêts à penser » dominant le marché par les GAFA, par exemple.

Elle produit également un bouleversement des proximités significatives : celles de l'espace, avec la possibilité de se téléporter en un instant à l'autre bout du monde. La proximité en temps est également bouleversée avec la possibilité de mélanger les temporalités grâce aux techniques des médias numériques et à la production d'objets ou de personnes numériques, animés ou fixes, en hologramme, mélangeant des événements passés, images 3D, avec des images en direct, brouillant ainsi les repères temporels. Enfin, bouleversement dans la proximité psychique et symbolique, à savoir le lieu d'où on parle, qui peut se multiplier par avatars interposés ; ou encore la multi-identité sur les réseaux sociaux.

Un autre phénomène, dépendant de la globalisation, est l'hybridation nomades/sédentaires des lieux. Elle n'est pas nouvelle, elle est presque ancestrale. Mais elle prend des formes renouvelées. On pourra, demain, être nomade virtuel (Skype, 3D, avatars, etc.) et sédentaire physique, ou combiner les deux.

AU MÊME MOMENT, LES FONDAMENTAUX DE L'ÉCONOMIE MARCHANDE SONT EUX-MÊMES RÉVOLUTIONNÉS PAR CETTE TRANSITION. UNE TENDANCE LOURDE À LA RELOCALISATION ?

La nature de l'activité économique du territoire d'implantation de la ville a joué et joue un rôle structurant sur son architecture au sens large (bâtiments, urbanisme, etc.). Or, les trois piliers historiques de l'économie marchande, à savoir l'avantage comparatif, le principe de rareté et la productivité liée à l'automatisation et la division du travail sont, pour le moins, fragilisés. Walter Lippmann écrivait en 1937 dans *La Cité*

libre : « Le genre de révolution qui rendrait périmée l'économie marchande serait une série d'inventions permettant aux hommes, par leur effort individuel et sans avoir besoin de personne, d'obtenir un niveau de vie meilleur que celui auquel ils aspirent maintenant. » Que devient l'avantage comparatif d'un territoire quand on passe d'une économie basée sur l'efficacité productive à une économie centrée sur l'intensité créative liée à la polyvalence augmentée des robots qui vont finir d'automatiser les processus faisant appel à l'intelligence algorithmique et à la technicité ? Comment évolue le principe de rareté au sein d'une économie basée sur la créativité ouverte, fluide, partagée, coconstruite à l'échelle mondiale ? En effet, l'économie de la connaissance et de la créativité est sommative et non soustractive : quand j'échange, je garde pour moi et les deux parties sont enrichies.

Que devient enfin la productivité liée à la division du travail, quand le capital matériel (technologique) et social (compétences et savoirs), de par le développement de la robotique polyvalente, se démocratise et se répartit au point de faire s'effondrer à terme les coûts fixes de production. Entre 1950 et 2010, les secteurs primaire et secondaire sont passés au total de 60% d'emplois salariés à moins de 25%. Imaginons un choc identique juste deux fois plus rapide dans le tertiaire, et ce sont des millions d'emplois supprimés.

Il ne s'agit pas de la fin du travail, mais de la fin du lien entre emploi et travail. L'illusion schumpétérienne est morte, celle d'une destruction créatrice de richesse et d'emploi, qui a constitué la base des Trente Glorieuses de l'ère industrielle. Car une double hélice nous enserre, celle d'une dégradation entropique accélérée du fait de l'autonomisation de la sphère technique par le numérique qui échappe et détruit le lien social au lieu de le renforcer dans sa diversité et sa capacité autopoïétique. Le ruissellement de la richesse matérielle par l'emploi est en panne. L'explosion attendue de la richesse culturelle démassifiée, mise en conférence à l'échelle globale, produisant un tissu mondial d'épistémès diverses, riches, coélabores d'un droit nouveau (espérance initiale portée par Internet) se retourne du fait de ce que Bernard Stiegler appelle la massification des comportements mimétiques. Cela conduit à un épuisement accéléré des ressources et de la diversité au sens large, ressources naturelles mais aussi celles de l'épistémè globale.

Appliquer à l'économie numérique les normes et les standards de l'économie industrielle revient à transformer un remède en un poison fulgurant : surcapitalisation, captation de la valeur par des monstres capitalistes, destruction des biens communs et du bien commun, développement de zone de non droit comme espaces de destruction de valeur sans vraie alternative

OUVERTURE DU CYCLE

LA CITÉ NOUVELLE DES *HOMO HOLOPTICUS*

créatrice... Notre incapacité à réinventer ce qui peut accueillir la révolution numérique comme un don du ciel le transforme en un poison redoutable lorsqu'il est abordé avec les normes de la société industrielle, ses régimes de domination par la financiarisation et ses systèmes de régulation.

SERIONS-NOUS CONDAMNÉ À CETTE DISSOLUTION DU LIEN SOCIAL DANS L'INSTANTANÉ, LE CONNECTÉ, L'ÉPHÉMÈRE ET À DEVENIR LES OBJETS D'UNE TECHNO SPHÈRE QUI S'AUTONOMISE COMME UN PROCESSUS SANS SUJET ?

Face à cela, comment imaginer que des formes de réponses très locales n'apparaissent pas, en dehors des systèmes traditionnels de redistribution qui, dans cette hypothèse, seront en crise. Des initiatives locales et citoyennes viendront bouleverser ces modèles. On peut déjà citer : villes zéro chômeur, start-up de territoire, communautés de résiliences économiques, monnaies locales pour une économie solidaire pouvant aller jusqu'à des formes de communautarisme politique. Exemple : Christiania à Copenhague, un quartier de 1000 habitants autoproclamée ville autonome autogérée. Ce dernier exemple appelle une grande vigilance car, de la communauté positive au communautarisme politique, il n'y a qu'un pas, et du communautarisme politique au communautarisme religieux un second. Il est donc indispensable de fixer un cadre commun à cette évolution des villes, au cœur d'un débat inclusif sur ce qui relève du bien commun et qui traverse ces communautés par le droit (diversité, non-discrimination, égalité homme-femme, liberté d'expression...). On peut citer également les villes lentes (*citaslow*) nées en Italie en 1999, inspirées des travaux d'Ivan Illich, et comptant déjà plus de 230 villes dans le monde entier.

Au cœur de ces bouleversements, c'est toute la sectorisation urbaine qui pourrait évoluer de façon radicale. Walter Lippmann ne fait que prévoir ce que certains décrivent comme la fin du capitalisme, et en particulier des grandes concentrations capitalistiques à l'Alfred Marshall. En effet, la combinaison de plusieurs facteurs pourrait rebattre les cartes de la concentration et favoriser une relocalisation des activités au sein de structures urbaines plus hybridées. Ces facteurs sont :

- l'effondrement des coûts fixes (capital) et le développement de la polyvalence augmentée par les robots (services, commerce, santé, TechShop, etc.) ;
- la réduction prévisible de l'influence sur l'enrichissement des territoires de l'avantage comparatif basé sur l'efficacité productive qui n'est plus différenciante

dans une économie centrée sur la connaissance et l'intensité créative (Edmund Phelps) ;

- la prise en compte progressive des enjeux environnementaux et le retour au naturel et le développement des circuits courts ;
- le développement de l'économie créative et de l'accès local à la technologie créative (impression 3D, etc.) ;
- les alliances locales favorisées par Internet (communautés de résilience économique, économie du troc, monnaies locales, etc.) ;
- l'avènement de la société de la défiance (voir ce que l'on achète, produire par soi-même, etc.) ;
- les crises et la résilience économique (ne plus faire confiance au système et trouver par soi-même des solutions solidaires au niveau local, etc.) ;
- la quête d'identité et la crise du sens (vouloir redonner du sens à son action citoyenne, etc.) ;
- la recherche d'autonomie pour des villes durables, y compris avec des partenariats ville/campagne conduisant par l'autoconsommation partagée à des systèmes coopératifs plus que distributifs.

Si cette déconstruction/reconstruction positive a lieu, il est certain que cette transition va bouleverser la topologie historique des villes issue de la concentration des moyens de production justifiée par l'amortissement nécessaire du capital technique ou humain. Cela ne touchera pas seulement le secondaire. Le commerce lui-même et le service sont en bouleversement, entraînant peut-être la fin du modèle des grandes surfaces par exemple. L'hyper-concentration hospitalière ne sera peut-être plus une fatalité, restant uniquement justifiée pour des actes lourds où la robotique nécessaire restera très chère, ainsi que les compétences des intervenants. Des usines agiles et polyvalentes, mais aussi des espaces d'assemblage et de réparation par les gens eux-mêmes verront le jour avec tout un ensemble de métiers associés mais très diversifiés (bouquet de services) ; elles produiront en local des produits et services, en économie circulaire, à partir d'une minimalisation des intrants non productibles localement ainsi que des déchets ultimes (quartiers zéro déchet, par exemple). Elles se combineront alors avec des usines 4.0 décentralisées (effondrement des coûts fixes de la robotique polyvalente au regard des coûts de transport des produits) pour la fabrication des intrants, briques de base non productibles localement. Il faut citer comme exemple les « ateliers de rue » d'assemblage et de fabrication de marques *low-cost* de téléphones, robots, voitures... très actifs en Chine et en Afrique.



EN RÉSISTANCE, PAR RAPPORT À UNE MONDIALISATION DE MOINS EN MOINS PORTEUSE DE SENS, LE BESOIN RENOUVÉ DE SE CONSTITUER EN COMMUNAUTÉS DE PROXIMITÉ PHYSIQUE POUR UNE PARTIE DE LA POPULATION POURRAIT EXPLOSER

Le besoin de reconstruire des communautés de projets physiquement constituées au travers de projets de vivre-ensemble faisant sens peut être favorisé par les neuf facteurs de relocalisation décrits au paragraphe précédent. Des « villages » urbains, anciennement quartiers, peuvent naître de la métamorphose également citée, autour de tiers lieux de reconstruction du lien social, engagés sur des pratiques de *makers*, des communautés d'*urban farming*, de résilience économique, d'économie circulaire, de production artistique, etc. Cette relocalisation, ou plutôt cette « glocalisation », se construira probablement dans le sillage de l'avènement de l'*homo holopticus*.

L'ÉMERGENCE D'*HOMO HOLOPTICUS*

Le rapport du singulier au général, du un au tout, est bouleversé par l'émergence d'*homo holopticus*. Selon Jean-François Noubel, l'holoptisme se définit comme un « espace physique ou virtuel dont l'architecture est intentionnellement conçue pour donner à ses acteurs la faculté de voir et percevoir l'ensemble de ce qui s'y déroule », ou encore « un espace qui permet à tout participant de percevoir en temps réel les manifestations des autres membres du groupe (axe horizontal) ainsi que celles provenant du niveau supérieur émergent (axe vertical) ». Il s'agit bien là d'une relation bilatérale entre le tout et l'unique au cœur d'une dualité fondatrice du vivant.

Dans ce cadre, *homo holopticus* désignerait l'émergence d'un « homme étendu » ou « homme espace », en réseau fait d'humains et d'extension de l'humain par la technique dont l'architecture globale accélérerait de façon fulgurante sa migration vers un holoptisme intégral, horizontal et vertical, temporel et spatial. La perception du tout, du global (produit par l'ensemble du réseau) et de ses interactions avec l'agir singulier et local, est donc ce qui caractérise l'*homo holopticus*.

Ainsi, comme un joueur de football doté de ses *Google glasses* pourrait voir le match en même temps qu'il le « coproduit », l'*homo holopticus* percevrait en temps réel les interactions entre son agir local et l'agir global de l'humanité, dans le temps (conséquences pour demain) et dans l'espace (conséquences ailleurs). On peut prendre pour exemple la possibilité offerte, dans certains bâtiments, de suivre sa consommation carbone personnelle, celle de son équipe, de son bâtiment

et de voir, en temps réel, l'incidence globale de décisions personnelles ou collectives. En quoi le fait que nous ayons tous décidé d'éteindre nos ordinateurs pendant l'heure de midi influence-t-il la consommation électrique de l'entreprise ? Si tout le monde le faisait, en quoi cela transformerait-il la consommation en France, voire plus largement ? Il en va de même pour la consommation d'eau et on pourrait étendre ce raisonnement à bien d'autres sujets. Si je me sépare de mon ordinateur ou de mon téléphone portable, quelles conséquences cela a-t-il en impact carbone et en souffrance au travail des enfants qui vont le démanteler à l'autre bout de la planète ? Si j'achète un ordinateur, quelle influence ai-je sur l'épuisement des terres rares ? Chacun perçoit ainsi la part de conséquences globales, dans le temps et dans l'espace, qu'il porte quand il agit ici et maintenant. Si je commets un attentat, même limité en victimes, je perçois immédiatement les retombées mondiales, le niveau d'angoisse, les changements de comportement qu'il induit dans les sociétés, de Paris à Hong Kong, de Singapour à New York. Les formes nouvelles de terrorisme *low cost* (camionnette, couteau) diffus est également un sous-produit néfaste de l'émergence de l'*homo holopticus* dans une version barbare.

Les conditions pour qu'il reste un humain autonome et agissant sont que les mécanismes de portage à l'échelle individuelle et locale des enjeux globaux restent dans ses mains, au cœur d'une action locale réelle, apprenante et responsabilisante, et ne soient pas capturés par la technosphère autonome qui, au nom de l'intérêt général, transformerait l'humanité en une immense fourmilière, efficace, durable, abritant en toute sécurité des humains a-mortels qui, comme les fourmis, passeraient leur temps à laisser la trace en temps réel de ce qu'elles font pour obtenir la consigne en temps réel de ce qu'elles doivent faire (des humains condamnés à perpétuité à la durabilité).

QUE POURRAIT ÊTRE LA VILLE DES *HOMO HOLOPTICUS* ?

Toutes les révolutions décrites précédemment vont avoir de multiples conséquences sur l'évolution des villes. L'effondrement des hiérarchies traditionnelles, le bouleversement de l'économie marchande, le morcellement des proximités signifiantes et l'émergence de l'*homo holopticus* révolutionnent chaque jour un peu plus la façon de faire « Cité ». Cette métamorphose vient se combiner avec d'autres mutations profondes en cours auxquelles les grandes villes font face. On peut citer entre autres :

OUVERTURE DU CYCLE

LA CITÉ NOUVELLE DES *HOMO HOLOPTICUS*

- l'augmentation vertigineuse de la démographie urbaine;
- le nécessaire abandon de l'urbanisme fonctionnel;
- la minoration de la place de la voiture individuelle;
- l'insertion de l'agriculture urbaine;
- l'intrication des zones de grandes pauvretés et de grandes richesses;
- la cohabitation des sédentaires et des différentes formes de nomadisme...

Face à une telle complexité, à une telle systémique, à une imbrication insoluble d'enjeux paradoxaux et aux solutions antagonistes, la théorie des systèmes complexes montre qu'une approche planifiée, organisée par le haut, basée sur des procédures et des organisations préétablies et planifiées, échoue la plupart du temps. La structure la plus adaptée est celle qui a été retenue par le vivant. Cela signifie, selon François Rodier, que les organisations humaines se calent progressivement, de par la force des choses, sur celles du vivant, autour de localités géographiques et thématiques « autopoïétiques » en réseau.

On ne traitera ici que du seul impact quant à la facilitation de l'émergence de lieux de coopération. Ces lieux, qu'autorise et facilite l'évolution des techniques, exigent de quitter la tentation d'individualisme et donc nécessitent l'apprentissage de la coopération. Ce que l'on peut faciliter par l'attention portée à la solution de problèmes très locaux dans une tension avec les enjeux plus globaux (ville, territoire, planète, etc.). En fait, avec l'*homo holopticus*, la planète vient s'inviter dans le quotidien local sans passer par la voie hiérarchique (État, région, etc.). C'est le cas pour la question des migrations, des délocalisations, des enjeux sur les pesticides, des enjeux climatiques, des pollutions, des religions, etc.

Comment mobiliser toutes les forces vives d'une ville au-delà des clivages traditionnels : politiques, métiers (industrie, commerce, agriculture, etc.), petites, moyennes et grandes entreprises, mégapoles, villes moyennes et territoire rural, etc. ?

Le fait démocratique est en bouleversement. Il ne s'agit plus de parler de démocratie représentative ou participative, mais de démocratie coopérative. Ce phénomène bouleverse les représentations classiques d'une action publique planifiée dans des schémas organiques appuyés sur une analyse et une vision d'experts, livrée à la représentation démocratique, comme structurant l'action de haut en bas. Et cela, même si l'analyse et la vision se sont faites à partir du terrain, voire en impliquant le terrain, justifiant ensuite sa déclinaison comme un schéma structurant qui s'impose à tous.

Nous entrons dans l'ère nouvelle des « glocalités » positives qui agissent en réseau, dans une stratégie chemin faisant, qui est portée par l'action concrète locale, en lien avec la vision partagée des enjeux globaux de la ville, du pays et de la planète (on parle de « glocalisation »). Ces communautés ne sont plus superposées aux logiques géographiques mais peuvent croiser des typologies thématiques, géographiques, nature de collectivité (ville, rural), métiers, etc. Cela ne veut pas dire que ces communautés d'initiative, ces tiers lieux d'action collective, sont tournées essentiellement vers les enjeux de la planète mais, au contraire, agissent localement (pauvreté, exclusion, handicap, dépendance, chômage, etc.) en situant l'initiative locale justement dans les enjeux globaux.

La cohérence de leur action n'est plus organisée comme une horloge dans un fonctionnement coordonné et institué sur le long terme et basé sur une taxonomie uniquement géographique, calé dans des schémas mais comme une complexité d'interactions qui en s'« observant agir » et en se mettant en réseau construit les alliances, les synergies et la vision globale chemin faisant. Dans ce cas, le processus lui-même de mise en réseau et d'auto-observation prime sur le cadrage *a priori* et l'analyse des experts.

SE HASARDER À UN SCÉNARIO D'ÉVOLUTION DE LA FAÇON DE « FAIRE CITÉ ».

Du fait de l'émergence des *homo holopticus* et de la combinaison des facteurs de métamorphose anthropologique décrits plus haut, une nouvelle façon de faire Cité impacterait petit à petit les structures urbanistiques et immobilières existantes et pourrait constituer une nouvelle façon de faire émerger des quartiers et villes nouvelles durables (éco-villes nouvelles, villes lentes, villes autonomes...). Chacun a en tête les nombreuses expériences de *smart cities* à Londres, Oslo, Barcelone, Singapour, San Francisco, repérées comme plutôt réussies, mais certaines comme Songdo en Corée du Sud sont de véritables échecs... Ville peu attractive, déshumanisée, hypermoderne, perçue comme sans âme. L'enjeu partagé de veiller à notre maison commune est-il suffisant pour donner une âme à une ville, voilà une question bien redoutable.

L'historicité joue un rôle tellement essentiel dans la construction d'une âme urbaine. C'est en cela que l'urbanisme ne se suffit pas à lui-même. Des tiers lieux doivent aider les populations à habiter ces villes en partageant, au sein d'espaces organisés par eux, la coopération quotidienne du lien entre la façon de vivre concrètement et la vision partagée des valeurs,

des vertus, des habitus, mis en œuvre pour servir un bien commun en permanence coconstruit par le collectif en action. Ils doivent permettre la mise en conférence des cultures, des histoires individuelles et collectives, afin de coconstruire une éthique de vie commune qui viendra progressivement construire une culture de ville et fabriquer les fondations d'une âme urbaine en devenir.

Pour les villes de moins de 50 000 habitants, nous avons déjà parlé des villes lentes. L'analyse des principes directeurs de leur charte mondiale confirme les éléments d'analyse qui précèdent. Les villes membres souhaitant obtenir le label doivent s'engager en effet à agir pour dessiner un urbanisme dit à visage humain. Il y a au total 70 recommandations dont les principaux principes directeurs sont :

- Favoriser la mobilité durable : piétons, vélos.
- Prioriser les transports non polluants.
- Privilégier la rénovation patrimoniale sur la construction neuve.
- Favoriser une socialité tranquille sur des places publiques où l'on peut s'asseoir et partager, discuter.
- Lutter contre les pollutions sonores.
- Expérimenter des nouvelles formes de solidarité intergénérationnelle basées sur le don, le troc ou des monnaies locales.
- Développer partout et en tout lieu du sens de l'hospitalité.
- Développer des productions locales, domestiques, artisanales basées sur le *Do it yourself*, *urban farming*, etc.
- Œuvrer dans le sens de la préservation et développement des coutumes locales et produits régionaux.
- Favoriser les échanges circulaires et locaux en limitant les intrants et les déchets ultimes.
- Favoriser la création de tiers lieux urbains stimulant l'initiative locale pour une démocratie coopérative.

La hiérarchie des connexions serait ainsi bouleversée. Les systèmes de distribution perdraient du trafic au profit des systèmes maillés et coopératifs. La ville deviendrait un réseau multivalent. L'effondrement des coûts fixes de production par la robotique intelligente favoriserait l'émergence de petites centralités en réseau : bâtiments ou quartiers générateurs d'énergies, micro-usines, *TechShops* (*Do it yourself*), mini-espaces de créativité locale, maisons locales du prendre soin, boutiques de compétences, distribution achats dernier kilomètre, centre OAD, *urban farming* de proximité...

L'affectation des bâtiments par grandes zones (habitation, distraction, industrie, agriculture urbaine, santé, aide aux personnes, maraîchage, commerce de masse, etc.) exploserait au profit d'une intrication des fonctions

au sein de bâtiments hybrides ou de quartiers devenus multifonctionnels. La ville deviendrait un réseau de villages « apprenants », en économie circulaire, au cœur d'une nouvelle glocalité. La dimension villageoise s'exprimerait à la fois dans une proximité physique productrice de sens et de réflexion permanente sur les biens communs et le bien commun, mais aussi dans une dimension virtuelle, sous forme de communautés thématiques connectées. Les nouvelles solidarités se construiraient au niveau local par des mises en commun basées sur le troc ou le don. Les lieux solidaires se déspecialiseraient. L'hyper-expertise et l'hyper-technicité demandées par certaines fonctions (champ de la santé, de la production hightech, etc.) seraient distribuées au niveau local par les réseaux et la robotique intelligente et polyvalente.

CONCLUSION

Et si naissait, par l'émergence de villes ou quartiers de villes, innovants, durables, en réseau à l'échelle mondiale, une alternative intéressante à l'effondrement écologique et social du Monde. Se constitueraient alors des réseaux de villes et quartiers maillés à l'échelle mondiale, construits par essence au nom de l'interdépendance solidaire, notamment écologique (*homo holopticus*) et qui auraient décidé de bifurquer. Ces réseaux traverseraient la typologie fondatrice du droit international aujourd'hui centré sur les principes d'États solitaires qui luttent sans cesse pour préserver leur indépendance, et n'acceptent que par dérogation de limiter leur souveraineté pour servir l'interdépendance. Une fois la taille critique de ces réseaux atteinte, ces réseaux feraient pression sur les gouvernements d'État pour réinventer le droit international favorisant l'interdépendance solidaire. Il s'agirait alors d'une reconstruction ascendante du Monde solidaire par les villes. Utopie ?

Dans ce monde surpeuplé aux différences trop marquées et à la solidarité trop fragile, la démocratie traverse une profonde crise. Les États-nations ont, jadis, résolu les problèmes d'échelle dont souffrait la démocratie. Aujourd'hui, ils freinent sa mondialisation. Le moment est donc venu de se demander sérieusement : « Les villes peuvent-elles sauver le monde ? » Je pense que oui.





MISE EN PERSPECTIVE

LES ACTES • CYCLE 2018

HABITER LA VILLE DE DEMAIN

MISE EN PERSPECTIVE

HABITER LA VILLE DE DEMAIN

Quand Michel Lussault¹ engage le débat sur l'habiter, il le fait sur une slide de fond de plan représentant la Terre. Façon à la fois de signifier que ce problème renvoie d'emblée à l'écosystème planétaire et que l'habiter ne saurait constituer un refuge isolant l'individu de toute réalité globale.

Mais c'est d'abord à travers les grands nombres qu'il faut prendre conscience de l'émergence de l'anthropocène, ère où l'Homme imprègne une marque déterminante sur son environnement, voire de l'urbanocène, ère où l'Homme devient avant tout un urbain et où le monde finit par s'homogénéiser sur ce mode d'habiter.

Certes la définition du mode urbain est plus sociologique que physique, et l'on peut devenir urbain tout en habitant un village, il ne s'agit plus alors que d'une « figure » d'habitat, polarisée par un ensemble urbain n'ayant plus guère à voir avec le monde agricole d'antan.

Les chiffres sont éloquentes et quelques-uns seulement suffisent à exprimer l'ampleur de cette révolution urbaine déjà largement engagée. Au début du XX^e siècle, la population terrestre habitait à 85% en milieu rural, elle réside désormais à 60% en milieu urbain et on escompte 75% en 2050. Durant cette même période, la population mondiale aura été multipliée par sept et la population urbaine par... trente! Au rythme d'évolution actuel de la population, c'est 250 000 habitants par jour, que notre planète doit accueillir en ville, l'équivalent de l'agglomération de Reims!



GILBERT EMONT

Directeur de l'Institut Palladio



Certes, nous explique Gérard-François-Dumont², si la démographie obéit à des lois mathématiques, elle n'est pas exempte d'accidents et peut être sujette à des mécanismes régulateurs violents (conflits, épidémies, famines), et la transition démographique n'est pas achevée partout, qui ajuste progressivement le taux de natalité des populations à un taux de mortalité, véritable moteur de l'expansion de l'espèce humaine par son reflux constant dans le temps³.

Sauf nouvelles révolutions scientifiques, des asymptotes semblent cependant s'esquisser, tandis que les politiques publiques et l'évolution des mœurs commencent à influencer sur ces phénomènes (baisse de la natalité en Chine, Allemagne, Japon, par exemple).

Il n'en reste pas moins que notre planète aura à ajuster l'évolution de sa population, celle de ses ressources et l'activité possible pour subvenir aux besoins de tous, et que cela prendra du temps. Le monde s'inscrit, dès lors, dans une perspective de mobilité générale liée

à ces ajustements, et la migration des humains n'est pas une crise temporaire mais bien un processus qui traduit cette recherche permanente des équilibres à trouver dans un monde en pleine transformation et aux dimensions réduites par l'émergence d'un nouvel espace-temps.

Ce sont bien sûr les métropoles qui sont en première ligne de cette migration qui pose le problème d'un accueil permanent et donc de structures spécifiques où sont assurés les services prioritaires en attendant que la situation des personnes concernées soit régularisée et autorise une intégration plus officielle. Dans ce cadre, la capacité à offrir un parc de logements, même éphémère, à la fois digne et sécurisant, devrait constituer une composante à part entière de la politique résidentielle de chaque métropole. Elle devrait faire également l'objet d'une offre spécifique et étudiée par l'appareil de production, en particulier les construc-



HABITER UN ÉCOSYSTÈME PLANÉTAIRE

Habiter la planète urbaine, c'est donc avant tout trouver sa place dans ce monde bouleversé par une nouvelle donne quantitative et une mobilité démultipliée. C'est aussi en comprendre les transformations qualitatives, tout aussi fondamentales.

Par ce que sous-tend l'augmentation de la durée de la vie tout d'abord. Et principalement l'émergence d'une tranche nouvelle de la population qui permet aujourd'hui que quatre générations vivent un morceau de vie ensemble (des enfants à leurs arrière-grands-parents), quand la rencontre entre enfants et grands-parents était le mode maximal d'échange intergénérationnel il y a un siècle. C'est une des causes de l'augmentation globale (quand les ascendants et les descendants cohabitent au lieu de se succéder), mais c'est aussi une perturbation importante du mode de transmission de l'habitat, principal capital détenu par les familles.

C'est encore l'avènement et la perspective pour tous (sauf ce que l'on peut qualifier d'accidents aujourd'hui) des « vies complètes », comme les nomme Jean Viard⁴, avec une enfance, la constitution d'un ou plusieurs couples au cours d'une vie professionnelle marquée par la mobilité, une retraite active et en bonne santé⁵, une vieillesse réelle.

C'est également la place importante que prend désormais dans l'organisation de la société ces aînés actifs, en particulier dans le monde associatif et le bénévolat, mais aussi dans le champ de l'activité rémunérée et de l'action sociopolitique que les jeunes générations luttent désormais pour investir.

C'est aussi un formidable marché pour les soins du corps et tout ce qui relève de l'économie des loisirs dans un monde où le temps passé au travail devient très minoritaire. C'est un monde où plusieurs « chances » peuvent être saisies en la matière, mais aussi pour fonder une famille, choisir un lieu de résidence plus attractif ou un mode de vie plus épanouissant.

Le monde urbain ne se lit plus comme un cadre où s'inscrit une vie individuelle définie une fois pour toutes, reconduction à peine actualisée de celle vécue par la génération précédente, mais comme un univers à vivre en séquences diversifiées, soit liées aux évolutions propres à la cellule collective à laquelle on appartient, soit vécues dans un espace ouvert qui autorise la mobilité démultipliée des individus.

La ville n'y apparaît plus comme le lieu physique d'un processus de sédentarisation entre activités spécialisées et individus propres à les exercer, mais comme un territoire accumulant des facteurs d'attractivité pour une population diversifiée souhaitant disposer

d'un maximum d'opportunités, depuis l'accès à l'éducation jusqu'à la consommation de loisirs actifs, de services dispensateurs de bien-être, ou la multiplicité de propositions culturelles aptes à satisfaire des modes de vie moins centrés sur le travail.

Et c'est sur un fond de reconfiguration profonde de la société industrielle qu'émergent la force de cette nouvelle économie résidentielle, ainsi que l'attractivité urbaine comme moteur du développement territorial.

Comme l'exprime Pierre Veltz⁶, notre société industrielle continue en effet sa mue dans un processus qui l'autonomise de la contrainte forte qu'exerçait il y a peu la localisation des matières premières et des sources d'énergie. La mondialisation des échanges et la numérisation des réseaux déconnectent la production de lieux privilégiés et stigmatisés par l'exploitation intensive des ressources et une concentration des forces matérielles de production. Pour Michel Lussault, la géographie physique liée à l'hyperlocalisation de la première révolution industrielle est morte: la nouvelle géographie économique découle, dès lors, de cette capacité à constituer la « logistique » territoriale d'un processus de production éclaté, mais dont l'agrégation ne saurait exister totalement hors sol.

Le développement urbain traduit alors cette nécessité logistique qu'induit une économie de production multi-localisée en donnant naissance au puissant mouvement de métropolisation qui structure la nouvelle planète urbaine autour d'aggrégats urbains aux fortes potentialités de survalorisation interne (effet de masse, diversité et synergies des moyens, sérendipité...).

Et ce nouveau maillage territorial prend à contre-pied le mythe d'un aménagement du territoire régulateur (aux mains des États) qui autoriserait une illusoire « égalité des territoires » fondée sur la seule logique de production.

Mais, comme le démontre Laurent Davezies⁷, si la carte des lieux de captation des revenus issus de l'économie de production pouvait auparavant être aisément déconnectée de celle des lieux de cette production proprement dite, cette époque risque de toucher à sa fin. Une seule carte urbaine très asymétrique émergerait dès lors: celle des métropoles et de leur *hinterland* fonctionnel aptes à organiser globalement les processus d'aujourd'hui (innovation, production, financement et distribution), et le reste du territoire porté par la seule économie résidentielle dans les lieux les plus attractifs.

Aussi les principales métropoles doivent-elles être aptes à associer dans leur développement l'essentiel de leur *hinterland*, et tout particulièrement les pôles urbains porteurs de la production d'hier. Ces derniers



sont en effet menacés d'un décrochage économique majeur comme on en ressent déjà les effets pour certaines villes moyennes, désormais moins en mesure de participer significativement au processus de production, mais aussi moins facilement attractives pour permettre une réelle captation des revenus fondée sur la seule économie résidentielle.

La métropolisation, en tant que traduction territoriale de la nouvelle économie productive, débouche ainsi dans le contexte quantitatif développé plus haut, sur l'émergence de grandes concentrations urbaines, attractives pour les « classes » créatives de cette nouvelle économie, mais aussi pour l'ensemble des services induits par la population diversifiée qu'elle attire. Elle demande à la ville plus de services publics et privés, d'aménités et d'équipements divers, de soins et de loisirs liés au bien-être et à l'émergence d'un mode urbain de l'habiter, toujours avide de nature, mais déconnecté de ce que fût l'essence agricole de la ruralité au début du XX^e siècle. Elle nécessite un accès rapide et facilité à un maximum de services et de lieux d'activité, individuels ou partagés.

LA DUALITÉ ENTRE ESPACE INDIVIDUEL ET ESPACE SOCIAL

À cette diversité des demandes, qui caractérise la coexistence des strates de population vivant elles-mêmes des séquences de vie différenciées dans un espace temps reconfiguré, correspond la mue de l'univers urbain, moins marqué par l'échange entre le domicile et le travail, mais autorisant l'accès et l'usage à des activités multiples dans une continuité temporelle et une fluidité spatiale optimisées.

C'est, bien sûr, la ville de la mobilité et de l'inclusion de tous qui est en jeu, où le logement redevient un lieu stratégique dans un rapport entre les demandes de tous les habitants qu'il abrite et l'ensemble des services et aménités qui en autorisent les réponses.

Or, s'il se définit d'abord dans l'ensemble des lieux partagés de la ville, cet espace stratégique doit être également un lieu plus individuel en mesure de protéger, avec son environnement immédiat, l'identité et l'intime de chacun où chaque cellule qu'il abrite.

Habiter la ville c'est donc trouver l'équilibre entre cette inclusion dans un espace collectif multi-usages et un espace identitaire susceptible d'optimiser le bien-être d'un noyau individuel, lui-même en perpétuelle évolution.

Et cette dualité, qui ne saurait se réduire à une dialectique de repli sur soi au cœur de l'espace des consommations multiples, pose le problème du sens et du récit

que la ville apporte à tous, en particulier en tant qu'espace voulu car en phase avec la préservation du bien commun, et choisi comme mode d'habiter car répondant aux enjeux de la nouvelle société des urbains.

La première dimension de ce sens partagé de la ville est à mettre en rapport avec la nécessité d'un développement durable et résilient, la capacité à faire face aux enjeux de l'économie des ressources et de l'efficacité énergétique, la volonté de préserver l'environnement et d'élaborer une nouvelle relation des urbains avec la nature. Habiter la société des urbains de demain, c'est donc assumer pleinement la construction d'un espace bâti en l'optimisant par la densité nécessaire, prôner une mobilité moins consommatrice d'énergie et moins polluante, inventer des lieux de proximité marchables en osmose avec la nature, autoriser l'organisation de circuits courts entre production, distribution et consommation.

C'est ce projet partagé que les citoyens ont à développer ensemble afin de pouvoir continuer à exercer des choix et leur libre arbitre, et non à subir, pour des raisons qui les dépasseraient, une organisation traduite en réglementations et obligations de toutes sortes. Organiser cette création collective dans un univers contraint doit être la tâche des élus et l'ardente obligation des professionnels de la ville dans l'adaptation de leur mode de faire, la confrontation de leurs expertises, l'expérimentation et l'innovation technologique, l'élaboration participative des projets et la dynamique démocratique. Pour Pierre Sallenave⁸, la ville est un palimpseste, et c'est le bouillonnement expérientiel autorisant l'émergence des solutions pertinentes qu'il convient d'encourager, plus que la planification réglementaire ou la mise en œuvre d'un urbanisme conceptuel et codifié.

Une seconde dimension de cet équilibre à trouver, entre la construction de la ville partagée et inclusive et la construction d'espaces de vie plus intimes et individualisés, repose sur la redéfinition de l'espace public et des modalités de son élaboration et de sa gestion. C'est la remise en cause d'un partage radical entre ce qui relève du secteur public et ce qui relève du secteur privé qui est ici posée : l'existence d'une « cloison de verre » entre un secteur public protecteur, détenteur des savoirs sur ce qui correspond à l'intérêt général, et un secteur privé qui n'exprimerait que des intérêts particuliers et mercantiles, indifférent au bien commun et aux dimensions collectives du développement urbain. Le dialogue, tout autant que la confrontation des options en matière de création de la valeur, doit dans ce domaine constituer la règle. En effet le secteur privé n'est pas insensible à la réflexion à long terme, car rien ne l'effraie plus, nous rappelle Jean Carassus⁹, que l'obsolescence prématurée ou d'usage de biens

dans lequel il investit, et rien ne porte plus préjudice aux élus et à leurs administrations que la traduction du souci de préserver l'intérêt collectif dans un carcan réglementaire et juridique brisant la capacité à innover des citoyens et des entrepreneurs.

Les solutions à apporter aux interrogations nouvelles seront à trouver dans l'amplification du dialogue mené en amont entre les détenteurs de la légitimité politique, au sens électoral du terme, la mobilisation de la capacité de recherche des entreprises et la confrontation aux pratiques créatives des habitants, par l'expérimentation.

Le récit trouve dès lors son sens dans une véritable co-construction de la ville de demain, la prise en compte collective des ruptures profondes qui marquent notre temps, en autorisant les mobilisations nécessaires, le respect des prérogatives de chacun, l'expression motivée des choix, la conscience du bien commun et la mobilisation optimale des ressources sur des objectifs partagés.

LES PIÈGES DE LA SMART CITY

En la matière, la révolution numérique que nous connaissons peut être un atout, mais aussi un risque majeur, en particulier si « l'agression » informationnelle permanente relativise tout enjeu et noie l'individu sous une vague de sollicitations qui lui fait perdre la conscience des priorités et étouffe son libre arbitre.

Elle constitue aussi un risque si l'usage de ces données en matière d'organisation de l'espace politique urbain se fait sans contrôle citoyen réel et nourrit des modèles artificiels de développement dans le seul intérêt d'exploitants de services collectifs, en recherche de marchés. Et pire encore, si le détournement des données personnelles se fait aux fins de manipulations mercantiles ou autoritaristes...

Dominique Boullier¹⁰ met en garde en la matière sur la notion de *smart city* qui peut recouvrir des acceptions diverses, mais propose l'innovation technologique comme principe directeur quasi unique de modernité et de projection dans l'avenir des espaces urbains.

Le management de la ville « numérique » ne doit pas être réduit à la consultation d'une salle des écrans qui, à l'instar de ce qui se fait au sein d'une centrale nucléaire ou d'un centre spatial, permet de visualiser les indicateurs de contrôle liés aux diverses fonctions urbaines (*Google City*). Il n'est pas résumable au pilotage numérisé de fonctions techniques dont elle doit cependant optimiser l'exercice et l'efficacité. Il ne se résume guère plus dans l'ingénierie de « modèles urbains » qui, certes, intègrent les données techniques

multiples dans une hiérarchisation exprimant une logique cohérente de fonctionnement, voire permettent de simuler de manière simplifiée l'atteinte d'objectifs prédéterminés souvent peu explicités du point de vue politique (*IBM City*).

Peut-être doit-on voir plus de progrès dans des plateformes interactives (*wikicity*) où citoyens et gestionnaires publics échangent des données et, en particulier en matière de transports, permettent une plus grande fluidité de circulation par la mise en commun instantanée des situations de terrain, voire un ajustement à la demande des moyens collectifs de déplacement.

Quoi qu'il en soit, la révolution numérique n'est pas porteuse d'un modèle de ville en soi. On voit qu'elle peut en faciliter plusieurs sortes, car elle est un accélérateur de développement. Elle autorise certaines choses qui étaient impossibles auparavant, mais elle ne doit pas imposer que des facteurs plus aisément « modélisables » prennent le pas sur d'autres plus porteurs d'urbanité. Elle doit donc rester sous le contrôle des citoyens et de leurs représentants.

Il ne peut en être autrement en ce qui concerne l'habitant lui-même. « L'habitel », véritable « habit » numérique de l'individu, cher à Dominique Boullier, rassemble en un objet domestique et de poche la totalité des données individuelles qui expriment « l'identité numérique » de l'individu dans sa « relation » au monde environnant : de l'identité civile aux abonnements, en passant par la documentation sur les lieux privilégiés fréquentés, la maîtrise matérielle de l'habitat et des objets d'usage, etc. Le Smartphone aujourd'hui, et encore plus demain, abrite pour l'essentiel ces données qui traduisent une autre forme d'habiter, dématérialisée et propre à l'individu. Il conserve l'essentiel de la documentation utile à la vie quotidienne, y compris en matière de domotique et d'optimisation des charges du logement. C'est un des objets incontournables de « l'habiter demain ».

Car habiter, dans ce sens, le monde moderne est une des exigences du nouveau résident urbain, et l'exclusion arrive souvent désormais par l'incapacité à être connecté. L'absence de « participation » à la société des urbains peut être mesurée à l'aune de cette capacité plus ou moins parfaite de connexion, et le triptyque de l'urbanité, cher à Henri Lefebvre¹¹ – *diversité, densité, centralité* – pourrait être réexprimé en : *diversité, densité, connectivité*, où cette dernière composante, du fait de l'explosion de l'espace temps liée au numérique et à la mobilité, prend la place de la centralité qui renvoyait à un espace à dimension uniquement métrique.

Ainsi la révolution numérique accompagne et facilite le développement de la métropolisation. La gestion des grandes quantités et la capacité d'automatisation



de processus moins physiques ou liés à des lieux spécifiques (ressources, énergie) profitent de plus de dématérialisation possible, de numérisation et de robotisation.

Or l'attractivité pour les classes créatives de la nouvelle économie rencontre ce mouvement du fait de l'appétence de ces dernières pour des modes de vie qui font la part belle à l'équipement technologique des lieux ainsi qu'à la qualité et à la diversité des services interactifs.

L'aménagement du territoire peine dès lors à maintenir un développement isotrope sur l'ensemble de l'espace national et la métropolisation, loin de recouvrir la définition qui en est faite par la mise en commun de moyens de gouvernance propres à un ensemble de communes, imprime d'abord sa marque du fait de l'univers socioéconomique sous-jacent. Même la dissociation entre carte des territoires de production et carte des territoires captateurs de revenus peine, on l'a vu, à masquer des fractures qui commencent à atteindre douloureusement des villes moyennes, mal dotées sur les deux tableaux. Et ce, d'autant que le déploiement d'une économie non marchande (donc non vendue à l'extérieur du territoire), reposant sur la fiscalité sous ses différentes formes, marque le pas et le marquera encore plus dans le futur du fait de l'endettement auquel il est lié.

Les marchés sanctionnent progressivement ces dérives entre des entités « leaders » ou disposant d'une attractivité particulière (par exemple, migration des retraités et développement du tourisme) et d'autres, aux moteurs moins puissants liés à une économie non marchande bridée par les difficiles équilibres financiers et fiscaux, d'autres enfin, concernées seulement par une part limitée de la dynamique industrielle nouvelle. Les études de l'EIF¹² montrent la dérive significative des marchés immobiliers du logement entre catégories de grandes agglomérations autour d'une moyenne nationale d'évolution qui n'est plus très représentative de la situation réelle en France.

La lutte des territoires pour pérenniser sur eux-mêmes la réussite des agrégats urbains hérités du passé doit désormais faire face, selon Martin Vanier¹³, à des stratégies plus réticulaires, la mise en place de partenariats thématiques, la complémentarité avec des métropoles plus puissantes ou, quand c'est possible, l'exploitation de facteurs spécifiques habilement mis en résonance à une échelle qui dépasse largement leur niveau géographique.

C'est en effet l'attractivité du local et la pertinence des relations mises en place dans le global qui classent les entités urbaines en position de figurer dans la nouvelle armature urbaine, et non une démarche publique

volontariste et centralisée qui devrait, au contraire, faciliter la mobilité des actifs : soit vers les différents nœuds de cette nouvelle armature (politique du logement, par exemple), soit pour s'inscrire dans les flux qu'engendrent les partenariats entre ces nouveaux nœuds d'organisation du réseau urbain (aide financière à la mobilité, transports intercity).

MÉTROPOLE INCLUSIVE ET LOGEMENT SOCIAL

Dans ce contexte de hiérarchisation des « places » urbaines dans un espace maillé, d'attractivité des métropoles et de dérive des marchés immobiliers, il n'est pas évident de désigner des « gagnants » ou des « perdants », sauf à inventer un indicateur incontestable de la qualité de vie qu'on peut rencontrer dans les différents sites. Si le Limousin est au dernier rang des régions françaises pour le PIB par habitant, n'est-il pas, dans le même temps, au premier rang pour l'indicateur de bien-être humain ? Réussir l'avènement de métropoles inclusives, où l'environnement est préservé, et en évitant les déséconomies engendrées par la quantité et la densité, n'est-il pas un enjeu tout aussi grand que de préserver le patrimoine d'entités moyennes, dépositaires d'un riche passé et d'une proximité préservée avec la nature, même si les marchés n'y flambent plus ? Qui peut se risquer à une réponse sans nuance au sein de pays développés, globalement en croissance, et aux infrastructures de transport performantes ? Pierre Veltz préfère évoquer dans ses ouvrages une économie d'archipel et l'émergence d'une métropole unique Paris-France comme entité pertinente dans la nouvelle planète hyper-industrielle.

De ce point de vue, la question du logement comme bien marchand ne relève pas forcément d'une époque révolue. Les efforts de construction réalisés de manière continue par un pays comme la France au sortir de la Seconde Guerre mondiale, le remplacement de la quasi-totalité des logements qui y souffraient de conditions insatisfaisantes il y a soixante-dix ans, la satisfaction très largement majoritaire exprimée par les Français sur leur logement actuel, n'empêchent pas la rémanence d'un certain mal-logement, l'augmentation des sans domicile fixe (SDF) et des conditions difficiles de solvabilisation par les seuls marchés.

La question du logement social reste au cœur des réflexions, comme le rappelle Yves Laffoucrière¹⁴, et le coût budgétaire de l'aide au logement, fréquemment présenté à plus de 40 milliards d'euros par année (même si on y mélange des « choux » et des « carottes »), amènent Jean-Claude Driant¹⁵ à réaffirmer que ce sujet est brûlant, même si les modalités de l'aborder doivent être approchées dans un esprit

novateur pour une meilleure pertinence des réponses et une plus grande efficacité des actions à mener.

L'existence d'un parc privé à bas loyer, mais de piètre qualité, a longtemps permis (dans les années 1950 et 1960) le fonctionnement, même insatisfaisant, d'un *filtering process* de marché permettant de libérer un parc à vocation sociale grâce à une offre nouvelle de qualité supérieure et attractive pour les plus solvables.

La raréfaction progressive de ce parc médiocre implique de développer une production de logement social de qualité aux critères d'aujourd'hui (déjà près de cinq millions de résidences principales en France), et ce parc détenu par les organismes spécialisés constitue, désormais, la principale réponse au sujet.

Mais la constitution d'un parc de logement social, coûteux car à un bon niveau de qualité, n'a pour autant pas suffi à résoudre l'ensemble de l'équation posée : asymétrie du développement et métropolisation, continuité insuffisante avec le secteur privé, traitement partiel des catégories spécifiques (handicaps divers), évolution qualitative de la demande confrontée à la rigidité du stock d'offre constitué, etc.

Le logement social a été vu à l'origine comme un logement ouvrier, nécessaire pour accompagner le développement industriel, et permettant de loger la famille type de l'après-guerre (couples avec enfants). Il doit répondre désormais à des besoins plus diversifiés, au vieillissement de la population et aux besoins de catégories spécifiques. Il doit faire face à une demande d'urgence où dominent désormais les femmes seules avec ou sans enfants, et surtout les jeunes adultes (18-25 ans), souvent frappés par le chômage et l'absence de ressources significatives.

Parallèlement, le logement familial du début, après départ des enfants, voire la rupture du couple initial (séparation, veuvage), débouche sur un parc globalement sous occupé, voire occupé par des ménages qui n'en constituent plus la cible principale.

Or, il est difficile de faire sortir d'un parc de logements une population pour laquelle la réponse apportée a été légitime pendant un temps, surtout au sein de marchés où le parc privé n'offre pas toujours la continuité possible. Si l'on ajoute la rigidité du statut d'occupation (maintien dans les lieux) et la réticence des organismes propriétaires à une politique dynamique de cession, même aux locataires en place, on voit quelles impasses se profilent sur certains marchés, la difficulté d'accès pour de nouveaux demandeurs liée à une très faible rotation interne ainsi que l'immobilisation exagérée, dans un parc social amorti, d'une part des capitaux constitués et potentiellement investissables dans de nouvelles réalisations.

La mise en place d'une « aide à la personne » (solvabilisation pour un logement banalisé en fonction de son revenu familial), malgré un certain caractère inflationniste, va certes dans le bon sens, car moins confrontée à la rigidité de l'offre, mais elle s'est heurtée très vite à la raréfaction d'un parc privé à bas coût, même si elle a permis de faire progresser très significativement la qualité du parc social, instaurant un standard que ne renierait pas la promotion privée.

Le logement social reste donc un enjeu majeur pour les métropoles de demain qui ne sauraient être inclusives et proposer un développement harmonieux avec, en leur sein, une population insolvable ou vivant durablement dans des conditions précaires, voire indignes.

Une politique publique en la matière est indispensable, mieux ciblée en précisant les catégories prioritaires¹⁶ et appuyée par une stratégie foncière adaptée et des mécanismes permettant d'aborder différemment le sujet du sol et celui du bâti.

On peut, en particulier, imaginer une détention foncière stratégique par les collectivités territoriales, avec des moyens financiers à très long terme, qu'une Caisse des Dépôts est en mesure de fournir et de gérer, tandis que le bâti répond plus directement aux critères de l'obsolescence physique et donc de l'amortissement qu'un système financier classique sait traiter.

Mais quelle que soit la nature du logement, social ou non, la question des vies séquentées, l'évolution structurelle des besoins, le retard dans la transmission du patrimoine, comme la nécessaire mobilité des résidents, posent tant le problème des types de produits à réaliser que de leur financement ; nous y reviendrons plus loin.

Il nous faut préalablement reposer le problème du logement principal en prenant un peu plus de recul.

UN IMMOBILIER POUR DES HABITANTS MOBILES ?

Et tout d'abord en se souvenant, avec Pascal Dibie¹⁷, que « ce » logement, fixe et en dur, a mis du temps à s'imposer et constitue la pure traduction d'une civilisation agricole sédentarisée, devenue très peu mobile au début du néolithique.

La ville, lieu des pouvoirs et des échanges, mais aussi refuge contre les dangers extérieurs, est restée longtemps marginale quantitativement, tandis que les populations rurales inscrivait progressivement leur place dans le paysage en sortant du nomadisme des chasseurs-cueilleurs pour entrer dans une sédentarité porteuse d'identité et d'enracinement, de coutumes et de patrimoine, transmissible aux générations futures

MISE EN PERSPECTIVE

HABITER LA VILLE DE DEMAIN



dont la durée de vie évoluait peu. La mobilité générationnelle, hors le village d'origine ou le canton, était encore très rare au début du XX^e siècle, sauf crises sociodémographiques contraignant au départ. Le recyclage générationnel du parc bâti était alors optimal.

Puis elle a débouché sur l'exode rural structurel massif de la deuxième partie du XX^e siècle.

Il peut être amusant de relever que dans notre société d'urbains ultramajoritaires, le phénomène de l'évolution permanente des mœurs, du séquençement des vies complètes, de l'ouverture au monde par l'économie et des moyens de transport performants, de la perte du contact local au profit d'un plus grand investissement dans le global, coïncide avec la fin réelle du néolithique actée par Michel Serres¹⁸ autour de la décennie 1970. Il s'inscrit en rupture avec l'immobilité rurale pour renouer avec un certain nomadisme, tant culturel et sociologique que physique et autorisant l'émergence de nouveaux modes de vie. L'Homme, en même temps qu'il devient urbain, redevient mobile et donc naturellement moins en phase avec l'immobilier.

Le logement, dans ce contexte, n'est-il pas condamné rapidement à évoluer vers une réponse à un besoin plus temporaire et, donc, d'un usage fonctionnel n'exprimant plus l'ancrage local et relativisant l'identité citoyenne? Ou bien, la question n'est-elle pas de distinguer l'habitat d'usage, consommable et jetable (au sens figuré!), et l'investissement immobilier traduisant la continuité générationnelle et la transmission patrimoniale?

Il paraît donc important, en termes d'immobilier, de mieux cerner les caractéristiques de ce nouveau logement principal d'usage, tout particulièrement au sein des métropoles.

Pascal Dibie rappelle encore qu'à l'époque de la mutation du nomadisme à la sédentarité (peut-être finalement de l'habitat au logement?), la construction périodique d'un gîte provisoire se faisait autour d'un seul élément en dur porté de place en place à dos d'animal : la porte. Le reste était élaboré au lieu d'arrêt, souvent avec des matériaux de fortune. La porte, le seuil, le passage, la distinction entre l'intérieur et l'extérieur, l'obstacle opposé à l'indésirable pour préserver l'identité, c'est cet élément majeur qui marque l'établissement dans un lieu spécifique, au sein de l'univers sans entrave des steppes.

Et il en va de même pour les villes les plus anciennes. La porte d'Ishtar¹⁹ de l'antique Babylone montre que ce lieu de passage scinde réellement le monde en deux ensembles. Le *seuil* exprime beaucoup de sens, est porteur de rites et indique à tous la sanctuarisation d'un espace où doivent être assurées à la fois la sécurité et

l'intimité. Cela est aussi valable pour la maison individuelle déposée le long d'un chemin plat et immobile, que lorsque celui-ci se dresse à la verticale (l'escalier), voire se met à bouger (l'ascenseur) dans le cas des appartements d'ensembles collectifs.

Et derrière ce premier espace symbolique perdurent, dans les logements, d'autres espaces dont il faut s'assurer qu'ils recouvrent toujours une réalité par rapport à l'usage et à l'attente des habitants d'aujourd'hui, ou relèvent, au contraire, de la pérennisation paresseuse des canons de programmation ancrés dans un passé révolu, même inconsciemment... tandis que d'autres attentes seraient sans réponse, faute d'anticipation créatrice, seule véritable antidote de l'obsolescence.

Le logement a donc servi d'abord de protection contre les intempéries, les démons et les malfrats, puis a autorisé l'expression de l'intime (pleurer, faire l'amour, libérer le corps de la contrainte sociale, en prendre soin...). Il a finalement intégré des modes de vie familiaux avec des espaces individuels et d'autres plus collectifs pour partager, recevoir ou socialiser. Petit à petit, à l'instar de la maison élevée au rang d'espace identitaire, c'est un maximum d'actions du quotidien qui se trouvèrent invitées au domicile des ménages qui se voulaient référents sociaux, exprimant ainsi leur capacité à faire référence et force d'attraction sociale, capables de polariser chez eux une partie significative du fonctionnement collectif, en particulier lié au travail.

Et au moment de l'affaiblissement de ce dernier dans les fonctions assumées par la ville et de leur diffusion dans l'espace urbain, c'est bien à une réflexion sur la réelle fonction d'usage du logement que nous invite Sonia Lavadhino²⁰, à l'heure de l'émergence des tiers lieux et de l'économie de partage.

Car c'est au-delà du sens patrimonial et social, du lien affectif qu'il crée entre les générations ou de l'histoire qu'il est susceptible de raconter, que le logement d'*usage*, destiné à accueillir le nombre croissant des urbains de demain, doit se définir.

À l'instar de l'hôtellerie la plus récemment conçue où la chambre est réduite à sa plus simple fonction – l'intime et le sommeil – en privilégiant des espaces collectifs généreusement dimensionnés et particulièrement équipés, le logement d'usage ne sanctuarisera-t-il pas demain les espaces de repos et de soin du corps, réservant à des tiers lieux la réalisation et le partage des repas, le travail non localisé en entreprise, la rencontre amicale ou sociale, l'exercice du temps libre, grâce à des équipements plus performants car partagés?

L'espace de l'intime, à l'heure des coûts élevés de l'immobilier de logement dans les métropoles, n'est-il pas le seul espace dont le prix nécessite d'être acquitté en propre dans une vie séquencée, passée majoritairement à l'extérieur, en particulier les week-ends? Les autres espaces, en particulier pour des raisons de coût, mais aussi du nouveau comportement d'échange entre les urbains, n'ont-ils pas vocation à être partagés pour limiter le budget logement proprement dit, bénéficier d'un service optimisé et professionnalisé, utilisable, puis abandonnable sans friction ni regret à la première mobilité? Et, en particulier, ces 20% moyens de surface des appartements utilisés à stocker à prix fort les objets et témoins du passé, quasiment jamais revisités ou réutilisés!

C'est l'alternative réelle que les consommateurs d'un habitat serviciel, souvent issus des classes créatives métropolitaines, mettra vite en concurrence avec les formes traditionnelles issues de nos pratiques usuelles.

Cela rejoint les constatations que nous pouvions faire en 2017 sur la dislocation de l'immobilier consacré au travail et l'émergence de tiers lieux de qualité où s'organisent rencontres et échanges collectifs, en osmose avec d'autres activités au sein de la ville.

Car, au-delà de cet espace intérieur du logement, confronté à l'essence même de sa fonction, c'est l'espace extérieur qui est aussi convoqué, en tant que transition avec la ville, apte à recevoir et organiser cette fonction sociale externalisable sur une interface servicielle de proximité.

C'est le retour du « quartier à vivre » et « à marcher » qui pèse déjà sur la valorisation immobilière résidentielle dans les grandes villes d'Amérique du Nord à travers le *Walk score*²¹ impactant cette valeur selon la qualité des services rencontrés à cinq, dix ou quinze minutes de déplacement pédestre. Et, au-delà de la seule cotation, c'est la qualité de cet espace et sa capacité à permettre l'interface avec les autres fonctions urbaines qui commencent à être la préoccupation des édiles locaux et un critère important de valorisation des quartiers.

Ainsi s'élabore, sur le plan de ville traditionnel caractérisé par les nœuds et les lieux qui le maillent, une nouvelle lecture des quartiers par la liaison continue entre eux grâce à des promenades retrouvées et favorisées. Les villes du Nord, mais aussi Bilbao, au Pays Basque, Munich en Allemagne, Strasbourg ou Nantes en France, mettent au point des schémas de continuité piétonne reliant, selon divers procédés (*cf. Le Voyage à Nantes* et l'utilisation de l'art en ville), l'ensemble de quartiers, eux-mêmes conçus dans une perspective de rejet de l'automobile aux marges et d'autonomisation en termes de services du quotidien.

Loin de nous l'idée de réduire à une forme urbaine unique et précisément documentée la conception de ce que sera une ville de demain, cohérente avec la rupture plus radicale des comportements liés aux évolutions touchant la planète. Il n'en demeure pas moins que cet habitat urbain, porté par les classes créatives de la métropolisation, l'économie de l'échange et des circuits courts, des déplacements plus lents et le souci de la circularisation des ressources, pose le primat de l'usage sur la propriété conforté par la cherté accrue de l'immobilier. Le logement verra s'exprimer de plus en plus fortement ces tendances nouvelles à la minimalisation de l'espace intime individuel, à l'émergence de tiers lieux pour les fonctions plus sociales, à une accroche plus progressive à la grande ville à travers un espace de proximité marchable, partie essentielle de l'habitat vécu et valorisé.

LA VILLE, OUTIL DE L'HABITER DURABLE

Et l'exemple nantais, que nous avons pu aborder sur place, et dont nous avons pu discuter avec Johanna Rolland, présidente de la métropole ligérienne, est aisément lu avec ce prisme ouvert sur l'avenir.

D'abord parce que la maire insiste sur la priorité qu'elle donne à l'action locale de s'inscrire d'emblée dans l'écosystème planétaire. Elle en déduit, tant de son expérience locale que grâce au dialogue avec 130 autres métropoles européennes, que les défis peuvent être relevés à travers une profonde implication territoriale. Elle affirme que la ville, si elle est l'essentiel du problème de la durabilité, en est aussi l'essentiel de la solution.

C'est là que doivent se forger les politiques pertinentes et s'ancrer une gouvernance forte et déterminée pour avoir une quelconque chance de réussite dans la course contre la montre engagée avec la dégradation de l'environnement; et cela passe par chaque projet, une action cohérente dans le respect de l'écosystème, un nouveau dialogue avec la nature par la construction d'un vrai paysage urbain.

Les écoquartiers, pour réussis qu'ils soient, ne sauraient être que des démonstrateurs mais touchant une part très faible du territoire, aucunement une solution d'ensemble. C'est en mettant au cœur du réglementaire et de la conception de tous les projets la préoccupation de la nature que la ville répondra à ses objectifs. Le « coefficient de nature » peut apparaître comme une norme de plus. Il invite surtout à imaginer pour chaque projet une programmation et des solutions qui tiennent compte de cet impératif. Et la conduite des projets d'urbanisme concerté, confiée prioritairement par la présidente de la métropole à un ou une

MISE EN PERSPECTIVE

HABITER LA VILLE DE DEMAIN



paysagiste, constitue un gage de sortie des routines, de croisement des regards et d'incitation au dialogue.

C'est à un urbanisme réellement participatif que cette approche doit conduire, en interrogeant les usages au niveau de la vie quotidienne, en impliquant les habitants, en misant sur l'intelligence collective et en acceptant l'innovation et l'inattendu. C'est de la percolation de cette approche sur l'ensemble des projets urbains que naît la conscience collective d'un urbanisme tourné vers les habitants et leur écosystème réel, et non au sein des institutions fières de leur expertise, quels qu'en soient la réalité et le bien-fondé.

Un moyen de faire vivre cette cohérence globale d'une ville en osmose avec la nature, l'innovation et l'art, s'incarne parfaitement dans *Le Voyage à Nantes*, imaginé, développé et dirigé par Jean Blaise²². La « désinstitutionnalisation immobilière » de la culture (« les Maisons de... »), au profit d'un fil rouge de la création artistique, se conjugue avec un cheminement urbain qui interroge le citoyen et lui fait prendre conscience des espaces de la ville.

C'est cette initiative qui a permis, au fil du temps, de créer des lieux emblématiques (Les Machines de l'Île²³), points de ralliement dans un secteur à l'origine dévalorisé pas encore devenu l'Île de Nantes, et d'organiser un monde de l'innovation et de l'expérimentation à proximité d'une friche industrielle ressuscitée en un « Lieu Unique » multiculturel. Il est désormais le symbole de l'émergence d'un nouveau Centre à la dimension métropolitaine.

LE FORMEL AU SERVICE DU VIVANT

Et cette approche concrète par l'espace vécu permet de mieux poser la question de la forme urbanistique et immobilière que prendra la ville de demain. Pour Philippe Chiambaretta²⁴, l'architecture est à la croisée des chemins de toutes les autres disciplines qui décident de la réalité qu'elle devra vraiment exprimer. La rencontre de ce que les urbains font des ruptures auxquelles ils sont confrontés n'engendrera pas une forme unique selon les cultures et les individus concernés ou le positionnement spécifique dans une partie du territoire urbain. Mais l'architecture traduira désormais l'hybridité des usages, l'écosystème spécifique porteur d'une centralité propre, le partage entre des humains différents, le métabolisme qui traduit l'insertion dans le monde naturel.

À travers les exemples d'opérations qu'il nous donne, se dévoile un nouveau mode de travail en équipe, un décloisonnement des métiers d'investisseur, promoteur, programmeur ou maître d'œuvre, un réel

retour à l'audace de l'invention collective et à la prise de risque sur l'avenir. Comme le souligne Pierre Sallenave, la ville est un organisme vivant, il faut lui laisser la possibilité de vivre, d'inventer les chantiers qui manquent, de se tromper aussi pour un temps, mais en mettant en exergue ce qui fait défaut pour que l'impossible aujourd'hui devienne possible demain.

En matière de logement, Sophie Delhay²⁵ montre également comment la problématique de l'évolutivité et de l'adaptabilité peut naître, non pas de la capacité technique à transformer le rigide, mais dans la mise au cœur de la programmation d'une certaine banalisation des espaces élémentaires et leur possibilité d'assemblage selon les usages voulus, dans un jeu de pleins et de vides et par l'organisation d'un cheminement ouvert entre ces espaces aux potentialités alternatives selon la nature et le comportement des habitants qui les occupent. Imaginer des formes instables capables « d'encaisser » l'instabilité d'habitants aux mœurs et à l'organisation en perpétuelle évolution, créer un logement « interprétable », « émancipatoire », mettre le couvert et disposer les choses sur la table, faire en sorte qu'un repas puisse arriver..., ainsi parle cette architecte en phase avec les évolutions que nous ont décrites ethnologues et anthropologues, mais qui puise aussi son inspiration chez Andrea Branzi²⁶ ou René Char²⁷.

Elle aussi, dans les exemples qu'elle propose, montre le changement d'usage possible des lieux, l'interface de l'intime et du collectif dans les espaces communs ou des cours partagées, l'organisation d'un parcours en rue, entre un jardin de rez-de-chaussée et une terrasse panoramique. L'immeuble d'habitat social qu'elle propose, véritable équipement urbain, met aussi l'habitat intime en relation progressive avec la ville : il est conçu avec les services de gestion future, très impliqués en amont dans l'expérience, et qui ont inventé une ingénierie d'animation en aval pour que l'ensemble vive réellement les alternatives imaginées à la conception.

C'est aussi le message de Michel Lussault sur la conception de la ville au niveau de ceux qui la vivent ; et cela passe par une refonte du processus traditionnel de planification urbaine en exprimant ses priorités au travers de la prise en compte de l'usage, et moins de la valorisation foncière.

Cela passe aussi, en matière d'habitat, par un vrai dialogue entre édiles et population pour qu'à la fois le *Nimby*²⁸ ne constitue pas la seule règle de mobilisation individuelle, que soit assurée la construction de logements au cœur des métropoles comme contrepoids à la gentrification de l'existant, que soit apprivoisée et domestiquée la question de la densité, objet de malentendu permanent entre constructeurs et habitants.

Une densité incontournable, même si à manier avec nuance selon les secteurs de la ville, et que les architectes auront à rendre acceptable grâce à la qualité de leur projet et à une pédagogie collective sur des enjeux à plus grande échelle.

Pour la présidente de la métropole nantaise, cela passe aussi par l'instauration d'un courageux et pertinent partenariat public-privé, dans lequel le pouvoir élu et son administration reconnaissent ce que le secteur privé, au travers de sa démarche de recherche et d'innovation, peut offrir à l'intérêt général. Et cela sans pour autant abandonner leurs prérogatives, à la fois dans le cap qu'ils ont à donner et la maîtrise des éléments de programmation ou de gestion qu'ils ne sauraient déléguer, car porteurs possibles d'effets d'exclusion, en particulier, du fait des mécanismes financiers mis en œuvre en aval.

Enfin, pour Johanna Rolland, la métropole constitue le bon niveau de la conduite des projets, et non la commune, en particulier pour des raisons de péréquation financière, mais surtout parce qu'elle peut rassembler une force de frappe accrue pour l'action. Cette dernière peut concerner des territoires à géographie variable, que ce soit pour un nécessaire dialogue permanent avec l'*hinterland* rural porteur d'enjeux pour lui-même et pour la métropole elle-même, ou dans le cadre d'un partenariat élargi avec d'autres entités urbaines, pour induire des politiques cohérentes et optimisées au profit de l'écosystème global.

Cela nécessitera, à terme, une refonte du champ d'exercice de la démocratie électorale directe qui, sans remettre en cause l'échelon communal indispensable à la proximité, tiendra mieux compte des réalités socio-démographiques nouvelles et donnera pleine légitimité à l'exercice des pouvoirs d'impulsion et de contrôle exercés par l'échelon essentiel, celui de la métropole.

DES PISTES POUR MIEUX INTERMÉDIER LE TEMPS

Mais, bien sûr, les bouleversements en cours suscitent un maximum d'interrogations au niveau du système juridique et financier : l'élévation des prix au sein des métropoles ne laisse-t-elle plus qu'aux riches la capacité d'accéder à la propriété de leur logement ? La mobilité et la priorité donnée à l'usage, autant que la corrélation entre la maison et le statut de propriétaire, sont-elles compatibles avec une évolution très urbaine et l'exigence de densité ?

Le séquençage des vies multiples et l'indispensable mobilité, notamment pour des raisons de travail, continueront-ils à positionner le logement principal comme investissement préférentiel des Français ? La

transmission du patrimoine, retardée par l'allongement de la durée de la vie et par la complexité liée aux familles recomposées, permettra-t-elle toujours aux nouvelles générations de disposer d'un capital suffisant pour accéder, à leur tour, au logement de leur choix ?

À ceux qui ne disposent pas de résidence secondaire, une expérience du type « maison des objets » mérite à ce titre d'être présentée : elle propose aux particuliers de conserver une partie de leurs objets non utilisés fréquemment. Elle les recueille et les fait vivre dans des expositions thématiques qui témoignent du passé et permettent à leurs propriétaires une consultation périodique afin d'un pérenniser la mémoire vivante. Le logement d'usage conservera, lui, les fonctions essentielles difficilement partageables.

Autant d'orientations que nous avons formulées pour prédire l'affaiblissement de l'accès à la propriété du logement des ménages actifs, au moins pour la résidence principale.

L'approche d'un financier, comme Xavier Lépine²⁹, donne un éclairage original pour offrir des solutions de rechange plus aptes, peut-être, à répondre aux aspirations et contraintes futures des urbains métropolitains, tout au moins pour assurer la diversité des réponses possibles à leurs attentes.

Sa réflexion principale porte sur l'intermédiation du temps, mission principale des banquiers, et il la réinterroge à propos de la propriété immobilière, compte tenu des nombreuses ruptures sociodémographiques. Comment faire dans les métropoles chères pour éviter d'y consacrer 50% de ses revenus, puisque l'apport personnel constitue désormais une part très limitée du prix d'achat, puis d'acquitter en sus 25% d'impôts ? Dès lors, ne faut-il pas se tourner vers le seul logement d'usage, y compris à des conditions avantageuses pour la retraite, au détriment du souhait de transmettre un patrimoine à ses descendants ?

Il propose deux orientations :

- la propriété à vie : à terme la propriété revient à une foncière. Cela permet d'acquitter une redevance un peu plus importante qu'un loyer sur vingt ans, puis d'être logé gratuitement ensuite (une des solutions pour la retraite) ;
- le crédit perpétuel : remboursement de seulement 50% de l'emprunt sur vingt ans, puis ensuite intérêts sur le non-remboursé, avec possible dénouement par l'achat.

Ce sont des réponses pour ces grandes métropoles que l'on peut aussi rapprocher des mécanismes spécifiques de dissociation (foncier/bâti ou propriété/

MISE EN PERSPECTIVE

HABITER LA VILLE DE DEMAIN

usufruit) qui autorisent à financer différemment un bien amortissable (le bâti) et un autre qui ne l'est pas (le foncier à la valeur toujours croissante sur le long terme dans les métropoles).

Cette possibilité d'offres nouvelles, tout particulièrement au sein des marchés en surchauffe, n'exclut pas la persistance des systèmes traditionnels sur des marchés plus « sages » et où la maison individuelle, produit préféré des accédants à la propriété, reste une opportunité acceptable au sein d'une urbanisation à l'étalement maîtrisé.

S'agissant du financement d'un logement « d'usage » dans un monde de mobilité, ces offres nouvelles n'excluent pas la possibilité d'achat d'un autre logement, plus patrimonial, secondaire temporairement, puis principal par exemple à la retraite, hors de tout périmètre d'exercice de l'activité professionnelle ou des évolutions familiales imprévisibles, mais plus lié à la notion de loisir, d'enracinement familial ou d'investissement affectif. Elles n'excluent pas non plus l'investissement intermédiaire dans l'immobilier par le biais de l'acquisition de parts de sociétés spécialisées.

Il s'agit d'innover en proposant des solutions qui facilitent l'adaptation, tant à l'évolution radicale des paradigmes économiques qu'au bouleversement des comportements sociaux, collectifs comme individuels. Cela donne aussi aux foncières un rôle sociétal autorisant à la fois l'investissement immobilier et la pratique de l'usage, et de rendre l'actif logement beaucoup plus liquide, en permettant aux institutionnels de s'y intéresser de nouveau.

1. Michel Lussault : géographe, professeur à l'ENS Lyon, directeur de l'École urbaine de Lyon
2. Gérard-François Dumont : géographe, économiste, démographe, recteur, professeur à Sorbonne-Université
3. Baisse de la mortalité infantile, augmentation de l'espérance de vie à la naissance.
4. Jean Viard : sociologue, directeur de recherches associé CNRS au CEVIPOF.
5. L'augmentation de la durée de vie fait augmenter le nombre de dépendants, mais pas le taux de dépendance, nous confirme Christine Jeandel, présidente-directrice générale du groupe Colisée, Etablissements d'accueil et services à domicile.
6. Pierre Veltz : professeur émérite à l'École des Ponts ParisTech et Grand Prix de l'urbanisme 2017.
7. Laurent Davezies : économiste, titulaire de la chaire « Économie et développement des territoires » au CNAM.
8. Pierre Sallenave : président du département « Ville, Environnement et Transport » de l'École des Ponts ParisTech.
9. Jean Carassus : professeur à l'École des Ponts ParisTech.
10. Dominique Boullier : sociologue, linguiste, chercheur sénior au Digital Humanities Institute de l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne.
11. Henri Lefebvre [1901-1991] : philosophe et sociologue.
12. IEIF : Institut de l'épargne immobilière et foncière.
13. Martin Vanier : géographe, professeur à l'École d'Urbanisme de Paris, directeur d'études au sein de la coopérative conseil Acadie.
14. Yves Laffoucrière : ingénieur civil des Ponts & Chaussées, architecte.
15. Jean-Claude Driant : professeur à l'École d'urbanisme de Paris, chercheur au Lab'Urba.
16. En particulier ce que les Anglais appellent les *Key workers*.
17. Pascal Dibie : ethnologue, professeur émérite des Universités, directeur du pôle des sciences de la Ville, Université Paris Diderot.
18. Michel Serres : de l'Académie Française.
19. Porte d'Isthar : est l'une des huit portes de la cité intérieure de Babylone. La porte est construite selon le principe de la double porte, c'est-à-dire qu'il y a un mur extérieur et un mur intérieur.
20. Sonia Lavadhino : chercheuse à l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne, fondatrice de Bfluid.
21. *Walk score* : service en mesure d'évaluer la facilité avec laquelle les résidents peuvent accomplir leurs courses quotidiennes à pied.
22. Jean Blaise : directeur du Voyage à Nantes.
23. Les Machines de l'Île avec leur célèbre éléphant géant articulé.
24. Philippe Chiambaretta : ingénieur-architecte, fondateur de l'agence d'architecture PCA Stream.
25. Sophie Delhay : architecte, fondatrice de l'agence Sophie Delhay Architecte.
26. Andrea Branzi : architecte et designer italien.
27. René Char [1917-1988] : poète français.
28. *Nimby* : Not In My BackYard (pas dans mon arrière-cour).
29. Xavier Lépine : président du directoire du Groupe la Française.

CONCLUSION



QUELQUES IDÉES FORCES...

...pour mettre en perspective l'ensemble de ces réflexions sur l'habitat et ses espaces au sein de la ville de demain.

Du local au global : la préservation des biens communs

Habiter demain, c'est à la fois trouver sa juste place dans un espace local exprimant une existence citoyenne et un espace global constitué par l'écosystème terrien qui fait de nous un humain parmi les autres, soucieux de la pérennité d'une planète menacée par l'urbanocène.

C'est donc bâtir des villes en considérant qu'elles ne constituent plus des systèmes fermés, en concurrence les uns avec les autres avec un objectif de gagner cette confrontation, mais qu'elles sont les composantes d'un système urbain ouvert et maillé, permettant une mobilité accrue, l'expression de partenariats et de complémentarités, un contrôle d'ensemble de la consommation des ressources, en particulier à travers l'élaboration d'une stratégie foncière, et une gouvernance coordonnée des objectifs de développement propres à chacune.

Au sein de grandes entités comme la France, c'est prendre acte d'un développement asymétrique et accompagner la métropolisation pour éviter l'exclusion et l'insécurité propres aux zones tendues. C'est aussi prendre en compte la dérive relative des valorisations immobilières qui posent à la fois le problème de l'obsolescence des produits et de la propriété du logement d'usage. Le développement de l'économie de partage des objets de consommation, la nécessaire préservation des biens communs et le développement d'espaces publics attractifs impliquent un réinvestissement de la rente foncière et l'expérimentation de lieux pertinents nouveaux pour répondre aux modes de vie diversifiés des urbains.

C'est aussi optimiser, dans l'écosystème territorial, l'ensemble des relations d'échanges et les flux de mobilité, ce qui implique un souci de l'économie circulaire, de l'exploitation des circuits courts, qui maximisent l'efficacité de la gestion des flux et minimisent le coût de la mobilité.

De l'inclusion citoyenne à l'inclusion citoyenne

La révolution numérique doit permettre, au-delà des utopies de *Smart Cities* purement technologiques, de rapprocher l'habitant des processus de décision et de gestion du quotidien. La généralisation des outils

de communication individuels et « l'habitel » numérique de chacun sont désormais en mesure de faciliter le dialogue, le développement d'un urbanisme participatif et la maîtrise des flux de déplacement, c'est une des clés de l'inclusion citoyenne.

Mais c'est aussi poser d'emblée la question sociale du logement comme facteur d'inclusion citoyenne, en poursuivant l'objectif de qualité pour tous, en évitant concentration communautaire et stigmatisation et en privilégiant l'aide à la personne, comme un outil principal de la mixité sociale.

C'est encore permettre une plus grande mobilité au sein du logement social que l'aide à la pierre a permis de créer, à la fois pour en préserver la qualité de bien commun et en autoriser une occupation efficiente.

Car le logement métropolitain doit offrir le compromis entre deux fonctions complémentaires : insérer l'individu dans l'univers social et collectif (habitat du dehors), satisfaire le besoin de protection et d'intimité (habitat du dedans).

Il doit s'inscrire dans les nouveaux quartiers à vivre et trouver dans des tiers-lieux et l'espace public matière à développer les rapports sociaux de proximité, ainsi qu'à partager les nouveaux usages d'une société tournée vers l'expérimentation, en particulier facilitée par la communication numérique.

Des quartiers à vivre pour un habitat du dehors

Cet « habitat » du dehors doit s'accompagner d'un aménagement domestique de l'espace marchable de proximité, la foi dans la qualité de traitement de l'espace partagé des immeubles, de la transition (le seuil) entre espace d'habitat intime et espace public, l'optimisation des services disponibles à distance compatible avec les circulations douces, une nouvelle organisation de ces lieux de rencontre et d'interface avec la nature, un acheminement des flux importants dans une trame adaptée aux transports propres, prioritairement collectifs.

Le rôle de la culture et de la création apparaît, en particulier, pouvoir féconder ces lieux et exprimer un projet collectif en constituant les jalons d'un parcours recréant un certain désir de ville. Il donne aux habitants la part d'imprévu et de rêve nécessaire au bien-vivre le quotidien, et à l'expression de leurs émotions, même lorsqu'ils sont citoyens d'entités multimillionnaires anonymisantes.

C'est sûrement une nouvelle « norme » à proposer pour l'aménagement urbain, à l'instar de ce qui se

pratique à Nantes, que d'imposer un coefficient de nature au sein de chaque projet, afin que percole dans l'ensemble de la ville une priorité à la qualité perçue et que se construise un véritable paysage urbain.

Un seuil pour l'habitat intime

L'espace de vie intime devra, pour sa part, tenir compte de la fin d'un « nombre » limité de catégories de ménages à satisfaire, répondant à des familles « types » aux « modes » de comportement assez homogènes. Non seulement ces types se sont multipliés avec l'allongement de la durée de la vie et l'émergence de plusieurs séquences dans une même existence, mais ils évoluent rapidement, générant des attentes et des comportements incompatibles avec une offre stéréotypée.

En tant que logement d'usage, il perdra de l'intérêt comme objet d'investissement patrimonial et de contenant pour les objets accumulés au cours des séquences de vies antérieures. D'autres lieux immobiliers, extérieurs à la métropole bourdonnante et coûteuse, pourront en faire l'accueil, voire en préserver une appropriation individuelle, à l'instar du concept de « maison des objets » qui tend à se développer.

Rigide par nature, mais confronté à l'évolution permanente de ses occupants, ce logement devra compter sur la créativité anticipatrice des maîtres d'ouvrage et sur la sensibilité des architectes pour offrir des contenus différents à l'intérieur d'un même contenant global.

L'agrégation des espaces élémentaires devra permettre des configurations alternatives d'appartements « customisables », des usages différenciés de lieux partageables ou utilisables collectivement, l'animation de circulations, tant verticales qu'horizontales, interfaces et seuils vivants entre habitat intime et habitat citadin.

Vivre un logement d'usage ou se constituer un patrimoine

Dans un contexte de désolvabilisation potentielle lié à la cherté de l'habitat métropolitain, les habitants trouvent en contrepartie un maximum d'opportunités et de services, tant pour le travail que pour les loisirs, ou pour une activité privée en forte croissance dans le temps global de la vie. Mais cela exigera, pour le plus grand nombre, un recentrage en matière de logement sur les besoins réels auxquels celui-ci est destiné à répondre.

C'est un problème d'économie et de coût, mais aussi d'évolution des mœurs, où l'usage et la démultiplication des services liés au développement technologique entrent en concurrence avec l'appropriation du bien logement autrefois naturellement prioritaire.

À moins que de nouvelles formules juridiques viennent proposer des solutions de rechange crédibles et acceptables, telles que la dissociation du foncier et du bâti ou de la nue-propriété et de l'usufruit, l'habitat locatif est probablement appelé à constituer le mode, tant social que privé, d'occupation de son logement au sein des métropoles aux marchés tendus. Cela devrait impliquer un retour important des véhicules d'investissement intermédiaire dans ce type de logement, mais la propriété à vie ou le crédit perpétuel peuvent offrir des pistes intéressantes pour mieux adapter le financement à l'évolution de l'espace temps imposé par le numérique et la mobilité.

En matière d'accession à la pleine propriété, l'établissement d'un marché de l'immobilier bâti sur la base d'une emphytéose foncière, telle que l'ont pratiquée longtemps et avec succès les Hospices de Lyon ou de Strasbourg, devrait aussi retrouver des perspectives dans les villes d'une certaine importance. Ce mode d'habiter, et son lien avec l'habitat pavillonnaire, continueront à rester une base de la production de logements neufs dans les villes plus petites ou à la périphérie de grandes agglomérations, au sein de groupements permettant d'éviter l'étalement urbain.



LES ACTES • CYCLE 2018



CONTRIBUTIONS
DES AUDITEURS

HABITER LA VILLE DE DEMAIN

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 sont présentées ici.

COLLÈGE D'AUDITEURS DU CYCLE 2018



MARRAINE

JOHANNA ROLLAND

Maire de Nantes,
Présidente
de Nantes Métropole

ALEXIA ABTAN KARSENTY, directeur adjoint asset management et gestion clients, Société Foncière Lyonnaise
MARIE-DOUCE ALBERT, journaliste et cheffe de rubrique « Urbanisme », Le Monde
FABRICE AMIC, directeur acquisitions et gestions d'actifs, Anru
NAJOUA ARDUINI-ELATFANI, directrice du développement de GA Promotion Île-de-France, Groupe GA
JEAN-FRANÇOIS ARÈNES, chef de projet Habitat-Logement, APUR
XAVIER BARREYAT, directeur financier asset et portfolio management, La Française
FLORENT BORIO, directeur de la production Île-de-France, BNP Paribas Real Estate
PHILIPPE BRIGNOL, directeur prospective et développement immobilier sud-est, Orange
MATHIEU CABANNES, architecte associé, Scau architecture
SOFIANE CHIKH, directeur des innovations de la ville, Eiffage Construction
NICOLAS DAUBRESSE, chargé de mission « attractivité économique », CGET
MARIE DUBOIS, directeur général adjoint de Cogedim Île-de-France Est, Altarea-Cogedim
VINCENT DUPONCHEL, chef de projet pôle conseil, 2Ei Veolia
FABRICE DUPRÉ, directeur délégué d'ADIM Île-de-France, Vinci Construction France
MALENA FOCHE, responsable acquisitions, Freo France
AUDREY FRÉMIOT, responsable du pôle aménagement, Génie des Lieux
LAËTITIA GEORGE, directrice de l'asset management, Groupama Immobilier

JULIEN GOUBAULT, directeur de la communication Groupe, Klépierre
ÉRIC GROVEN, directeur immobilier des réseaux France de Société Générale, président de Sogeprom
JEAN-LUC GUIRAL, directeur de la promotion et du développement – pôle Salons et Congrès, Groupe Infopro Digital
SAMUEL HENRY-DIESBACH, directeur de la communication financière, Gecina
SÉBASTIEN LORRAIN, directeur résidentiel, CBRE
BARBARA MONREAL-MUÑOZ, directrice en charge de la direction commerciale nationale du pôle promotion, Poste Immo
CHARLOTTE NOVEL, architecte, Enia Architectes
HANS OSWALD, directeur commercial national et marketing, Icade
ÉMILIE PALANQUE, directrice générale ELAN, Bouygues Bâtiment France Europe
JULIEN PIECHOWSKI, directeur du développement, Socotec
ELSA PISARONI, directrice du développement amont, Covivio
STÉPHANE SCHEBAT, directeur délégué du développement, Unibail-Rodamco-Westfield
BAPTISTE SUAUDEAU, responsable du développement, Egis
CLÉMENT THERY, responsable de projets « Grands projets et innovation », Ogic
KATIA TIBICHTE, directrice du département Bâtiments durable d'Artelia Bâtiment et Industrie, Artelia
MARC VETTRAINO, directeur régional Île-de-France Logement, Kaufman & Broad

CYCLE 2018 : HABITER LA VILLE DE DEMAIN

FIL ROUGE : Habiter la planète urbaine c'est repenser le sujet de l'espace de vie des citoyens de demain dans un contexte de bouleversements nombreux et radicaux.

Qu'il s'agisse du phénomène de métropolisation qui tend à concentrer les urbains dans de grandes entités qui maximisent les échanges et la capacité d'innovation, qu'il s'agisse d'être partie prenante d'un développement durable sobre en énergie et économe en consommation de ressources, qu'il s'agisse d'intégrer la révolution numérique qui modifie en profondeur l'espace-temps et les comportements vis-à-vis de la Ville et de ses espaces, l'élaboration de l'habitat propre à faciliter l'émergence d'une nouvelle « société des urbains » est au cœur de l'enjeu du bien vivre collectif et de l'épanouissement individuel.

Quels en sont les déterminants et les défis à relever ?

COLLOQUE D'OUVERTURE :

22 NOVEMBRE 2017

SÉMINAIRE 1 : RÉVOLUTIONS URBAINES ET DÉMOGRAPHIQUES : LA SOCIÉTÉ DES URBAINS

19 - 20 JANVIER 2018

GÉRARD-FRANÇOIS DUMONT, géographe, économiste, démographe, recteur, professeur à l'Université Paris IV Sorbonne
JEAN VIARD, sociologue, directeur de recherches associé CNRS au CEVIPOF

Le monde rural devenu minoritaire cède la place à une nouvelle civilisation urbaine, à l'émergence de mégapoles et à une hiérarchisation des espaces à la dimension de grandes régions. La lecture de ces espaces doit faire appel à des approches nouvelles où le temps devient une dimension primordiale avec son corollaire la mobilité. L'allongement de la durée de la vie, l'émergence des vies complètes, l'augmentation du temps libre bouleversent les déterminants de l'organisation urbaine, le rapport entre les usages de la Ville et l'interaction entre les groupes sociaux. L'espace urbain et l'émergence d'une nouvelle urbanité traduiront cette capacité à concilier les intérêts contradictoires, l'individu et le collectif, l'épanouissement des personnes et la préservation du bien commun.

SÉMINAIRE 2 :

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE, RÉVOLUTIONS INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE : QUELS IMPACTS SUR L'HABITER ?

9 - 10 FÉVRIER 2018

DOMINIQUE BOULLIER, sociologue, linguiste, chercheur senior au Digital Humanities Institute de l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne

JEAN CARASSUS, professeur à l'École des Ponts ParisTech

L'organisation de la Société des urbains s'appuie fortement sur les grandes métropoles, fruits de l'impact spatial d'une nouvelle économie fondée sur la rapidité des échanges et leur mondialisation. La Ville est devenue le catalyseur de la nouvelle croissance liée au monde hyperindustrialisé. La nouvelle civilisation urbaine tend à s'organiser en de vastes territoires où les habitants expriment désormais plus directement leurs choix, moins contraints par le poids d'industries dominantes et pesant sur l'organisation physique. La notion d'espace-temps utile, de métabolisme urbain, d'immobilier résidentiel en relation avec les usages de la Ville et le dialogue avec l'environnement immédiat, se transforme. Quels déterminants nouveaux vont dicter les choix de localisation des habitants de demain ?

SÉMINAIRE 3 : TRANSFORMATIONS ÉCONOMIQUES ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE : QUELS ENJEUX ?

9 - 10 MARS 2018

LAURENT DAVEZIES, économiste, titulaire de la Chaire « Économie et développement des territoires » du CNAM

GILBERT EMONT, chercheur et économiste à l'IEIF, directeur de l'Institut Palladio

MARTIN VANIER, géographe, professeur à l'École d'Urbanisme de Paris, directeur d'études au sein de la coopérative conseil Acadie

Projeter la Ville dans les grands mouvements qui affectent la Société des urbains, c'est confronter des évolutions globales à un état d'inégalité inhérent au départ à chacun des territoires. Donner plus de compétitivité à la société urbaine française, c'est savoir reconnaître ces atouts différentiels et en jouer. Dans un contexte de transformation du modèle économique global et de la relation au travail, le positionnement spécifique des territoires tend à se radicaliser. La croissance des pôles urbains actuels sera asymétrique et la migration des habitants vers les lieux de production les plus attractifs risque de perturber profondément les équilibres territoriaux actuels. À moins que la nouvelle donne de la mobilité et de la reliabilité autorise une déconnexion accrue entre espaces denses voués à l'échange et espace résidentiel, au sein des métropoles elles-mêmes.

SÉMINAIRE 4 : ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE ET PROBLÉMATIQUE DU LOGEMENT : QUELS DÉFIS ?

6 - 7 AVRIL 2018

JEAN-CLAUDE DRIANT, professeur à l'École d'Urbanisme de Paris et directeur du Lab'Urba

YVES LAFFOUCRIÈRE, ingénieur civil des Ponts et Chaussées, architecte

PIERRE SALLENAVE, président du département « Ville Environnement et Transport » de l'École des Ponts ParisTech

Une nouvelle économie, moins contrainte par ses processus de production lourds et localisés, trouve désormais, dans une métropolisation accrue, l'efficacité de ses nouveaux modes de faire et d'innover. L'évolution de la durée de la vie, son séquençement tant en matière d'emploi que de vie personnelle donnent au logement un caractère moins permanent et stable qu'auparavant. L'aire concernée par le déploiement de chaque métropole renvoie à des figures particulières d'un même espace territorial : les notions de rural et d'urbain, d'individuel et de collectif, de central et de périphérique. La notion de propriété voit monter l'aspiration à l'usage et à l'agilité dans un contexte de financement et de solvabilité plus aléatoire qu'auparavant. Quels impacts possibles pour la question du logement dans ces espaces urbains de nouvelle génération ?

SÉMINAIRE 5 : HABITER DEMAIN : QUEL COMPROMIS ENTRE INNOVATION, BESOINS ET ASPIRATIONS ?

4 - 5 MAI 2018

PASCAL DIBIE, ethnologue, professeur émérite des universités, directeur du pôle des sciences de la ville, Université Paris Diderot

CHRISTINE JEANDEL, présidente et directrice générale de Colisée

SONIA LAVADINHO, chercheuse à l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne, fondatrice de Bfluid

Dans cette Ville aux usages multiples où cherche à s'épanouir une population aux aspirations diversifiées et aux comportements résilients ancrés dans un passé porteur d'images, de traditions et de nostalgie, quelle nouvelle offre concevoir en matière d'habitat physique ? Quelle capacité d'usage des technologies nouvelles quand on sait les échecs passés de la domotique ? Quelle aptitude à s'intégrer dans la nouvelle chaîne de prosumérisation énergétique ? Quelle influence sur la conception des nouveaux quartiers, en particulier pour l'environnement « marchable » et l'émergence d'une nouvelle relation à la nature ?

SÉMINAIRE 6 : GOUVERNANCE MÉTROPOLITAINE ET NOUVELLES INITIATIVES CULTURELLES

25 MAI 2018 - NANTES (EN JOURNÉE)

JEAN BLAISE, directeur du Voyage à Nantes

PASCAL BOLO, adjoint au Maire de Nantes, vice-président de Nantes Métropole

JEAN-LUC CHARLES, directeur général de la SAMOA

MICHEL LUSSAULT, géographe, professeur à l'ENS de Lyon, directeur de l'École Urbaine de Lyon

JOHANNA ROLLAND, maire de Nantes et présidente de Nantes Métropole, marraine du cycle 2018 de l'Institut Palladio

STÉPHANIE STRASSER, directrice du département du développement urbain de Nantes Métropole

Nos civilisations avancées ont développé une démocratie dans tous les secteurs de la vie quotidienne. L'émergence des métropoles à un niveau régional apparaît être un enjeu majeur, à la fois pour éviter le gigantisme des métropoles mondiales et pour structurer un hinterland régional en y multipliant les lieux et les réseaux, comme en y cultivant la dimension citoyenne. De ce point de vue, la place de la culture, tant par la mise en valeur du patrimoine collectif qu'en imaginant les nouvelles formes de l'art d'aujourd'hui, va stimuler à la fois la création artistique individuelle et l'élaboration collective d'une identité partagée. La métropole nantaise fournit un bon exemple de cette projection dans l'avenir en élaborant des formes originales de mobilisation sur une action culturelle innovante et diversifiée.

SÉMINAIRE 7 : L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE DEMAIN : QUELLES FORMES NOUVELLES, QUELLE DÉTENTION, QUEL FINANCEMENT ?

8 - 9 JUIN 2018

PHILIPPE CHIAMBARETTA, architecte, fondateur de l'agence d'architecture PCA-Stream

SOPHIE DELHAY, architecte, fondateur de l'agence Sophie Delhay Architecte

XAVIER LÉPINE, président du directoire du Groupe La Française

Les incidences de toutes ces évolutions sur la forme que prendront les espaces urbains de demain sont bien-sûr très nombreuses. De même, la gestion des intérêts contradictoires exige des mécanismes de régulation renouvelés et proactifs. Comment les urbanistes et leurs conseils juridiques les intègrent-ils dans leurs réflexions et comment se traduisent-ils dans la forme urbaine qui en découle ? La détention d'un patrimoine logement constituera-t-il toujours l'objectif premier d'investissement de l'épargne des Français ? Les problématiques de l'usage et la nécessité d'une plus grande agilité face aux rapides transformations économiques n'en constituent-elles pas la limite nouvelle ? Quel avenir pour la maison individuelle dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain ?

SÉMINAIRE 8 : MISE EN PERSPECTIVE

29 - 30 JUIN 2018

GILBERT EMONT, chercheur et économiste à l'IEIF, directeur de l'Institut Palladio

COLLOQUE DE CLÔTURE :

22 NOVEMBRE 2018

Nous remercions le Groupe La Française, membre fondateur de la Fondation Palladio, d'avoir accueilli dans ses locaux les séminaires à huis clos du cycle 2018 de l'Institut Palladio ainsi que le Voyage à Nantes, la Ville et la Métropole de Nantes d'avoir reçu l'Institut lors du 6^e séminaire.

MARRAINE

JOHANNA ROLLAND

Maire de Nantes,
Présidente
de Nantes Métropole

DÉBAT PUBLIC N°1 : ACCORD DE PARIS SUR LE CLIMAT : LES IMMOBILIERS SONT-ILS DANS LE « MOUV » ?

24 JANVIER 2018

PIERRE DUCRET, président d'I4CE, et conseiller Climat de la Caisse des Dépôts
LAURENT MOREL, administrateur de The Shift Project, président de l'IFPEB

La COP21 a constitué un temps fort dans la mobilisation des États autour des préoccupations qui concernent la planète. Elle a débouché sur des orientations très largement partagées dans leur principe et a fourni un cap pour les dirigeants politiques. L'avatar de la décision des États-Unis ne semble pas en avoir altéré la dynamique, même s'il a interpellé certains et contribué à la lenteur de la mise en œuvre. Mais au-delà de ces grands engagements, les entreprises, et en particulier celles qui contribuent à la fabrique de la Ville, ont-elles déjà réorienté leurs pratiques ? Qu'en est-il de leurs approches, en particulier sur le plan financier, ou en lien avec la nouvelle donne sur la valorisation des actifs et des biens ? De nouvelles méthodes ou de nouveaux outils ont-ils pu se développer pour les guider vers le nouvel horizon qu'il s'agit désormais de se donner ?

DÉBAT PUBLIC N°2 : LE GRAND PARIS FACE AUX DÉFIS DE L'HÉBERGEMENT ET DE L'INCLUSION

30 MAI 2018

DOMINIQUE ALBA, directrice générale de l'APUR
PIERRE COPPEY, directeur général adjoint du groupe Vinci, président de l'association Aurore
ALAIN RÉGNIER, préfet, délégué ministériel chargé de l'accueil et de l'intégration des réfugiés

À l'heure où les flux migratoires, liés tant à l'asymétrie du développement mondial qu'aux effets dévastateurs des conflits armés, mobilisent et inquiètent l'opinion publique, les dirigeants politiques sont interpellés sur les actions qu'ils comptent entreprendre. Paris se trouve dès lors au cœur d'attentes liées à sa notoriété, à son rayonnement économique et à sa tradition en matière d'asile. Les épisodes récents liés aux camps de réfugiés installés aux portes de la capitale, voire les campements insalubres qui se créent de manière sauvage le long de quelques pénétrantes parisiennes, montrent que cette problématique dépasse la seule ville centre et interroge globalement la mise en œuvre du Grand Paris. Quelle démarche collective peut être mise en œuvre sur le sujet ?



CONTRIBUTIONS DES AUDITEURS • SÉMINAIRE 1

RÉVOLUTIONS URBAINES ET DÉMOGRAPHIQUES : LA SOCIÉTÉ DES URBAINS

Les palmarès et les classements des villes se multiplient dans les journaux et les études pour définir où il fait bon travailler, vivre, grandir, où les entreprises s'implantent, où on est le mieux soigné, où on trouve les meilleures universités, etc. Le marketing territorial participe depuis plusieurs années à développer les concurrences entre grandes villes et métropoles. Parallèlement, 65 % des Français préféreraient vivre à la campagne quand 35 % préféreraient vivre en ville, et nombreux sont ceux à déplorer la qualité de vie dans les métropoles, plus polluées, plus stressantes, plus embouteillées.

Depuis moins d'une décennie, on constate l'avènement des métropoles comme nouveaux vecteurs de déve-

loppement de l'économie mondiale. Les conditions de vie offertes par les métropoles, conjuguées avec les nouveaux outils offerts par la révolution numérique, les rendent attractives pour les habitants, les travailleurs, les entreprises, les capitaux. C'est l'émergence de la société des urbains. Pour autant, les métropoles présentent aussi des caractéristiques repoussoirs et ceux qui y ont accès souhaitent également s'en échapper quand ils le peuvent. Par ailleurs, l'avènement des métropoles, c'est également le développement d'une nouvelle fracture au sein de la société, à côté des fractures sociale et numérique. Cette fracture métropolitaine, entre ceux qui peuvent y accéder, en profiter pleinement et ceux qui la subissent tout en y aspirant, est le problème.

COMPRENDRE LES RÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET URBAINES, BERCEAU DES MÉTROPOLIS

Pour étudier les conséquences du phénomène majeur constitué par l'émergence d'une société des urbains, il s'agit d'abord d'appréhender ce qui a conduit à ce bouleversement. Les regards croisés de Jean Viard, sociologue, et de Gérard-François Dumont, démographe, se complètent pour nous permettre de comprendre les mécanismes sous-jacents des révolutions démographiques et urbaines.

Pour Gérard-François Dumont, le monde est jusqu'ici intemporellement caractérisé par l'inédit, l'imprévu et le logique. La nouveauté de la période dans laquelle nous vivons, l'inédit donc, est le nombre d'habitants sur la planète qui n'a jamais été aussi élevé. Cela n'avait pas été anticipé ni même imaginé par les intellectuels ou les politiques. Ce monde si peuplé est donc bien imprévu. Il n'en reste pas moins logique, selon Gérard-François Dumont, car il découle de phénomènes connus et analysés. Il s'agit en effet de la combinaison de quatre processus démographiques que sont les transitions démographiques, la migration, le vieillissement de la population et l'urbanisation.

LES TRANSITIONS DÉMOGRAPHIQUES

Quel que soit le pays, le schéma de transition démographique est le même. Le rythme, la durée des différentes phases, l'intensité peuvent être différents selon les particularités locales mais il s'agit chaque fois du passage d'un état démographique caractérisé par de forts taux

de natalité et de mortalité à un état caractérisé par des taux plus faibles. Entre les deux, la période de transition se caractérise par une chute des mortalités infantile, infanto-adolescente et maternelle puis à une baisse du taux de natalité. De nombreux facteurs expliquent ces changements, les progrès médicaux et hygiéniques notamment, mais les politiques publiques jouent également un rôle incontournable. Les politiques fiscale (impôts, avantages) et sociale (variété des solutions de garde, rémunération congés maternité et parentaux) impactent les comportements « privés ».

Pour ce qui est de la transition démographique, il est assez contre-intuitif de noter que l'inédit, nous sommes 7,5 milliards d'habitants en 2017, est dû à la baisse de la mortalité alors que le taux de natalité moyen dans le monde n'a fait que diminuer. Cette diminution est telle qu'elle constitue le risque de passer au-dessous du seuil de remplacement des générations. Ainsi il n'est pas assuré que la population mondiale va continuer à progresser. À ce titre, l'ONU établit trois scénarios d'évolution d'ici à 2050 dont une hypothèse basse en deçà des 9 milliards d'individus.

Pour Gérard-François Dumont, le carré des risques et des possibilités se combine pour dessiner le paysage démographique futur. Ainsi, du côté des risques, les carences sanitaires et hygiéniques, un environnement pollué, une alimentation de mauvaise qualité ou insuffisante et des conflits géopolitiques meurtriers vont ralentir la croissance démographique à des degrés variables selon leur occurrence et leur intensité. *A contrario*, l'amélioration des condi-

tions sanitaires, un développement respectueux de l'environnement, une alimentation en assez grande quantité et de qualité et le déploiement d'une diplomatie efficace dans le règlement des conflits vont permettre de limiter la mortalité.

L'accroissement phénoménal du nombre d'habitants entraîne mécaniquement la question de leur logement. Comment habiter la ville de demain dans laquelle se regroupent chaque jour plus d'habitants. La densité verticale semble être une solution privilégiée. Or il est intéressant de noter que la densité offerte par une tour est moindre que celle des maisons de ville du XX^e siècle.

LA MIGRATION

Les facteurs migratoires sont de plusieurs types : politiques ou religieux, économiques, démographiques, climatiques. Ce sont des logiques traditionnelles qui continuent d'exister et qui expliquent des mouvements de populations qui fuient des guerres ou recherchent du travail. De nouvelles logiques s'ajoutent aujourd'hui en accompagnement de l'internationalisation des échanges et des moyens de communication. Les nouvelles technologies ont raccourci les distances géographiques permettant une fluidité plus grande dans les mouvements de population.

Il y a donc plus d'habitants et ces habitants se déplacent. Ces mouvements de population renforcent l'attractivité d'une métropole. Son rayonnement va, entre autres, se mesurer par sa capacité à attirer les « meilleurs » migrants et à les intégrer à la population existante. Selon Jean Viard la migration a une conséquence sur l'aspect des

CONTRIBUTION DE

JEAN-FRANÇOIS ARÈNES
NAJOUA ARDUINI-ELATFANI
BARBARA MONREAL-MUÑOZ
JULIEN PIECHOWSKI
ET ELSA PISARONI

INTERVENANTS

GÉRARD-FRANÇOIS DUMONT
JEAN VIARD



métropoles. Les nouveaux arrivants alimentent en effet les faubourgs des villes qu'ils quittent au fur et mesure de leur intégration, laissant la place à de nouvelles personnes.

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

L'interaction de ce grand processus avec les deux phénomènes décrits précédemment est évidente. Les progrès de la médecine combinés à une natalité réduite ont mécaniquement conduit à un fort vieillissement de la population mondiale.

Est-ce que cette partie-là de la population habite la ville de demain comme les autres? Les métropoles sont-elles exclusivement destinées à accueillir des jeunes actifs? Comme le souligne Jean Viard, le vieillissement de la population a des effets sur le moment auquel a lieu la transmission de l'héritage, bloquant ainsi l'évolution d'une génération d'actifs, condamnée à «attendre son tour». La coexistence des générations dans les villes ou à la campagne est-elle suffisamment pensée?

Le vieillissement de la population et donc l'allongement de la durée de la vie posent également la question de l'utilisation du temps non contraint et de sa traduction dans la ville. Le temps dont nous disposons, hors travail et études, s'est multiplié par quatre par rapport à 1930. L'urbanisme prend-il en compte ce changement, notamment dans la répartition des équipements publics, sportifs et culturels sur le territoire?

L'URBANISATION

Les trois quarts de la population se concentrent sur 20% du territoire. Depuis 2008, il y a dans le monde plus d'urbains que de ruraux. Ce phénomène est d'autant plus marqué en France où le taux d'urbains dépasse les 80% aujourd'hui. Néanmoins, la localisation des grandes villes n'a pas été bouleversée depuis les années 1930. Les pôles d'attractivité d'hier se renforcent. L'émergence des «villes-monde» illustre ce phénomène de polarité intense. La métropole concentre l'ensemble des services, des emplois, des loisirs, et par-là même les nuisances, la pollution, les embouteillages, la pauvreté.

Pour bien comprendre ce phénomène, il convient de revenir à sa définition.

L'AVÈNEMENT DES MÉTROPOLIS

QU'EST-CE QU'UNE MÉTROPOLIS ?

Selon l'article L5217-1 du code général des collectivités territoriales, une métropole est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui regroupe plusieurs communes «d'un seul tenant et sans enclave» qui s'associent au sein «d'un espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de leur territoire afin d'en améliorer la compétitivité et la cohésion».

La métropole a pour objectif de valoriser les fonctions économiques du territoire et ses réseaux de transport, et de développer les ressources universitaires, de recherche et d'innovation. Elle assure également la promotion internationale du territoire. Constitué sur la base du volontariat, ce statut est accessible aujourd'hui aux ensembles de plus de 250 000 habitants dans une aire urbaine de plus de 500 000 habitants. Les 13 régions françaises comptent toutes une ou plusieurs métropoles répondant à cette définition, soit 22 au total en 2018.

Dans les priorités de la métropole s'inscrit aussi la conduite d'actions de développement durable et d'amélioration de la compétitivité et de l'attractivité de son territoire, en particulier à l'échelle nationale et internationale. La métropole met également en œuvre un plan métropolitain de l'habitat afin d'accroître et de rééquilibrer l'offre de logements et de transports. Elle mutualise les politiques publiques, veille au maillage et à l'offre de services publics dans le cadre d'une action plus lisible et plus proche des habitants, tout en faisant jouer la solidarité entre communes.

Les aires métropolitaines françaises représentent aujourd'hui près de 30 millions d'habitants, concentrent plus de la moitié du produit intérieur brut et 43% des emplois. Ces villes dynamiques, ouvertes sur le monde, terres d'accueil de populations diverses, sièges de grands centres universitaires et de recherche, d'équipements structurants et de pôles culturels, sont des terres d'innovation et de changement.

LA QUALITÉ DE VIE EN MÉTROPOLIS, FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ ?

La qualité de vie recouvre plusieurs aspects: l'environnement naturel (climat, biodiversité, etc.), l'environnement

bâti (type et état du bâtiment, etc.), l'environnement sociopolitique (vie communautaire, participation citoyenne, etc.), l'environnement économique local (revenu, chômage, etc.), l'environnement culturel et les loisirs (musées, restaurants, cinémas, etc.), l'action des politiques publiques (sécurité, santé, éducation, etc.).

Ainsi une métropole doit être en mesure d'offrir à la fois une «capacité d'être» (la liberté de se loger aisément, de se maintenir en bonne santé, de bénéficier de la sécurité et d'un cadre de vie agréable) et une «capacité d'agir» (la liberté de se déplacer, d'accéder à l'éducation, au marché du travail et à des loisirs variés).

L'INSEE retient une trentaine d'indicateurs pour mesurer la qualité de vie dans les territoires, recouvrant les dimensions suivantes: accessibilité aux équipements, culture-sports-loisirs-vie associative, éducation, égalité femmes-hommes, emploi-travail, environnement, équilibre travail/ vie privée, logement, relations sociales, revenus, santé, transports, vie citoyenne.

La qualité de vie peut s'apprécier en termes socio-économiques: les métropoles accueillent, en moyenne, les populations les plus favorisées, cumulent souvent des niveaux de diplôme, des taux d'emploi et des revenus parmi les plus élevés et accueillent un nombre important de start-up, et de sièges sociaux; là où à l'inverse, d'autres territoires concentrent des difficultés économiques et, par-là, sociales: chômage de longue durée important, bas revenus, faibles niveaux de diplôme et moins bonne insertion professionnelle des jeunes. Ce sont d'anciens territoires industriels, des zones urbanisées du sud de la France et des zones rurales plutôt isolées (hors zones touristiques). Si les métropoles sont en général en position favorable sur le plan économique, certaines souffrent d'inégalités importantes ou de situations sociales difficiles (familles monoparentales, accueil des migrants, traitement des exclus, notamment). Enfin, le temps de trajet domicile-travail comme la proximité d'établissements scolaires de bon niveau et de services de santé à la qualité reconnue jouent un rôle important dans la qualité de vie. Ces effets cumulatifs sont accentués ou atténués par l'accessibilité aux services et équipements que facilitent la densité de population ou les voies de communication.

Les territoires se différencient aussi assez nettement selon les caractéristiques qualitatives de l'environnement et du cadre de vie, qui opposent classiquement les espaces urbains et ruraux. Ainsi la proximité des espaces naturels et les caractéristiques des logements (fréquemment des maisons individuelles, de surcroît assez spacieuses) concourent nettement à la qualité de vie dans les territoires ruraux, notamment par comparaison aux métropoles. Ces dernières subissent en outre certains inconvénients de l'urbanisation, tels que la pollution ou la congestion automobile que leurs habitants sont de moins en moins enclins à supporter.

Au-delà de leur attractivité purement économique, afin de retenir et d'attirer les jeunes actifs (et donc les entreprises), les métropoles investissent aujourd'hui davantage dans les nouvelles mobilités, les circulations douces, les écoquartiers. Cela implique aussi de faciliter l'économie circulaire, de favoriser la mixité sociale et générationnelle, de créer plus de logements de qualité au sein d'un territoire préservé sans vouloir densifier à tout prix, au risque de voir ces actifs s'installer dans des métropoles plus attrayantes – la qualité de vie devenant un critère de choix prioritaire – ou de voir s'accroître dans les campagnes, la population de «néo-ruraux» ou «rurbains».

En se développant, les métropoles doivent avoir enfin l'ambition de réussir les transitions tant énergétiques, écologiques que sociétales, sans oublier la nécessité de faire évoluer les pratiques, d'accepter le changement, de faire mieux avec moins, dans une dynamique d'efforts partagés: il s'agit bien «d'inventer la métropole» du XXI^e siècle. Les investissements consentis aujourd'hui par les métropoles au service du marketing urbain et de l'amélioration du bien-être des résidents, ou à travers leurs appels à projets, en témoignent. Lorsqu'on s'attache à améliorer la qualité de vie, l'enjeu est de répondre à l'ensemble des profils des habitants.

Dans la ville de demain (métropole ou non métropole), il s'agira de réconcilier les besoins de l'individu et les objectifs des lieux de vie (entreprises, écoles, établissements de santé, administrations, domicile). Ces lieux génèrent des sentiments, une fierté plus ou moins grande, une attractivité, un niveau d'engagement. Par leur configuration, leur fonctionnalité, leur ouverture sur l'extérieur, leur symbolique, les lieux créent des points d'attache et une culture commune.

LES MÉTROPOLIS, LA RÉALITÉ DU MONDE NUMÉRIQUE

Internet donne aujourd'hui l'illusion d'être tous habitants de la même «ville-monde», que l'on est tous pareils. Internet nous relie tous. Tout le monde est au courant de la dernière nouvelle immédiatement, tout le monde peut voir et commander sur Amazon le dernier gadget à la mode, tout le monde peut envoyer des messages à un correspondant localisé de l'autre côté du globe. Internet est permanent et pousse à la connexion permanente, incite voire oblige à l'instantanéité, à la réaction immédiate, à l'échange continu. Mais Internet se superpose à la réalité de la géographie physique.

Aujourd'hui, l'espace est connu et contraint, la planète est limitée, il y a des humains partout, il n'y a plus de Far West. Cependant les distances bien que raccourcies demeurent, et surtout le temps nécessaire pour les couvrir. Il faut donc gagner du temps, pour espérer retrouver dans le réel l'immédiateté promise par Internet.

Internet est ainsi en phase avec la ville, avec la proximité piétonne qu'elle permet, avec la disponibilité des services qu'elle apporte, avec les possibilités de mobilité qu'elle offre. Habiter une ville, c'est renoncer dans une certaine mesure à l'espace et à la nature. Mais c'est en revanche intégrer complètement la société humaine et être en capacité d'accéder physiquement, parce que la ville est dense, à tous ses avantages (sécurité, nourriture physique et intellectuelle, chaleur) dans un temps réduit. Habiter les métropoles, c'est tendre vers la «ville du quart d'heure», celle qui permet d'accéder à tous les services à ultra proximité.

Être hors des villes, c'est retrouver l'espace et la nature, mais c'est ne pas pouvoir retrouver la promesse de l'Internet dans sa réalité. C'est l'obligation d'avoir un véhicule individuel, de planifier ses déplacements, ses courses... L'autre est toujours loin, en termes géographiques et temporels. On a une application sur son téléphone pour trouver le meilleur restaurant, le meilleur produit, et des milliers de personnes ont échangé de manière passionnée pour aboutir au classement proposé, mais en fait il n'y a pas de restaurant à proximité, la livraison va prendre au moins huit jours...

La société aujourd'hui, c'est 8 milliards de connectés qui partagent un même imaginaire, les mêmes informations, les mêmes angoisses, mais avec seulement une fraction qui peut accéder plus ou moins effectivement à un monde physique compatible et cohérent avec le modèle Internet (la «ville du quart d'heure»). Dans cette société c'est le temps qui est l'enjeu premier, ou plus largement l'espace-temps. On veut avoir de la place et du temps pour soi, mais on veut aussi réaliser nos désirs et obtenir nos commandes immédiatement.

Internet, c'est l'urbanité diffusée dans l'espace. Mais ce sont pour l'instant seulement les habitants des villes, et plus précisément des métropoles, qui peuvent en avoir une traduction effective dans leur vie quotidienne.

Les métropoles attirent donc ceux qui veulent accéder à la traduction physique de l'instantanéité promise par Internet. Et ceux qui sont en marge des métropoles, qui ne peuvent y accéder, se sentent complètement abandonnés. Être en marge de la métropole, c'est ne subir que les inconvénients de la ville, sans bénéficier des avantages. Si les métropoles connaissent toutes un phénomène de périurbanisation, l'intégration de ces franges reste une problématique permanente.

UNE FRACTURE MÉTROPOLITAINE ?

Fracture numérique, fracture sociale, fracture métropolitaine? On parle souvent de la fracture sociale et de la fracture numérique. La réalité d'une fracture métropolitaine, entre ceux qui bénéficient de la métropole dans toutes ses dimensions, ceux qui s'y accrochent comme ils peuvent et ceux qui aspirent à y vivre, apparaît de plus en plus tangible.

Cette fracture est très similaire à la fracture numérique qui est la disparité d'accès aux technologies informatiques et mobiles, notamment Internet, qui se retrouve particulièrement entre les zones urbaines denses et les zones rurales. La fracture numérique, calquée sur la fracture sociale, distingue d'une part ceux «du bon côté» qui disposent d'un accès à Internet, d'un «smartphone», pour défendre leurs droits et leurs idées, pour s'informer, pour communiquer et même pour augmenter leur pouvoir d'achat (comparateurs de prix, sites de ventes privées à



tarifs préférentiels, bons plans, etc.) et, d'autre part, les autres qui connaissent un désavantage supplémentaire à ceux qu'ils subissaient déjà, en étant exclus d'une nouvelle dimension de la société, qui leur échappe chaque jour un peu plus. Comment limiter cette fracture métropolitaine? Comment donner aux gens le sentiment d'un accès à la métropole et à ses services? Et simultanément, comment donner aux gens des métropoles le sentiment d'un accès à l'espace et à la nature? Peut-être faudrait-il instaurer un droit à la ville? Définir une charte des droits et devoirs du citoyen métropolitain? Cela passerait par la définition des règles d'un vivre ensemble dans l'espace public, dans le respect de chacun, mais aussi la prise en compte des enjeux liés à la nécessaire transition environnementale, aux problématiques de la mobilité, au verdissement de l'espace mais aussi à l'incitation à la frugalité dans la consommation.

L'habitat, le quartier peuvent-ils répondre à cette fracture? Peut-on concilier les avantages des métropoles et ceux des non-métropoles?

Les métropoles se font aujourd'hui concurrence. C'est à celle qui permettra de concilier les avantages des deux mondes: permettre les services, les opportunités, la connectivité, l'instantanéité, tout en offrant à volonté un accès à la nature, à une vie de qualité, à un environnement non pollué, à la sérénité... Il s'agit d'être la métropole la plus connectée, la plus efficace tout en étant celle qui offre le plus d'accès à l'espace et à la nature. Par ailleurs, comment préserver un corps social accueillant dans une métropole compétitive? Il faudrait reconsidérer ce qui relève de la réussite et de l'attractivité. Comment faire apparaître ce que la ville offre en qualité de vie, en gratuité? Comment s'assurer au sein des métropoles un accès à tous les usages pour chaque groupe social?

Vu leur succès économique et leur croissance, les métropoles semblent être les grandes gagnantes de la modernité, considérant qu'elles sont la version réelle de l'urbanité numérique. Les métropoles ont une capacité à articuler des gens qui n'ont pas du tout le même niveau de savoir, de formation, etc. mais qui font richesse ensemble. Mais les métropoles, c'est aussi la densité, la foule, le nombre, la masse avec pour chacun des envies qui lui sont personnelles, des attentes qui lui sont propres. La gestion des métropoles est

un casse-tête permanent, nécessitant de concilier des attentes contradictoires. On veut circuler comme on veut et rapidement, mais on ne veut pas de bouchons, de pollution atmosphérique, de bruit. On veut pouvoir faire ses courses, dîner à toute heure, mais on ne veut pas du travail du dimanche, et on ne supporte pas les camions de livraison. De fait, dans une ville très dense, le rapport à l'autre est très vite conflictuel: comment alors «augmenter» l'espace disponible sans augmenter les mètres carrés nécessaires? L'échelle de l'appartement ne paraît pas assez ambitieuse pour répondre à ce défi, le quartier le peut-il?

La solution proposée aujourd'hui pour résoudre au moins partiellement ces contradictions, c'est l'injonction à basculer dans la culture de l'usage, du service, du partage et non pas de la propriété. On ne possède plus, mais on peut utiliser quand on en a besoin ou envie. C'est une approche similaire à l'approche numérique: on n'achète plus un logiciel, on s'abonne à un service. L'Internet, c'est l'usage immédiat, mais tout est virtuel. On partage sa voiture, et surtout celles des autres. On partage son appartement, et on habite chez quelqu'un d'autre quand on part en vacances. On promeut le partage, mais on veut surtout l'usage. Et, au final, il y a ceux qui «partagent», et qui permettent l'usage, et ceux qui utilisent sans avoir à partager. Ceux pour qui le partage s'impose, pour réussir à se maintenir dans la métropole, parce que sinon le loyer est trop élevé, et qu'il n'est pas possible de se payer une voiture. Et ceux pour qui le partage par les autres est une nouvelle possibilité de consommation: plus besoin de nouveaux taxis, il y a Uber; plus besoin d'aller au restaurant, il y a Deliveroo; plus besoin de chambre d'hôtel, il y a Airbnb.

On peut regretter l'émergence du nouveau prolétariat qui assure les services de la métropole, alors qu'une bonne partie des personnes qui acceptent ce partage ou qui assurent ces services est toujours à la limite de s'en faire exclure. Néanmoins, ces services sont indispensables pour que la métropole conserve son attractivité pour les premiers de cordées.

DES INITIATIVES PRIVÉES ET DES POLITIQUES PUBLIQUES VOLONTARISTES POUR RÉSOUDRE LA FRACTURE MÉTROPOLITAINE

Dans cette recherche permanente de satisfaction quasi inatteignable et de modèle hybride souhaité entre métropole et non-métropole, qui choisit et qui subit? Quelle place pour la périphérie des métropoles?

Les métropoles concentrent les richesses, l'accès à l'économie et donc à l'emploi, les transports, les loisirs, mais semblent inégalement accessibles. En réaction, de nouvelles formes d'économie se développent. C'est notamment le cas de l'Économie sociale et solidaire (ESS) qui concentrent des organisations privées – entreprises, coopératives, associations, mutuelles ou fondations – qui cherchent à concilier activité économique et équité sociale. C'est également l'essor de l'investissement socialement responsable (ISR). L'entreprise tend à devenir citoyenne et les initiatives privées se multiplient. Si ce n'était encore qu'un épiphénomène il y a quelques années, l'ESS est devenue incontournable dans l'économie française. Elle représente selon les chiffres du ministère du Commerce, de l'Artisanat, de la Consommation et l'Économie sociale et solidaire près de 10% des emplois, 10% du produit intérieur brut (PIB) et compte plus de 200 000 entreprises et plus de 2,3 millions de salariés, tous secteurs confondus.

Ainsi, si le monde de l'entreprise privée s'implique dans la vie de la cité et veille à son équilibre, on peut se demander comment les pouvoirs publics peuvent à leur tour agir pour résoudre cette fracture métropolitaine.

La politique de la ville vise à réduire les écarts de développement au sein des villes, à restaurer l'égalité républicaine dans les quartiers défavorisés et à améliorer les conditions de vie de leurs habitants. Aujourd'hui, 5,5 millions de personnes vivent dans les 1500 quartiers les plus pauvres, ciblés par la géographie prioritaire. Pour répondre au cumul de difficultés qui touchent ces territoires, la «politique de la ville» est née en 2004. Elle mobilise l'ensemble des politiques de droit commun et des services publics, et dispose de moyens d'intervention spécifiques. Le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) est chargé de la conception et de la mise en œuvre

de cette politique publique sur le plan interministériel ainsi que de la gestion des moyens correspondants.

Gérard-François Dumont a rappelé que les perdants dans les modèles des villes-métropoles ne restent pas tous perdants. En effet, pour l'essentiel, les quartiers de périphéries urbaines jouent un rôle d'ascenseur social pour accueillir, transformer et rendre possible l'intégration à la ville centre. Le taux de propriété immobilière des petits-enfants de gens issus de l'immigration est ainsi de 50%, tandis que le taux de l'ensemble des Français est de 60%. L'écart est faible, preuve que l'ascenseur social fonctionne. Mais sans arrêt, il y a un renouvellement des arrivées: les plus fragiles, les plus pauvres et les plus faibles, c'est la définition même d'une ville. Ces dernières ont toujours connu l'existence des faubourgs, et sans arrêt les gens voient leur situation évoluer, quittent les faubourgs parce que l'ascension sociale est possible, et de nouveaux arrivants s'y installent. On parle néanmoins d'échec de la politique de la ville parce qu'une fraction des personnes concernées s'arrête et ne s'en sort pas. Dans les métropoles et leur périphérie, il y a coexistence entre ceux qui arrivent et ceux qui n'ont pas su partir et entre ceux qui sont partis et ceux qui sont «bien nés».

On peut donc se poser la question d'un développement local pour ceux qui restent et arrivent. Celui qui consiste à amener l'économie dans les périphéries – c'est d'ailleurs ce que l'on a fait avec les zones de redynamisation urbaine (ZRU) et les zones franches urbaines (ZFU) avec la loi du 14 novembre 1996, reconduites jusqu'en 2020 dont l'objet est d'octroyer des exonérations fiscales et sociales aux entreprises implantées dans le secteur; puis par la loi de Finances rectificative pour 2014 qui a mis en place un soutien spécifique aux commerces de proximité qui remplissent un rôle essentiel pour la qualité de vie et l'attractivité des quartiers prioritaires et enfin avec les «emplois francs» créés en 2018.

Ce développement local permet, dans le cadre de l'acceptation du cycle normal du développement d'une ville, de rétablir une part d'équité et de réduire les fractures sociales. Par ailleurs, c'est dans les quartiers les plus riches que se concentrent les lieux culturels, les espaces de loisirs, or c'est aussi dans ces quartiers que les personnes sont le moins présentes durant leur

temps libre, et notamment pendant les vacances. C'est la notion de bi-résident développée par Jean Viard. En revanche, les personnes qui sont assignées aux franges de la métropole sont éloignées tant physiquement que socialement des équipements publics. Ne pourrait-on pas repenser leur densité et leur accessibilité au regard des situations sociales des personnes qui ne quittent que rarement leur lieu de vie?

Les politiques de la ville se sont attachées aux habitations en elles-mêmes. Elles ont conduit parfois à démolir des tours et à reconstruire des immeubles plus petits, mais la réflexion reste à mener pour aller plus loin dans l'idée de vivre et habiter mieux.

Ces grandes questions mises en exergue se posent également pour les villes moyennes. À moindre échelle, on observe que ces dernières abritent de grandes disparités entre des centres-villes parfois très riches et des quartiers autour dépourvus de services, d'économie et qui, par conséquent constitue un écart entre les catégories sociales.

Pour pallier cela, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), adoptée le 13 décembre 2000, vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel. Cependant nombreuses d'entre elles, pour des raisons parfois justifiées, ne respectent pas cette loi et préfèrent régler les amendes auxquelles elles sont soumises.

Comment faire alors pour trouver le bon équilibre, pour faire prendre conscience qu'il est indispensable, et ce pour le bien de tous, de réduire les fractures?

CONCLUSION

Autant d'éléments qui nous ont amenés à nous demander s'il ne conviendrait pas de réfléchir à une autre échelle que celle de la ville ou de la métropole pour trouver le bon équilibre entre villes et périphéries et villes et campagnes.

La réconciliation entre métropoles et le reste du territoire est un élément essentiel à questionner. Une insatisfaction latente gronde. Elle vient à la fois de ceux vivant dans les territoires

dit oubliés de la République, privés d'équipements, de transports, de l'ultra connectivité, mais vivant dans ce même monde discontinu et rapide, et de ceux vivant dans ces grandes métropoles dont l'attractivité est l'enjeu principal mais la qualité de vie discutée pour beaucoup.

Les habitants des villes et campagnes, sont en quête d'une quiétude de vie, et ce, où qu'ils soient.

Aussi, à l'aune des révolutions démographiques et urbaines que nous vivons, des phénomènes de migration et d'urbanisation de la population française, des fractures existantes et de plus en plus prégnantes, il nous semble que l'une des clés du bonheur des habitants peut résider à l'échelle d'un quartier. Selon nous les enjeux de demain, qu'ils soient individuels ou collectifs ne s'inscrivent pas sur les dimensions macro de nos infrastructures et services. En effet, la portée de nos relations, de nos échanges, de nos habitudes, de nos besoins, s'inscrit dans une échelle dite micro (naturellement en comparaison au monde dans lequel nous évoluons). Aussi, nous restons convaincus que la clé de voûte des prochains raisonnements s'inscrit à l'échelle du quartier et non à l'échelle de la métropole contre les territoires.

Car c'est finalement dans cet écosystème que les habitants passent le plus de temps, c'est là qu'ils s'ancrent, cherchent la meilleure école pour leurs enfants, le moyen de transport le plus fiable et le plus rapide, les meilleurs espaces de loisirs, commerces, etc.

Aussi, au vu des grands changements que la loi NOTRe apporte dans cette société des urbains dans laquelle nous vivons, il est important de réfléchir et d'agir vite afin que chacun trouve sa place sur notre territoire et que chaque citoyen soit au cœur du sujet du «bien vivre et bien habiter – ensemble».

La quatrième transition énergétique et la troisième révolution industrielle génèrent des perturbations inédites sur nos sociétés, nos manières de travailler et d'habiter, et donc sur le tissu urbain. Il en résulte une très grande incertitude quant au contexte dans lequel les acteurs de la fabrique de la ville vont

devoir agir dans les décennies à venir. Après avoir décrit ce panorama à la lumière des enseignements de Jean Carassus et Dominique Boullier, dans une démarche visant à dépasser cette incertitude, nous souhaitons proposer différentes actions concrètes pouvant être mises en œuvre dès aujourd'hui.

COMPRENDRE LES BOULEVERSEMENTS

TRANSITIONS ÉNERGÉTIQUES ET RÉVOLUTION INDUSTRIELLE

À l'image de ce qui a été le début de l'intervention de Jean Carassus, nous vous proposons, dans un premier temps, de dresser un tableau historique des mutations énergétiques qui nous conduiront à la révolution industrielle, pour ensuite nous interroger sur les conséquences d'une nécessaire transition énergétique couplée à la révolution numérique et leurs conséquences sur l'habiter de demain.

La première transition énergétique est marquée par la maîtrise du feu, il y a 400 000 ans, par l'Homme, impliquant sa domination sur les espèces animales. Elle a permis la cuisson des aliments, améliorant considérablement les conditions de vie par une meilleure nutrition, offrant la possibilité de se chauffer et de s'éclairer. Il s'agit de la première énergie biomasse.

La deuxième transition énergétique date d'il y a 5000 ans et se caractérise par la maîtrise de l'irrigation et la mise en culture des terres. Elle permet à l'Homme de se sédentariser : c'est la naissance des villes.

C'est le développement de la consommation de l'énergie biomasse, à laquelle viennent s'ajouter d'autres énergies comme l'éolien et l'eau, grâce aux moulins, ou encore l'énergie animale avec sa domestication.

La troisième transition énergétique, date du XVIII^e siècle avec l'exploitation des énergies fossiles – charbon puis pétrole – et plus récemment, fissile. Cette dernière transition semble offrir une énergie inépuisable, à moindre coût : elle va engendrer la révolution industrielle.

La révolution industrielle est une période qui s'étale du XVIII^e au XX^e siècle. C'est la naissance de l'industrie, le développement des transports et de l'agriculture. C'est également deux

siècles durant lesquels l'organisation de notre territoire sera considérablement bouleversée. Cette révolution a coutume d'être découpée en deux périodes. Jeremy Rifkin en propose une troisième, basée sur le développement des énergies renouvelables.

La première révolution industrielle date de la fin du XVIII^e siècle (1770). Elle est caractérisée par une profonde mutation des techniques et méthodes de production des biens matériels, avec l'exploitation du charbon et le développement de l'industrie. Les usines vont remplacer les ateliers artisanaux. C'est également un bouleversement des moyens de transport avec le développement de la locomotive à vapeur, créée au début du XVIII^e siècle, mais aussi, une réorganisation de l'agriculture (élevages en lieu et place des céréales nécessitant une diminution du besoin en main-d'œuvre). Les paysans des campagnes deviennent les ouvriers des usines, s'entassent par familles entières dans des logements insalubres construits à proximité des usines, dans les villes. Les nouvelles conditions de vie et les modes d'habiter se dégradent fortement. Une nouvelle classe sociale apparaît, celle du prolétariat. C'est aussi la naissance des classes moyennes (petits patrons, ingénieurs, commerçants ou encore fonctionnaires). La création de grandes entreprises et la production de masse à bon marché marquent la naissance du capitalisme. Les difficiles conditions de vie et de travail provoquent l'essor du socialisme ou du communisme.

La deuxième révolution industrielle débute vers le milieu du XIX^e siècle (1870) avec le développement de la chimie, de l'automobile et de la communication internationale (déplacements, commerces, téléphonie). C'est une très forte période de croissance économique grâce à de grandes innovations permettant encore d'accroître la productivité. C'est le début de la mondialisation et la naissance du commerce international. Cette deuxième révolution industrielle est basée sur l'exploitation de l'énergie électrique et de l'énergie fossile.

Enfin la troisième révolution industrielle est née à la fin du XX^e siècle, selon Rifkin. C'est la révolution numérique avec l'invention du micro-processeur, du réseau ARPANET, puis d'Internet. Elle a essentiellement besoin d'électricité quelle qu'en soit sa source. C'est une période fortement marquée par la désindustrialisation, qui transforme plusieurs millions d'emplois peu qualifiés en emplois qualifiés permettant d'améliorer sensiblement le niveau de vie d'une majorité de personnes. C'est en parallèle une période marquée par les chocs pétroliers de 1973 et 1979 et la prise de conscience de la nécessité de créer une énergie décarbonée dans la perspective de répondre à la sécurité énergétique et au changement climatique. Nous vivons le début de cette transition énergétique. L'enjeu est majeur, sinon vital. Les formes d'énergies actuelles ne sont plus tenables, elles remettent en cause la biodiversité et les écosystèmes et par-là même, posent question sur le devenir de la planète pour la gestion des ressources et la lutte contre le réchauffement climatique.

En 2011, le patron de Davos, Klaus Schwab, développe la théorie de la quatrième révolution industrielle, celle du cybernumérique. Cette « révolution » consiste notamment à mettre au premier plan l'utilisateur final dans le processus industriel, le tout piloté par les grandes entreprises du numérique. C'est également l'émergence de l'intelligence artificielle, d'Internet des objets, de la nanotechnologie, du stockage de l'énergie à grande échelle, de la biotechnologie, de l'impression 3D, des véhicules autonomes, etc. Cette nouvelle ère, aux multiples bouleversements, peut aussi être comprise comme une évolution logique des outils créés par la troisième révolution industrielle de Rifkin, annonçant la nécessité de se mettre en marche vers une quatrième transition énergétique faisant large place au renouvelable.



GRANDE INCERTITUDE, NÉCESSITÉ DE TRAVAILLER AVEC DES SCÉNARIOS PROSPECTIFS

Face à ce constat, plusieurs questions essentielles se posent auxquelles nous sommes bien incapables de donner des réponses définitives, et qui pourtant conditionnent grandement le contexte dans lequel nous devons agir dans les décennies à venir pour la fabrique de la ville :

• Comment allons-nous gérer les chocs environnementaux et sociétaux générés par la troisième transition énergétique, c'est-à-dire les première, deuxième et troisième révolutions industrielles ?

• Parviendrons-nous à réaliser la quatrième transition énergétique vers les énergies renouvelables qui apparaît aujourd'hui comme la seule manière de dépasser les conséquences de ces chocs environnementaux et sociétaux ?

• En supposant que cette quatrième transition énergétique soit possible, c'est-à-dire en faisant le choix d'un regard optimiste, quelles sont les actions à engager dès aujourd'hui dans le domaine d'activité qui est le nôtre, la fabrique de la ville, afin de pouvoir la préparer ?

Les travaux de la communauté scientifique internationale, notamment ceux rassemblés dans les rapports du Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (GIEC), amènent à la conclusion que la réalisation de ce que Vaclav Smil appelle quatrième transition énergétique, c'est-à-dire l'abandon du recours aux énergies fossiles et le retour à l'utilisation d'énergies renouvelables, est nécessaire afin d'éviter la ruine de nos conditions de vie sur Terre.

Une fois comprise la nécessité de cette transition énergétique, force est de constater que notre compréhension du contexte futur de notre action est caractérisée par une grande incertitude généralisée : incertitude quant à l'évolution des métiers, activités, sociétés bouleversées par la troisième révolution industrielle ; incertitude quant à la nature et à l'ampleur des conséquences des chocs induits par la troisième révolution industrielle ; incertitude quant à notre capacité à réagir face à ces conséquences ; incertitude quant à notre capacité à réaliser cette nécessaire transition. Nous devons donc modifier aussi bien notre manière de penser l'avenir que les caractéristiques de notre intervention sur la ville

afin de prendre en compte, aussi bien que nous le pouvons, cet avenir incertain.

La méthode des scénarios prospectifs utilisée par exemple dans le quatrième rapport du GIEC (2007) fournit un outil simple et opérationnel afin d'imaginer des mondes futurs possibles dans lesquels nous pouvons projeter des actions concrètes. Cet outil prend la forme d'une matrice structurée autour de deux gradients que nous jugeons primordiaux pour distinguer les mondes possibles, par exemple : la capacité des humains à s'organiser sera-t-elle forte ou faible ? La contrainte carbone sera-t-elle forte ou faible ? Parviendrons-nous à réaliser la transition énergétique ? Etc. Dans chacun des quatre quadrants de la matrice, nous pouvons décrire un monde prospectif, cohérent, et imaginer le comportement de tel ou tel acteur le long de la trajectoire qui mène à ce monde prospectif.

Nous aborderons dans la deuxième partie de cette contribution différentes manières concrètes de modifier dès aujourd'hui nos pratiques professionnelles afin de faire notre part dans la convergence vers la quatrième transition énergétique.

CONSÉQUENCES PRATIQUES

TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET PERMACULTURE

LES PRINCIPES ÉTHIQUES

Une urbanisation durable signifie qu'une ville ou une métropole (et par extension un pays) qui veut continuer à être active à l'échelle internationale mais aussi et surtout agréable à vivre à l'échelle locale, doit être une métropole qui travaille à la mise en valeur raisonnée de ses ressources, à une relation forte à la nature et à l'agriculture, à la gestion des mobilités pensées à l'échelle métropolitaine. La durabilité passe également par la notion de compacité. Comment développer des stratégies d'intensification et de polycentralité pour que la ville se développe sans grignoter les terres de culture, en se renouvelant sur elle-même ? Les villes et leur urbanisation doivent s'attacher à prendre en compte de façon équilibrée toutes les dimensions de leur développement pour assurer leur avenir :

• Préservation de la nature, de la biodiversité et des ressources agricoles

- Bonne gestion des eaux potables et usées ainsi que des déchets
- Mobilité économe en énergie
- Compacité plutôt qu'étalement urbain
- Centralités multipolaires
- Quartiers et écoquartiers solidaires
- Excellence énergétique des constructions
- Développement économique innovant

Les réponses à ces axes de réflexion sont à puiser dans la permaculture.

Nous partons du constat que nous utilisons mal notre planète, ses habitants et ses ressources. Nos sociétés et leurs systèmes de production, de consommation et d'élimination des déchets, détruisent les ressources qui nous sont nécessaires, ainsi qu'à tous les êtres qui peuplent cette Terre. Nous utilisons des quantités énormes de ressources à seule fin de prolonger la vie de nos sociétés. La permaculture est née de ce constat et de l'idée que nous pouvons mieux faire en agissant sur plusieurs paramètres car toutes les choses sont interconnectées et interdépendantes. L'objectif primordial est de prendre soin de la Terre et des êtres qui la composent avec des activités humaines adaptées,

• où les surplus créés par ces activités sont redistribués pour aider d'autres personnes ou d'autres lieux à améliorer leur cadre de vie,

• où les conséquences générales de l'existence des différents éléments qui la composent, pour la production de l'énergie, de la nourriture, de l'habitat, etc., sont autant que possible bénéfiques à tous les autres et à la Terre.

Qu'est-ce que la permaculture ?

La permaculture est née dans les années 1970 des travaux de Bill Mollison et David Holmgren, deux Australiens qui ont inventé ce mot par contraction de « permanent agriculture » pour désigner leur système, leur démarche. Ce n'est ni du jardinage, ni de l'agriculture, ni de la construction, ni de la politique.

Aujourd'hui, le mot « permaculture » fait bien référence à la « culture permanente », que l'on peut définir dans ce contexte comme l'ensemble des structures sociales, artistiques, culturelles, agricoles rendues vivantes par les habitants d'un lieu. La permaculture est une science et un art de l'aménagement des écosystèmes humains. Elle peut être mise en œuvre partout, à l'échelle d'un appartement comme d'une ville, d'un potager comme d'une ferme... et elle est accessible à tous. C'est un art qui vise à aménager des écosystèmes humains,

CONTRIBUTION DE

XAVIER BARREYAT
PHILIPPE BRIGNOL
MATHIEU CABANNES
ET MARC VETTRAINO

INTERVENANTS

DOMINIQUE BOULLIER
JEAN CARASSUS



éthiques, durables et robustes, qui s'intégreront harmonieusement dans les systèmes naturels.

Peut-elle s'adapter ?

La permaculture cherche à concevoir des systèmes résilients, c'est-à-dire suffisamment élastiques pour se rétablir ou s'adapter après des chocs ou des changements ; et des systèmes pérennes, qui sur leur temps d'existence, génèrent plus d'énergie qu'il n'en a fallu pour les établir, les maintenir et assurer leur remplacement.

On peut donc parler d'innombrables stratégies car il existe pour chaque activité humaine des milliers d'approches différentes qui peuvent être plus ou moins adaptées à un lieu, un climat, des personnes et des besoins. Les approches sont spécialisées, et en conséquence le champ d'application de chacune d'elles est limité. Mais elles sont établies et gouvernées par des principes qui sont de grandes lignes directrices beaucoup plus générales. Les principes de la permaculture nous aident à choisir les techniques et les méthodes les mieux adaptées aux circonstances, aux gens et aux lieux.

Ainsi, le cœur de la permaculture vise à élaborer une conception pour l'aménagement d'un territoire, avec une planification de la mise en œuvre de cette conception.

LA GESTION DES ÉLÉMENTS...

En permaculture, la gestion des éléments est avant tout basée sur l'observation et l'imitation de la nature. Prenons l'exemple du jardin pour comprendre la permaculture. Travailler son jardin en permaculture revient à adopter des habitudes de jardinage durables, économes en énergie mais particulièrement productives. Sans demander un gros effort physique ni financier, cela doit permettre à terme d'établir un milieu optimisé dans lequel le jardin cultivé auto-entretiendra sa fertilité. Une rentabilité énergétique maîtrisée pour une efficacité de culture optimale.

Nouvellement adoptées ou très anciennes, ces façons de faire s'efforcent d'apporter des réponses naturelles aux préoccupations récurrentes du jardinier :

- préparation du sol et de sa fertilisation,
- suivis en culture,
- besoin en eau,
- la maîtrise des indésirables (mauvaises herbes, ravageurs, parasites).

Le but avoué étant une maximisation des récoltes, tant en qualité qu'en volume.

Ces techniques de jardinage relèvent avant tout de mesures de bon sens :

- pas de traitement,
- travailler le sol (bêchage) au minimum,
- recouvrir la terre de paillis végétal,
- recycler les déchets par compostage,
- diversifier les mises en culture,
- systémier la lutte contre le gaspillage.

La nature est la grande inspiratrice des méthodes de culture mises en œuvre en permaculture. La forêt en particulier, écosystème d'une grande productivité et, sous nos latitudes, le moins artificiel, sert de modèle premier.

L'eau

Un rappel : l'eau sur Terre est un élément présent en quantité finie. L'eau est le cycle fermé absolu : il n'y a aucune création d'eau et toute perte d'eau est recyclée. Il est donc indispensable de protéger cet élément que nous allons utiliser et réutiliser tout au long de la vie de notre planète et cela passe par :

- Une juste utilisation de l'eau pour une bonne infiltration dans le sol.

• La gestion de la vitesse de ruissellement par barrage perméable : le gabion (casier en métal rempli de pierre). Cette muraille va réduire la vitesse de ruissellement, aider à l'infiltration de l'eau, et ainsi augmenter la fertilité du sol par sédimentation (l'eau de ruissellement se chargeant de matière organique), et réduire sa capacité d'érosion.

• Stocker l'eau par différents systèmes de réserve, le plus simple étant le plan d'eau : il peut faire office de réserve pour l'irrigation des plantes ; il peut permettre le développement de plantes aquatiques lesquelles constituent un apport d'engrais pour les cultures grâce à leur capacité à fixer l'azote ; il peut créer un microclimat pour les cultures par la masse thermique qu'il représente.

Le sol

Le sol doit être fertile, bien structuré, renouvelé et productif. Des cycles de naissance, vie, mort et décomposition sont nécessaires de même que des systèmes de production qui donneront de bons rendements pour un minimum de travail. Pour ce faire, plusieurs principes doivent être respectés :

- Ne pas laisser le sol à nu : la couverture du sol (paillage) pondère les effets négatifs de ce dernier (chaleur, sécheresse, froid, humidité), limite l'apparition des herbes indésirables agressives pour les cultures en place et améliore à terme la structure et la richesse du sol.

• Nourrir la terre : le sol est un milieu vivant (vers de terre, insectes, bactéries) qu'il faut nourrir de matière organique (compost, feuilles, tontes de gazon, paille, cosses de cacao, écorces de pin...), fragmentée par la faune du sous-sol, décomposée puis absorbée par les racines des plantes.

• Créer de l'humus : le résultat ultime du processus de dégradation de la matière organique est un matériau de couleur brun foncé, l'humus. En se combinant au niveau moléculaire avec l'argile du sol via le calcaire, il procure à la terre une structure physique souple et aérée, très appréciée par les racines des plantes.

• Travailler la terre *a minima* : le bêchage est l'activité qui fonde le jardinage ? Pourtant, un travail réduit au strict minimum est certainement ce qui définit le plus sûrement la permaculture. Une forêt se développe spontanément sans que personne ne retourne le sol.

Voir *La révolution d'un seul brin de paille*, ouvrage de 1975 du biologiste et agriculteur japonais Masanobu Fukuokua qui relate ses résultats obtenus en culture de riz et d'orge sans travail du sol et sans désherbage mécanique, avec des rendements équivalents à ceux de l'agriculture classique. Le livre et l'auteur restent aujourd'hui encore des références pour les promoteurs de la permaculture.

L'énergie

En permaculture, la bonne gestion des ressources implique beaucoup de choix à faire. En effet, consacrer par exemple une parcelle à la production de biocarburant nous empêchera d'y cultiver de la nourriture. *A contrario*, il est aussi possible de développer une stratégie de verger-potager, la production de bois de chauffage étant alors intégrée à celle de nourriture.

En fait, le principe est de noter tous les flux possibles et les éléments qui les composent : par exemple, le tronc d'un arbre est utilisé comme pour les produits nobles comme bois de menuiserie (meubles, bâtiment), mais aussi comme produits dérivés comme sciure et copeaux de bois (mulch). Les branches seront réservées au bois de chauffage, les cendres restantes seront utilisées dans le savon, la lessive ou le jardin.

Autres choix énergétiques :

- panneaux photovoltaïques,
- éoliennes,

- hydroélectrique (production d'énergie par utilisation du débit des rivières)
- biocarburants (à partir des plantes)
- biomasse (par combustion de matière organique produite par les plantes)
- biogaz (par bactéries qui produisent du gaz contenant du méthane).

... À CHAQUE ÉCHELLE

La science et l'art de la conception, qui sont l'essence même de la permaculture, s'adaptent à toutes les échelles, du jardin à la biorégion. Il faut bien comprendre que la permaculture n'est pas qu'une affaire de jardinage. Au-delà du jardinage et de ses préoccupations premières, la permaculture s'intéresse à tout ce qui nous préoccupe, de notre lieu d'habitation à notre manière de nous nourrir, de nous vêtir et même de nous soigner.

À l'échelle des habitats

Il existe une infinité d'habitats. La démarche de la permaculture consiste à comprendre les stratégies sur lesquelles reposent ces différents types d'habitat afin de trouver celui qui sera le mieux adapté à un projet, à un lieu, à ses habitants. En permaculture, nous cherchons à construire des habitats dotés notamment des caractéristiques suivantes :

- Adapté au climat
 - dans les zones tempérées, on alignera les bâtiments face au soleil pour mieux profiter de la lumière et de la chaleur. L'angle d'un auvent ou d'une véranda sera calculé au plus près de la course du soleil afin de protéger au mieux l'habitation des ardeurs du soleil en été et de laisser pénétrer le soleil en hiver. Une maison construite en largeur plutôt qu'en profondeur profitera mieux du soleil, les pièces à vivre étant installées à l'avant et les chambres à l'arrière.

– dans les zones tropicales, les bâtiments seront orientés de manière à profiter des brises qui vont ventiler et refroidir l'intérieur ; ils ont aussi une forme ouverte pour que toutes les pièces soient ventilées. Parfois, on va chercher à construire les maisons avec des matériaux qui vont leur apporter une masse thermique. Les murs et la couverture ont un effet tampon sur les changements de température : la chaleur provenant de l'extérieur et de l'intérieur est stockée dans la masse des murs et dans le sol, et par la suite rediffusée dans la maison. Le froid stocké durant la nuit aide à garder une température confortable au cours de

la journée. Les maisons traditionnelles utilisant la masse thermique sont bâties en pierre, en terre ou enterrées. D'autres techniques sont apparues comme le « Superadobe » (développé par l'architecte iranien Nader Khalili) : basé sur l'utilisation de tubes en tissu remplis de terre et posés les uns sur les autres, l'ensemble est ensuite recouvert d'enduit, la forme conique est la mieux adaptée et autoportante. Il est possible de l'adapter pour créer par exemple un bâtiment à ossature bois dont les murs seront remplis de sacs de superadobe.

– L'isolation des habitats a une grande importance dans les zones à climat tempéré. On utilisera les isolants issus de fibres naturelles (laine, chanvre, lin, sciure de bois, etc.) qui permettent un transfert d'humidité et de gaz dans l'air ambiant. Il faut veiller à ce que l'isolant ne se dégrade pas dans le temps et soit pérenne (attaques de mites, de rongeurs, pourrissement.), et lors de leur remplacement, ce qui importe c'est que ces déchets ne nuisent pas aux futures générations.

• Adapté aux gens et à leur culture
La forme d'un habitat peut suivre les traditions locales. D'autres paramètres peuvent entrer en ligne de compte : dans les régions les plus chaudes, la place laissée à la vie en extérieur est capitale ; chez certains la tradition commande de s'asseoir par terre plutôt qu'à table ; certaines cultures sont nomades alors que d'autres sont majoritairement sédentaires. Disons simplement qu'un concepteur en permaculture prendra en compte les besoins et les désirs de l'ensemble des personnes qui vont se servir du bâtiment.

• Confortable et ergonomique
L'approche permaculturelle consiste à étudier l'utilisation de chaque pièce pour élaborer une conception, et par la suite construire un habitat adapté à ces différents usages. Si l'on prend l'exemple de la cuisine, on réfléchira à rendre ergonomiques les endroits consacrés à la préparation et à la transformation de la nourriture, avec un endroit suffisamment grand pour faciliter ces tâches, des étagères pas trop profondes pour éviter de cacher les éléments du fond (au risque de ne pas les consommer). L'utilisation d'un poêle multifonction permettra non seulement de cuire les aliments mais aussi de chauffer l'espace, ainsi que l'eau du ballon. La hauteur du plafond doit être proportionnée à la taille de la pièce : trop haute, elle sera moins intime et

plus difficile à chauffer ; trop basse, elle donnera une impression d'étouffement et de confinement.

• Multifonctionnel
Un habitat doit être adaptable et modulable, car son fonctionnement peut évoluer dans le temps (enfance, adolescence, modification de la famille, vieillissement). Ces besoins changent au fil du temps. Malgré ces certitudes, nos habitats ne sont pas conçus pour être facilement modifiables.

• Autonome en énergie, en eau et dans le traitement des déchets

Il faudra faire des bilans sur les besoins en énergie (les pistes de production locale sont la biomasse valorisable par incinération, l'éolien, la géothermie, les pompes à chaleur capables de puiser les calories de l'air, le photovoltaïque), en eau, en eau chaude, ainsi que sur la quantité de déchets (exploitation des ordures ménagères). L'enjeu est de réduire nos consommations et de préférer les sources d'énergies propres.

• Avec un minimum d'empreinte écologique

L'idéal est de construire des bâtiments avec des matériaux qui ne détruisent pas l'environnement, que ce soit en raison de leur production, de leur utilisation ou de leur éventuel abandon. Il est préférable que leur fabrication n'épuise pas les ressources non renouvelables de la planète. Exemple de la chaux : la chaux est une matière obtenue par combustion du calcaire à des températures avoisinant les 1000°C. Elle est souvent considérée comme un matériau « écologique », et effectivement, en comparaison de la production du ciment, son bilan écologique est peu important. L'énergie nécessaire pour chauffer le calcaire à 1000°C provient en grande partie de sources non renouvelables, et correspond à 20 kWh par tonne de chaux produite. La roche calcaire provenant de carrières, son extraction implique la destruction du paysage. Cela ne signifie pas qu'il faille s'interdire toute utilisation de la chaux. Toutefois, quand nous faisons un choix, nous devrions toujours considérer les conséquences que celui-ci entraîne sur l'environnement.

À l'échelle des villages

• La création ou l'amélioration de l'économie locale pour aider les habitants à gagner leur vie dans le village et ses environs.

• La création de liens d'interdépendance et de liens d'échanges équitables entre villages voisins ; grâce à son



microclimat ou à sa position géographique un village peut produire certaines choses qu'un autre n'a pas.

- L'infrastructure et l'économie d'un village devraient être capables de satisfaire les besoins non matériels de sa population, tels le divertissement et la santé.
- La création d'une infrastructure économique interconnectée et interdépendante.
- La production de nourriture : cultures, élevage.
- La production de différents types d'énergie.
- Des accès aux outils et aux machines.
- Etc.

À l'échelle des villes

Il est compliqué de faire le bilan écologique d'une ville. Plusieurs études ont montré que l'empreinte écologique d'un citoyen, en termes d'émission de gaz carbonique, est moindre que celle d'un campagnard, et ce, grâce aux infrastructures de transport en commun et à la proximité des magasins, des écoles et des lieux de travail.

La permaculture conduit à imaginer des axes de réflexion pour conserver ce qui fonctionne et améliorer ce qui ne fonctionne pas. En voici quelques exemples :

- Une ville entourée de petites fermes qui produiraient la plus grande partie de la nourriture et autres denrées biologiques nécessaires aux citoyens. Ces fermes pourraient absorber certains des déchets produits en ville en les utilisant pour fertiliser leurs cultures.

- Robert Hart imaginait des « villes-forêts » remplis de forêts-jardins constituées de plantes utiles à nos besoins, autrement dit de créer une forêt comestible. Techniquement, cela consiste à prendre en considération toutes les niches disponibles et à les peupler de plantes qui nous seront utiles, mais aussi à « penser » un terrain en mètres cubes plutôt qu'en mètres carrés.

- Créer des lieux en harmonie avec la nature, où les gens pourront s'épanouir et vivre dans l'abondance et l'entraide.

Nombres d'initiatives destinées à améliorer la vie dans les villes sont déjà en place et expérimentées. Outre la réhabilitation de l'immobilier, citons notamment l'agriculture urbaine ; beaucoup de villes possèdent des espaces verts entretenus et d'autres à l'abandon ; certaines associations ont pris le contrôle de terrains en ville pour leurs cultures ; à Manhattan, une ferme de 550 m² a été

aménagée sur un toit ; l'apiculture est devenue plus facile en ville qu'à la campagne, où les abeilles semblent très affectées par la dissémination de produits chimiques ; à Coombs, au Canada, des chèvres broutent l'herbe des toits végétalisés d'un marché ; des familles arabes de Khaldeh ont entrepris un élevage de moutons dans la banlieue de Beyrouth ; la Havane, à Cuba, est peut-être la ville dotée du réseau agricole le plus important du monde ; en 2009, environ 30% du terrain disponible et adapté à cet usage était utilisé pour la culture, et quelque 30000 citoyens y jardinaient. Il existe aussi des petits jardins, toits et balcons privés, nommés « huertos populares ». Les « organopónicos » sont un système de culture en plates-bandes surélevées ceintes d'un mur en ciment. Les « autoconsumos » sont des potagers cultivés par les ouvriers d'une entreprise pour l'alimentation de leur cafétéria.

À l'échelle des biorégions

Les frontières nationales et les limites des départements sont issues de choix politiques. On peut se demander si ces frontières ont une utilité et si elles nous aident à progresser dans l'aménagement et la gestion de nos territoires.

Une autre approche de la permaculture, pour une bonne gestion des territoires, se fonde sur le biorégionalisme. Une biorégion est une zone définie par des limites géographiques, par exemple un bassin versant, mais elle prend aussi en compte les communautés humaines. Elle est facilement identifiable par ses habitants et acceptée par eux comme étant leur région. Une biorégion est une zone dans laquelle les habitants créent des liens entre les écosystèmes locaux pour la bonne gestion des ressources du territoire où ils se trouvent.

LA RÉVERSIBILITÉ

Le travail au niveau du bâtiment est fondamental. C'est une échelle appropriée pour prendre en compte à la fois la consommation et la production énergétiques, de plus en plus décentralisées, la mobilité des personnes, les technologies numériques. En réalité il s'agit de se placer au plus près de l'humain, comme dans toutes les évolutions de la révolution numérique : hôpital centré patient, aéroport centré passager, application centrée utilisateur, économie de services, le bâtiment ou l'immobilier comme un service (voir l'exemple de Wework).

Les deux précédentes révolutions industrielles ont vu leurs effets perturbateurs durer près d'un siècle avant de voir ceux-ci dépassés en intensité par les effets de la révolution qui l'a suivie. La troisième révolution industrielle ayant débuté vers 1970, nous pouvons supposer que son effet perturbateur sur notre société et donc sur ses formes construites va se prolonger au moins encore pour 50 ans. En parallèle, tous les scénarios d'évolution du climat développés depuis la publication du Club de Rome en 1972 – *The Limits to Growth* – nous indiquent que les effets du bouleversement du climat et de notre environnement vont s'amplifier au moins jusqu'en 2040 (prévisions de 1972) voire jusqu'en 2050 (scénario optimiste du GIEC en 2015) mais plus probablement au-delà de 2100 (scénarios pessimistes et plus probables du GIEC). Si nous prenons en compte que la durée moyenne entre deux rénovations lourdes d'un immeuble, par exemple de bureaux ou d'habitations, se trouve entre 25 et 45 ans, nous pouvons conclure que chacun des bâtiments sur lesquels nous intervenons aujourd'hui verra son utilisation perturbée par les conséquences de la 3^e révolution industrielle et du bouleversement climatique tout au long de sa vie.

Il est donc absolument nécessaire de concevoir aujourd'hui des bâtiments réversibles, ou mutables afin de leur permettre de s'adapter tout au long de leur vie opérationnelle à des conditions changeantes, dans une perspective de diminution des déchets et de réduction de l'empreinte carbone de la construction.

Certains architectes, promoteurs et constructeurs ont proposé ces dernières années différents concepts de bâtiments réversibles. Bien que nous soyons toujours dans une phase de tâtonnement, nous pouvons identifier un certain nombre de principes opérationnels à mettre en œuvre.

CONCEVOIR UN ESPACE AUSSI PEU PROGRAMMÉ QUE POSSIBLE

Certains parlent d'espace générique. Jean-François Blassel, architecte-ingénieur et directeur de la formation « Architecture Post-Carbone » à l'École d'architecture de la ville et des territoires à Marne-la-Vallée, nous dit « qu'il faut construire rudimentaire », qu'il faut privilégier « une construction frugale qui ne confisque pas des ressources précieuses pour les générations à venir ». Cela passe aussi nécessairement par le choix judicieux

des caractéristiques structurantes du bâtiment – épaisseur, hauteur de niveau, trames de structure, emprise des porteurs verticaux, positionnement des circulations verticales et des trémies techniques – qui ne doivent pas être adaptées et optimisées à un programme spécifique. Au contraire, il est nécessaire de confronter les exigences des différents usages susceptibles d'être mis en œuvre dans le bâtiment au cours de sa vie, de faire évoluer les standards habituels d'une construction programmée pour converger vers une construction à habiter.

De plus en plus d'architectes (Canal Architecture, Annie Le Bot, Antoine Hersant, Patrick Rubin) et de constructeurs s'associent dans leur réflexion pour imaginer et dessiner une « figure théorique » de l'immeuble réversible fondée sur sept principes :

1. Épaisseur du bâtiment : 13 m.
2. Hauteur d'étage : 2,70 m.
3. Circulations : placettes et pontons extérieurs.
4. Procédé constructif : poteaux-dalles.
5. Distribution des réseaux : sans reprise structurelle.
6. Enveloppe : moins de 30% des composants à modifier.
7. Doubles niveaux : rez-de-chaussée actif et toit habité.

DISTINGUER LES COMPOSANTS SELON LEUR DURÉE DE VIE

Il faut distinguer très clairement les composants et fonctions à durée de vie inférieure à 30 ans, qui seront intégralement remplacés plusieurs fois au cours de la vie du bâtiment (second œuvre, équipements techniques, IT, systèmes motorisés, etc.), et les composants ou fonctions plus pérennes qui pourront être plus lourdes, plus ancrées (structure, foncier, volume aérien, vues, lumière naturelle, confort et physique du bâtiment, etc.). Une analyse fine du cycle de vie des composants du bâtiment permet d'ajuster la durée de vie de chacun à l'évolutivité des pratiques qui lui sont associées. Il y a lieu de repenser les limites entre structure et clos couvert d'une part, et second œuvre, fluides, mobilier, d'autre part ; d'opérer un retour vers une certaine forme plus traditionnelle, celle de la basilique, de l'espace couvert habitable que l'on vient aménager en fonction de l'usage que l'on veut lui donner. L'architecture doit se rapprocher de l'industrie du mobilier, du textile, du vêtement, des technologies de l'information.

CONCEVOIR UN ESPACE QUI EST ESSENTIELLEMENT À HABITER

Les qualités essentielles de l'espace, au-delà d'une optimisation fonctionnelle et programmatique, deviennent son confort, sa capacité à être un lieu de rencontre, un lieu de formation de la société, un lieu de représentation, sa capacité à permettre un ancrage, à fournir des filtres, à contribuer à donner une identité, à être un support de la structure de relations humaines constitutive de l'activité qui s'y développe, sa capacité à faire lieu, à recevoir les projections symboliques que ses utilisateurs vont plaquer sur lui. Il faut, à l'image des travaux de l'architecte Christian Kerez, ou du bâti haussmannien traditionnel, proposer un espace qui possède des qualités intrinsèques, indépendamment de ses utilisations ; il faut faire une offre d'espace qui peut être investi de manières variées tout au long de son cycle de vie.

La réversibilité est la capacité programmée d'un ouvrage neuf à changer facilement de destination (bureaux, logements, activités) grâce à une conception qui minimise, par anticipation, l'ampleur et le coût des adaptations. D'autres préfèrent parler de mutabilité, estimant qu'un édifice ne doit pas se limiter à deux versions mais offrir la possibilité de prolonger les versions possibles en fonction des besoins et usages futurs.

Au fond, pourquoi construire réversible ? Pour ne pas avoir à démolir pour reconstruire. Dans une optique environnementale de diminution des déchets, de bas carbone, d'optimisation énergétique. Les architectes qui réhabilitent savent identifier les bâtiments à transformer sans pérennité. Pourquoi ne pas projeter directement des bâtiments réutilisables à tous les niveaux ?

L'architecte Mathieu Mercuriali, dans son livre *Concevoir à grande échelle*, remarque « qu'à Paris, sur les grands boulevards, la plupart des immeubles haussmanniens sont aujourd'hui des bureaux alors qu'ils avaient été construits à l'origine pour du logement ». Il n'est donc pas inintéressant de proposer une architecture générique qui permette d'accueillir différents usages. Au contraire, cela peut générer des combinaisons variées et des typologies atypiques.

Il apparaît nécessaire, afin de permettre le développement des bâtiments réversibles, d'engager la réflexion également sur le domaine réglementaire

ainsi que sur celui des modèles financiers. Planifier un bâtiment pour une diversité d'usages semble impliquer un surcoût d'entrée de jeu. Comment financer ce surcoût, comment engager l'ensemble des acteurs dans cette transition ? Le permis de construire dans sa forme actuelle définissant d'emblée l'affectation du bâtiment doit-il évoluer ? Sera-t-il nécessaire de pouvoir un jour déposer un permis en deux temps, tout d'abord la structure, puis l'affectation ?

MOBILITÉ, CENTRALITÉ, URBANISATION, AUTOMATISATION DES TRANSPORTS

Dans une société en recherche de gain de temps, la mobilité et la centralité sont deux éléments qui dessineront les futurs contours de la ville de demain. La recherche de mini-centralité pourra entraîner le développement de transports doux, tels que le vélo ou la marche. Néanmoins, il faut réinventer la mobilité urbaine et péri-urbaine qui est au centre des interrogations et cela pour trois raisons :

- Parce que c'est inévitable. D'ici 2030 trois révolutions technologiques majeures verront le jour :
 - le mobile et plus largement l'hyperconnectivité,
 - la mobilité électrique,
 - le transport autonome.

Elles vont profondément changer les usages, les territoires et les objets de la mobilité, notamment la conception des véhicules.

- Parce que c'est nécessaire, il faut trouver de nouvelles solutions à des enjeux de plus en plus critiques pour les territoires, des enjeux économiques, des enjeux environnementaux, des enjeux sociétaux, ne plus opposer les modes, ne plus opposer les territoires, mais offrir de la mobilité cohérente à chaque individu.

- Parce que c'est prometteur, si les acteurs privés et publics prennent aujourd'hui les bonnes décisions et font les bonnes actions, on peut arriver à une mobilité réinventée à horizon 2030 avec des premiers effets pour les Jeux olympiques de 2024.

Par ailleurs, la réinvention de la mobilité urbaine et périurbaine doit se construire sur trois ruptures technologiques :

- la mobilité connectée,
 - la mobilité zéro émission,
 - la mobilité autonome.
- Et trois ruptures d'usage :
- la mobilité à la demande,



- la mobilité partagée,
- la mobilité co-modale, à savoir l'utilisation du bon mode pour le bon usage. Ces ruptures sont déjà en marche. À titre d'exemple un service comme le VTC n'existait pas ou très peu il y a 3 ans, il a été utilisé par plus de 20% des Franciliens entre juin 2016 et juin 2017. L'enjeu maintenant est de passer à l'échelle de façon synchronisée sur ces six ruptures.

Dès 2024, des objectifs ambitieux peuvent être atteints sans même attendre la démocratisation des véhicules autonomes. On peut penser aux 100% des modes accessibles via un même abonnement smartphone grâce à la refonte du système de billetterie qui mixera transports à la demande et transports collectifs. En 2030, la réinvention de la mobilité prendra toute son ampleur notamment grâce à l'arrivée en masse du véhicule autonome. Le transport collectif régulier et le transport à la demande seront centralisés dans des hubs de connectivité.

SE LOGER EN FRANCE EN 2050

Promoteurs, urbanistes et chercheurs préparent déjà la ville de demain sans attendre d'être dos au mur. Face au choc démographique annoncé, dans une France qui se «métropolise» à grande vitesse, il est urgent pour les acteurs de l'immobilier de préparer l'avenir. Plus dense mais aussi plus intelligente, la ville devra offrir plus de services à ses habitants.

Comment alors imaginer se loger en France en 2050? Près de 70 millions d'habitants en 2030, plus de 74 à horizon 2050 selon l'INSEE, la population française est en pleine croissance et ce n'est pas près de s'arrêter. Comment va-t-on loger les Français dans plus de 30 ans? Quelle sera la vie urbaine en 2050? Quelles seront les meilleures stratégies pour construire dans un monde globalisé?

2050 : 90% DES FRANÇAIS EN VILLE!

Sachant que 80% des Français métropolitains vivent en ville, et qu'ils seront sans doute plus de 90% en 2050, doit-on encore étaler les territoires urbains pour répondre à la demande croissante? La majorité des promoteurs jugent que c'est inutile, car les espaces ne manquent pas pour densifier l'habitat, même dans les grandes métropoles. Au lieu de s'étaler toujours plus et d'avoir des périphéries de périphéries, il vaut mieux discuter avec

les grandes villes qui ont toujours des actifs inutiles et des «dents creuses». Bref, il faut apprendre à construire la ville sur la ville.

La ville de 2050 s' imagine dense!

LES NOUVEAUX MÈTRES CARRÉS!

De plus en plus de concepteurs réfléchissent à la récupération de tous les mètres carrés disponibles: le RDC, les paliers des étages, etc. qu'il s'agisse de l'espace au sol jusqu'au toit, tous les espaces pourront être mutualisés ou ouverts à tous les publics. Même les balcons, si peu utiles en hiver, pourraient servir par tous les temps pour devenir des lieux de livraisons par drones, selon Olivier Colcombet, président du réseau immobilier OptimHome. Par ailleurs, tous les acteurs plaident pour la mixité des usages, où le travail cohabitera avec le logement, dans une proximité presque immédiate.

La ville de 2050 se voit optimisée!

LE PARTAGE ET LE COLIVING!

De nouvelles façons de penser le bien immobilier sont en train d'apparaître:

- Le studio partagé: bien commun de la copropriété que chacun peut louer sur une courte durée pour accueillir famille ou amis.
- La pièce nomade: dans le mode constructif de nos appartements, nous intégrons la possibilité de le réduire ou de l'agrandir d'une pièce, en suivant l'évolution de la famille.

Les quartiers de demain devront regrouper les différentes fonctions urbaines dans une logique de mixité plus grande qu'avant, dans le but de recherche de la synergie. Nous avons un véritable enjeu à simplifier les interactions entre nos métiers, nos produits et les usages.

Autre tendance qui émerge et qui devrait prendre de l'ampleur: le coliving. Littéralement le fait de partager un habitat selon trois échelles: l'intime (le lit, la salle de bain, la cuisine, sans voir personne), l'intermédiaire (le partage d'une cuisine commune, salon commun), public (espaces communs: salle de sport ou d'autres services). C'est la grande réflexion du moment pour les jeunes générations, alors que la flambée des prix dans les grandes villes exclut les jeunes de l'accès aux grands logements.

La ville de 2050 se pense généreuse!

DES PARKINGS, POUR QUOI FAIRE?

Autre question cruciale: y aura-t-il encore des espaces de stationnement dans les sous-sols résidentiels ou au pied des immeubles dans 30 ans, quand les véhicules intelligents et partagés déferleront sur les routes? Demain, les parkings n'auront plus la même signification ni le même fonctionnement. On en aura besoin mais pas dans la même logique. Le tournant semble avoir déjà été pris dans une certaine mesure car nous ne vendons plus à nos utilisateurs une place attribuée, mais une garantie d'usage. De même, nous y associons le droit d'usage d'une voiture avec une flotte en autopartage.

La ville de 2050 se rêve désencombrée!

LES RÉPONSES AU VIEILLESSEMENT!

Les personnes âgées, voire très âgées, représenteront plus d'un tiers des résidents à loger. Des recherches sont effectuées pour les aider et leur permettre de rester autonomes et en bonne santé chez eux, et de vivre dans un logement connecté et intelligent afin que les services viennent à eux tout en restant à domicile. Avec l'allongement de l'espérance de vie et le maintien en bonne santé grâce aux progrès de la médecine, l'immeuble de demain devra conjuguer résidentiel classique, centre de soins de proximité et services à la personne.

L'intelligence artificielle risque en outre de s'inviter dans les objets connectés au service des aînés, anticipant les actes médicaux. Nous travaillons d'ores et déjà avec des start-up qui captent des données et regardent si des comportements sont anormaux. Par exemple, si la lumière n'est pas allumée à l'heure habituelle, cela peut être synonyme de chute voire de malaise, et l'application pourra prévenir les proches.

La ville de 2050 sera connectée!

Mais la ville de 2050 se veut aussi:

- verte!
- autonome en énergie!
- agréable à vivre!

CONCLUSION

«Les consciences se sont réveillées dans les années 2020, il me semble...

La pauvreté biologique était devenue exceptionnelle, l'instabilité politique était inconcevable, les progrès médicaux poursuivaient la quête de l'immortalité. Mécaniquement, l'es-

perance de vie augmentait, les incidents techniques étant maîtrisés, les disparitions prématurées devenaient rares. On ne vivait pas plus longtemps en soi, mais les risques de mourir plus jeune étaient presque inexistant. Le besoin de protection inhérent aux êtres inachevés par nature étant assouvi, les chances de survie et de reproduction étaient comblées. Il ne restait plus que la quête du bonheur comme fin en soi. Les réalisations matérielles étaient peu durables et les sensations agréables fugitives, chacun vivait ses expériences, avait son avis et s'interrogeait sur la réalisation de soi. Chaque recherche sur le Net se soldait par «vous aimez aussi», chacun de nos désirs ainsi devancé, l'état d'impatience était perpétuellement nourri. Le geste était simple: «acceptation des conditions générales?» «CLIC!», les big data faisaient le reste.

Les communautés scientifiques ont sonné l'alarme, relayé par les intellectuels, les politiques et même les assureurs, les réseaux sociaux ont diffusé auprès du grand public. La prise de conscience s'est généralisée: la présence en nombre et l'activité humaine pèsent sur son environnement, au point de le faire disparaître potentiellement. Inévitablement, il fallait faire le lien entre intelligence artificielle, nanotechnologies, Big data et génétique, et se tourner vers ces nouveaux moyens pour trouver une solution et chacun devait y participer.

Réduire ses consommations, son impact, sa trace, un objectif global et planétaire par des actions locales et démultipliées.

Une des transformations fut la réflexion et le travail sur la ville et l'habitat. Il faut dire que les agglomérations attiraient tous les jours plus de monde, cœur du réacteur économique, chacun venait tenter sa chance. Loger chacun dignement sans étendre à l'infini les surfaces bâties synonyme de mobilité nocive, nourrir tout le monde selon ses besoins et ses goûts avec une production respectueuse du système global, mais aussi travailler, se former, se divertir, la maîtrise de l'énergie était bel et bien le point d'entrée. Comme on gère un budget, chacun s'est mis à gérer son capital énergétique. Valeur quantifiable, mesurable, vérifiable, les outils étaient là, il suffisait de s'en servir. Cette énergie résolument renouvelable était aussi extraite de notre acti-

tivité quotidienne, chaque pas, chaque vibration participait à alimenter les batteries. Rien ne devait être gaspillé. Sur les territoires en développement, de grands projets urbains ont vu le jour. L'échelle et la densité ont été mises en correspondance avec les principes et les repères du piéton, la mixité d'usages et de fonctions est devenue une règle de composition, la consommation et la production d'énergie intégrées dès la conception de la maquette numérique. Les logements en ville financièrement abordables proposaient des cellules adaptables à chaque famille en fonction de leur composition sur une période donnée. La tentation du plan standardisé, tramé et systématique, a offert la possibilité d'être recoupé et séquencé au gré des usages sur une échelle de temps. L'intérieur, lieu de déconnexion possible, est devenu le lieu d'expression de la personnalité.

Sur d'autres territoires plus anciens, il ne pouvait être envisagé de reconstruire intégralement. Le temps et les moyens ne le permettaient pas. Le parc immobilier existant devait s'adapter pour redevenir attractif. Les drones se sont appliqués à réaliser la cartographie énergétique de tous les immeubles pour modéliser et cibler chaque intervention de réhabilitation. Une quantité démesurée de données a été collectée, seuls les algorithmes pouvaient associer besoins et réalité disponible dans les centrales de recyclage, l'optimisation pouvait être pensée à grande échelle. Les imprimantes 3D se sont mises en route. Les interventions pouvaient être phasées en fonction des financements disponibles. Le plan des éléments bâtis semblait moins enclin à offrir l'agilité requise par ces habitants toujours en action, mais comme dans la construction neuve, à partir du plus petit dénominateur commun, la chaîne du besoin pouvait évoluer.

Le logement s'est construit en intégrant les habitudes de connectivité mises en œuvre à l'origine par les industries du Big data. L'utopie numérique promettait un monde de partage, solidaire, à proximité immédiate et instantanée. Être toujours en mesure d'obtenir l'information, les services et les produits immédiatement, il devenait inconcevable de devoir attendre sans... Chacun consultait mais aussi délivrait de l'information, jamais à son insu, mais sans conscience pleine et entière.

L'identité était profondément sondée à chaque consultation du réseau. Ce n'était pas un secret, une stratégie visant à proposer un monde meilleur. À cette même époque où la transition énergétique a été prise en main, une meilleure maîtrise des réseaux sociaux et de leur incidence s'est imposée. Le «je n'ai rien à cacher» s'est transformé en «voilà ce que je veux montrer». Il nous paraît inconcevable d'imaginer aujourd'hui que la vie privée ait pu être en ce temps-là diffusée et utilisée sur la place publique sans pudeur aucune.

Les besoins générationnels n'avaient pas véritablement évolué, mais les proportions dans la pyramide des âges étaient renversées. Prendre soin des générations vieillissantes en préservant leur autonomie, un secteur d'activité qui s'est nécessairement appuyé sur les nouvelles technologies. Le logement, si besoin, par quelques équipements et robots connectés proposait une surveillance bienveillante et rassurante, de fait, elle était acceptée. L'hologramme, utilisé dans certaines conférences publiques venait désormais rendre visite. C'était rassurant. L'ouïe et la vue peuvent se téléporter, mais le goût, l'odorat et le toucher sont et restent aujourd'hui les sens du dedans, ils s'expriment à domicile. Donc bien sûr dans chaque logement, écrans, micro et casque constituent encore aujourd'hui les équipements de base, mais la composition des cellules de vie s'est faite en considérant la sensualité dans son intégralité. L'eau, d'autant que la ressource se raréfiait, a fait l'objet d'une attention toute particulière et prend aujourd'hui la place que le feu occupait autrefois. Les matériaux sont choisis aussi sur leur capacité à procurer une sensation. L'individu, passant dans différentes configurations familiales au cours de sa vie éprouve la nécessité de pouvoir se retrouver, fait le choix de son alimentation, tout est devenu volontaire et occupe son espace propre, dans une forme, une taille et une durée en perpétuelle redéfinition.

Aujourd'hui, les objectifs semblent atteints. Les adaptations nécessaires ont fait naître des secteurs d'activité et de recherche analysant l'impact global et planétaire. Croissance économique et carbone sont bel et bien découplés. Ces évidences d'aujourd'hui ont été imaginées à cette époque, oui les années 2020...»

La métropolisation. Le terme semble désormais désigner l'alpha et l'oméga des politiques d'aménagement à tous les échelons du territoire. Pas une région, pas une grande agglomération qui ne déborde de projets de développement, promus à grands renforts de campagnes de communication. Pas une de ces entités qui ne bichonne son poulain métropolitain avant de le lancer dans une course contre les plus grandes villes du monde. Car l'enjeu est bien là, savoir se faire une place dans une compétition internationale. Mais combien de villes françaises, en dehors de Paris, peuvent se prévaloir de faire jeu égal avec Londres, New York ou Shanghai ? Il faudra investir beaucoup de matière grise mais aussi évidemment d'argent pour hisser les grandes villes françaises au rang de véritables métropoles. La croissance économique de toute de la France en dépend. Il reste néanmoins à décider de l'avenir

qu'on souhaite pour la périphérie. À considérer les difficultés qui handicapent lourdement des pans entiers du territoire, leur caractère inexorable ne peut plus être ignoré. Jamais certaines régions, certaines villes, ne se remettront des mutations agricoles et industrielles survenues dans la deuxième moitié du XX^e siècle et l'État, qui joue les pompiers depuis une quarantaine d'années, n'en a plus les moyens financiers. On tentera donc de voir ici si, en allant à l'encontre de tout discours politique correct, il n'est pas temps de reconnaître qu'on ne sauvera pas les territoires. À moins que... Serait-il possible en effet de revenir à ce principe fondateur des politiques françaises d'aménagement qu'est l'égalité des territoires ? On posera ainsi l'hypothèse d'un réinvestissement massif des territoires, y compris les plus déshérités, dans une vision de rééquilibrage entre la France et ses métropoles.

LES MÉTROPOLIS, AVANT LA PÉRIPHÉRIE FRANÇAISE

LA MÉTROPOLIS, NOUVELLE CHAMPIONNE DE LA COMPÉTITION MONDIALE

Parce que la violente crise économique de 2008 a plongé l'État dans une période probablement durable de disette budgétaire, la puissance publique s'est retrouvée dans l'obligation de repenser sa stratégie d'aménagement et de développement économique territorial. Après un siècle consacré à organiser le territoire depuis Paris, puis quelques décennies qui ont vu s'enclencher le mouvement décentralisateur, la France s'est choisie un concept urbain mobilisateur : la métropole. Développer de tels points d'intensité économiques est apparu comme la réponse la plus adéquate au nouvel ordre économique marqué par l'intensification de la mondialisation et l'émergence de l'économie de l'information et de la connaissance.

Auparavant, l'organisation économique territoriale, orchestrée de façon très centralisée, s'était donc fondée sur la répartition de la force productive afin de tirer parti des ressources ou de situations géographiques stratégiques (industries minières implantées dans les bassins houillers, industrie aéronautique éloignée des zones frontalières...). Cette politique engagée dans la seconde moitié du XIX^e siècle visait également à contrebalancer le poids de la région parisienne dans l'économie

nationale au nom du principe de « l'égalité des territoires ».

Puis dans les années 1980, les crises des énergies fossiles et de la production industrielle ont provoqué un changement de paradigme politique et économique. Alors que la compétition mondiale s'intensifiait dans le sillage des doctrines économiques néolibérales portées par les États-Unis de Ronald Reagan et le Royaume-Uni de Margaret Thatcher, la loi Defferre de 1983 a acté le début de la décentralisation, considérée comme une véritable « respiration démocratique ». Cette stratégie reposait sur l'idée que le développement local devait relever d'une compétence locale. Le niveau de connaissance et d'action sur le territoire était alors jugé le plus pertinent à cette échelle. Ce déplacement du pouvoir décisionnaire était revendiqué par les élus locaux pour qui la gestion du pays « depuis Paris » fonctionnait moins efficacement. L'État y a vu, lui, l'opportunité de les responsabiliser, notamment en modifiant les conditions d'allocation des dotations étatiques : de discrétionnaires et spécifiques auparavant, elles sont devenues globales et automatiques.

Plus récemment, les lois dites de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi MAPTAM), en 2014, et de Nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), en 2015, ont redessiné la carte régionale française en faisant émerger des intercommu-

nalités intégrées, dotées de nouvelles compétences. Les métropoles étaient nées et, au 1^{er} janvier 2018, la France en comptabilisait 22 (en comptant le cas particulier de la métropole lyonnaise).

Cibler un effort particulier sur les grandes agglomérations sonne le tocsin pour un modèle historique jusqu'alors épris d'égalité. Mais la France n'est concrètement plus en capacité de conserver un fonctionnement qui s'es-souffle tant il est confronté, d'une part, à la faiblesse de sa densité de population (qui rend tout aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire extrêmement coûteux si on le rapporte au nombre d'habitants au km²) et d'autre part, à l'absence – hormis Paris – de grandes villes capables de figurer en bonne place sur la carte de la compétition mondiale. À cela s'ajoute le poids très fort d'un éclatement de communes qui n'a pas d'équivalent ailleurs (la fameuse France des 36 000 communes) et exerce un tropisme sur les territoires ruraux.

Il était dès lors indispensable de redessiner les plans du développement économique territorial pour tirer parties des opportunités qu'offre le nouvel ordre économique mondial et assurer ensuite le rééquilibrage sur l'ensemble du territoire en remplaçant la compétition qui se joue actuellement entre les territoires par la coopération. Et seule l'affirmation des métropoles était en mesure de permettre un tel renversement.

QUELS ENJEUX ?



En effet, ce nouvel ordre mondial se caractérise par son manque de mobilité sur le territoire et sa tendance à se fixer sur quelques pôles urbains majeurs, autrement dit les métropoles. Contrairement aux cycles économiques précédents, les « pôles de croissance » n'ont plus les mêmes effets d'entraînement qui permettaient un certain rééquilibrage territorial qu'on leur connaissait dans le passé. Par ailleurs, la « métropole » est devenue un « incubateur permanent » et la compétition mondiale exacerbée provoque un raccourcissement important du cycle de vie des biens de consommation et donc de leur territorialisation.

Dès lors de puissants effets de synergies se créent, induits par la proximité spatiale des agents économiques que seule la grande ville autorise : elle permet la confrontation d'un grand nombre « d'offreurs » et de « demandeurs » (effet-taille), mutuellement accessibles (effet-densité) et pouvant facilement se rencontrer (effet-fluidité). Depuis l'affirmation des technologies de l'information et de la communication, on observe que les sociétés qui les développent se concentrent dans les principales métropoles mondiales. En France, 12 communes se partagent 80 % des emplois du numérique.

Dans le même temps de nombreuses innovations accompagnent la croissance des métropoles. Ces villes deviennent compactes et résilientes, tandis que des solutions émergent pour les accompagner : concepts de *smart-city*, émergence de l'agriculture urbaine, amélioration des infrastructures de transport et de communication...

Ce phénomène de concentration de l'activité, de l'innovation et des richesses qui en découlent, est potentiellement générateur de disparités profondes entre les villes et la France périphérique, au risque de creuser les inégalités sociales. Toutefois, si la croissance n'est plus mobile et que les revenus plus contraints cessent de l'être, les individus doivent prendre le relais. L'économiste-ingénieur Pierre Veltz qualifie notre époque de l'ère des territorialités mobiles. Ainsi d'une logique de stock, nous passons à une logique de flux. Constat avec lequel s'accorde le géographe Martin Vanier pour qui il ne faut pas mettre en avant l'égalité des territoires mais davantage l'égalité des citoyens, qui doit s'opérer à travers la mobilité.

Ce maintien de la cohésion sociale est évidemment un enjeu primordial. Cependant cette priorité donnée aux métropoles pose toutefois la question du devenir des zones rurales et des villes de taille petite et moyenne qui semblent payer le prix fort des mutations économiques, principalement de décennies de désindustrialisation, et de la baisse des dotations d'un État, obsédé par la réduction de sa dette.

LES TERRITOIRES OU L'INEXORABLE DÉSHÉRENCE

Depuis une trentaine d'années, des phénomènes de décrochage territorial se confirment, voire s'accroissent dans la durée. Ainsi, plusieurs territoires français, dépassant les périmètres institutionnels et administratifs, sont fortement fragilisés. Deux typologies, en particulier, cumulent les difficultés : les espaces ruraux, notamment ceux à faible densité, et les villes moyennes. L'écart qui se creuse entre eux et les métropoles est de plus en plus problématique. Ces territoires fragilisés, quoique très divers, ont en effet tous en commun leur difficulté à établir un positionnement clair et précis par rapport aux métropoles.

Les territoires ruraux, tout d'abord, représentent près de 44 % de la population française soit plus de 27 millions d'habitants qui vivent dans un périmètre administratif vaste qui couvre plus de 82 % des communes françaises. Mais indéniablement, les plus en difficulté sont ceux dont la densité de population est faible, les plus éloignés des grandes métropoles. Ces derniers, qui représentent environ 5,2 millions d'habitants, présentent des handicaps multiples : la déprise démographique y est marquée et entraîne le vieillissement de la population ; les bassins d'emplois sont souvent éloignés des lieux de résidence tandis que l'offre de transports publics est faible. Par conséquent, la mobilité y est basée sur le tout automobile engendrant un coût non négligeable pour des ménages aux prises par ailleurs avec des difficultés financières. Sans oublier un accès aux soins parfois difficile et une offre de santé souvent incomplète.

L'enjeu essentiel pour ces territoires réside dans le maintien d'un service de proximité que l'on pourrait qualifier de « première nécessité », en ce qu'il répond aux besoins essentiels des habitants. Il peut passer par la mutualisation de services de type PMS, MSAP, maison de santé... Dans le même ordre d'idées, l'emploi doit aussi être pensé

pour servir principalement à satisfaire les besoins de la population.

Car il serait illusoire de vouloir reconstituer ex-nihilo des polarités industrielles ou agricoles dans le but de soutenir une hypothétique attractivité de ces territoires. Il y a lieu d'accepter que les mutations économiques qu'ils ont subies sont irréversibles et que les gisements d'emplois résident maintenant, soit dans les filières existantes éprouvées, soit dans les services de proximité, notamment dans les centres-bourgs ou bourgs-centres. L'effort en matière de création d'emplois doit donc viser les secteurs du médico-social par exemple.

Les villes moyennes, de leur côté, sont au nombre de 200 et réunissent 16 millions d'habitants soit près de 23 % de la population. Elles sont le fer de lance de la cohésion territoriale nationale, dans la mesure où elles assurent nombre de fonctions structurantes comme l'accueil des activités économiques, des établissements de santé et d'enseignement supérieur, des sites patrimoniaux et polarités culturelles. À titre d'exemple, elles rassemblent près d'un quart des emplois, un tiers des établissements de santé, un quart des lycées, un quart des effectifs étudiants et assurent à plus de 80 % des habitants de leurs bassins de vie, l'accès aux douze équipements de la gamme intermédiaire en un quart d'heure ou moins. Formant l'interface entre les espaces ruraux et les grandes métropoles, elles permettent aussi la connexion des territoires.

Mais à l'instar des espaces ruraux, les villes moyennes ne constituent pas un ensemble homogène. En effet, alors que certaines présentent des trajectoires solides, d'autres sont plus vulnérables, voire, pour une trentaine d'entre elles, dans une situation très précaire. Ces communes, qui s'étaient industrialisées à la fin du XIX^e siècle ou lors de la décentralisation industrielle des années 1960, avaient souvent assis leur économie sur un secteur spécifique. Elles ont pris de plein fouet la mutation qui a entraîné la fermeture de sites de production, comme on a pu le voir à Amiens lorsque Goodyear y a cessé son activité. S'en est suivie, dans ces villes, une augmentation du taux de chômage en moyenne de 2,8 points quand il a été de 2 points pour l'ensemble du pays. De fait, dans les trois quarts des villes moyennes, l'évolution du taux de chômage est supérieure à celle de la moyenne française, une trentaine d'entre elles ayant même dépassé les 15 % de chômeurs.

CONTRIBUTION DE

MARIE-DOUCE ALBERT
FABRICE AMIC
NICOLAS DAUBRESSE
VINCENT DUPONCHEL
ET CLÉMENT THERY

INTERVENANTS

LAURENT DAVEZIES
GILBERT EMONT
MARTIN VANIER



En corollaire, le taux de pauvreté y est en moyenne de 17,8% alors que, pour toute la France, il n'est que de 14,5% (chiffres 2013). Cette situation est particulièrement manifeste dans la géographie de la politique de la ville qui, depuis 2014, se fonde sur cet unique critère de concentration des populations ayant des ressources inférieures à 60% du revenu médian pour définir les zones où intervenir prioritairement. Or, 180 des 200 villes moyennes, soit 88% d'entre elles, comptent un ou plusieurs de ces Quartiers prioritaires de la ville (QPV).

Les conséquences durables de cette paupérisation des villes moyennes sont nombreuses : importante vacance commerciale notamment dans les centres-villes, anciens ou non. Ainsi, à Béziers, elle dépasse 40% dans de nombreux secteurs. Ces commerces de rez-de-chaussée qui ont baissé le rideau sont souvent associés à une situation d'habitat insalubre ou indigne. Dans ces centres, l'offre de logement dans les immeubles anciens, à tout le moins, ne correspond plus aux critères de confort actuels.

Dès lors, on peut estimer que les villes moyennes présentant un nombre encore limité de difficultés doivent impérativement être l'objet d'un volontarisme en matière d'aménagement du territoire. Le défi est celui de leur revitalisation et l'État doit mettre en place des outils performants, efficaces et efficaces pour y parvenir rapidement. Ainsi, l'approche fiscale peut être une piste de réflexion intéressante. En outre, des outils tels que le FISAC ou les CRAC concernant le commerce peuvent par un changement d'échelle être également une réponse adaptée.

Mais pour ce qui est de la trentaine de villes qui sont aujourd'hui les plus en difficulté, il est légitime de s'interroger sur le bien-fondé d'une intervention massive de l'État. L'opération de restructuration en profondeur que la puissance publique devrait mettre là en œuvre représente un investissement qui semble déraisonnable et incompatible avec l'objectif d'extrême sobriété budgétaire qui prévaut actuellement. Ne faut-il pas, dès lors, se concentrer principalement sur les centres anciens ayant une valeur patrimoniale et culturelle forte, susceptible de leur redonner dans un laps de temps acceptable, une réelle attractivité économique ?

Alors que l'État est aujourd'hui focalisé sur la résorption des déficits publics et donc dans l'incapacité financière

de lancer une grande politique sur l'ensemble de son territoire, il serait fâcheux qu'il se contente de pratiquer un simple saupoudrage de moyens. Revenir à cette stratégie d'aménagement du territoire qui a prévalu dans la période 1975-1995 et que Martin Vanier décrit comme « une politique compensatrice, presque de bienfaisance, une sorte de devoir d'intervenir là où cela va mal » serait à la fois insatisfaisant et bien trop coûteux au regard des résultats qu'on pourrait en espérer. La question de l'aménagement de ces territoires, et notamment des plus fragiles, doit donc sans doute être abordée selon un nouveau paradigme. Surtout, il est temps de cesser de renvoyer métropoles et zones périphériques dos à dos. Œuvrer à leur meilleure collaboration est un impératif en matière de cohésion nationale.

AGIR POUR LA PÉRIPHÉRIE AUTANT QUE POUR LES MÉTROPOLIS

INVESTIR POUR ÉTABLIR UN ÉQUILIBRE RÉEL

Ainsi il faudrait se résigner à voir dépérir ces villes petites et moyennes et toute région éloignée des métropoles les plus dynamiques ou des zones attractives du fait de leurs qualités intrinsèques dans la société mondialisée des loisirs (littoraux ensoleillés ou zones montagnardes « exploitables » en particulier) ? Il n'est pas là question d'égalité dont Laurent Davezies constate que, concernant les territoires, elle est aussi difficile à définir qu'impossible à atteindre. Il ne s'agit pas davantage d'équilibre, une notion qui n'a pas de sens pour un géographe comme Martin Vanier. Il est bien question en réalité d'efficacité.

En effet, quand la politique d'aménagement du territoire d'après-guerre a œuvré à l'industrialisation du pays et au désenclavement des régions, ne peut-on imaginer aujourd'hui une action publique tout aussi volontariste et qui viserait au rééquilibrage entre des métropoles et les territoires ? Loin de jouer un rôle de mission humanitaire pour zones en perte, cette nouvelle stratégie serait établie sur les atouts des territoires. Ils disposent d'infrastructures (encore) efficaces mais sous-utilisées et de disponibilités immobilières et foncières importantes et bon marché. Ils possèdent donc ce

qui aujourd'hui fait le plus défaut à des métropoles au bord de l'embolie et accablées par des prix de l'immobilier devenus stratosphériques.

Ambitieuse, cette politique consisterait à maintenir, voire à développer les infrastructures ferroviaires, routières ou encore numériques pour connecter ces territoires entre eux et aux métropoles. Cette politique d'inspiration keynésienne serait financée grâce à l'amélioration des comptes publics ou par des arbitrages politiques audacieux. Ainsi pourrait-on, avec les 35 milliards d'euros du Grand Paris Express, reconstruire à neuf les 30 000 km de voies ferrées du réseau SNCF hors grande vitesse... Dans tous les cas, ces moyens financiers seraient injectés dans l'économie (sans risque de délocalisation possible) et l'amélioration des infrastructures contribuerait à créer des gains de productivité.

En parallèle, l'implantation ou le retour de services publics aurait un impact sur l'attractivité des territoires concernés tout en contribuant à leur repeuplement. Afin d'amplifier encore cette reconquête des territoires, des administrations, établissements publics et autres services de l'État seraient délocalisés depuis les territoires les plus denses. Ces transferts depuis des zones tendues, dans lesquelles les prix de l'immobilier sont élevés, vers des sites à bas coûts permettraient de réaliser des économies. Le pouvoir d'achat des salariés concernés s'en trouverait donc amélioré. Avec 10% de salaire en plus, un salarié parisien aurait 5% de pouvoir d'achat en moins que le même salarié localisé ailleurs dans le pays.

Une des clés du succès du retour ou de l'implantation de ces activités dans des villes petites ou moyennes résiderait dans la capacité de cette politique à renforcer leur attractivité en revalorisant leurs centres historiques, au lieu de privilégier la périphérie. L'étalement urbain que les élus locaux ont laissé faire – quand ils ne l'ont pas encouragé – a en effet été un facteur majeur de la perte de dynamisme de leurs villes et au déclin de leurs centres-villes. L'Action Cœur de Ville que vient de lancer le gouvernement et qui sera dotée de 5 milliards d'euros afin de redynamiser les centres de 222 villes confrontées au déclin de leur tissu commercial et à la dégradation de leur habitat ancien relève d'ailleurs de cette logique.

Un autre aspect, et non des moindres, du réinvestissement de territoires qui

ont connu une phase de décroissance est l'aspect environnemental. Chaque année, en France, plus de 50 000 hectares de sol sont artificialisés (0,1% de la surface du pays), avalés majoritairement dans les métropoles et sur les littoraux par les besoins de constructions neuves (25% des surfaces artificialisées) et de voiries (50%). Même si ce rythme a baissé depuis la crise de 2008, ce phénomène reste préoccupant pour cause de destruction de la biodiversité et d'aggravation des crues. L'implantation d'activités et de populations dans des territoires déjà urbanisés mais ayant décliné pourrait se faire en utilisant des terrains ayant déjà été artificialisés et sans nouvelles destructions de surfaces agricoles. On pourrait même envisager un système « zéro artificialisation » qui permettrait de concentrer le développement sur des zones urbaines à densifier ou d'anciennes friches.

Et puisque l'enjeu est bien l'équilibre, cette stratégie fondée sur une meilleure répartition des populations et des activités sur le territoire seraient également très profitable aux métropoles, en ce sens qu'elle permettrait de soulager ces grandes concentrations urbaines. Si comme l'explique Laurent Davezies, le succès des métropoles vient des externalités positives que permet la densité, cette dernière est aussi la source des conséquences négatives que sont les problèmes de congestion, la pollution et, comme on l'a vu, le prix de l'immobilier. Il serait en tout cas absolument crucial de convaincre les gouvernances de ces métropoles, ainsi que leurs acteurs économiques, des bienfaits qu'ils peuvent attendre d'un tel retournement de politique de l'aménagement du territoire. Car, de prime abord, il leur semblerait surtout qu'un effort considérable leur est imposé.

INVENTER L'HISTOIRE COMMUNE DE TOUS LES TERRITOIRES

On pourra certes objecter que, dans les faits, ce « plan Marshall des territoires » existe déjà. Officieusement. Il ressort ainsi des travaux de Laurent Davezies qu'il existe un phénomène de redistribution massive mais implicite à l'échelle du territoire français, entre les métropoles et les régions dynamiques - « ces gagnants » de la mondialisation - et le reste de la France. L'État, au travers des taxes et des impôts, prélève ainsi un montant significatif de la richesse produite par les premiers et le reverse sous forme de revenus non-marchands

aux populations des territoires moins dynamiques. Les inégalités territoriales sont donc contrebalancées par la redistribution, portée par une dépense publique qui représente au global plus de la moitié du PIB.

Néanmoins ses effets s'avèrent insuffisants. Ils sont en tout cas incapables, aujourd'hui, d'empêcher cette fragilisation progressive et inquiétante de certains territoires. Pour autant, à considérer la possibilité d'une politique renouvelée de redistribution, plus ambitieuse et cette fois revendiquée par l'État, il convient de s'interroger sur ses possibles conséquences pour les principaux contributeurs d'un tel plan d'investissements, à savoir les métropoles. Mais aussi sur les leviers qu'il serait indispensable d'actionner pour rendre ces nouveaux transferts acceptables.

Ce « Plan Marshall » pourrait en effet se financer de trois manières : en ayant recours à la dette ; en augmentant le taux de prélèvement qui pèse sur l'économie des métropoles ; ou en gardant un taux constant sur une économie en forte croissance. Mais dans une économie où l'efficacité d'une politique budgétaire expansionniste est très incertaine, peut-on réellement encore agir comme si l'ancien principe keynésien du multiplicateur fonctionnait simplement ? Financer un si vaste programme d'investissements publics, en anticipant un futur, mais hypothétique, surcroît de rentrées fiscales généré par une accélération de la croissance, a perdu de sa crédibilité.

Ce « Plan Marshall » se ferait donc, de manière plus certaine, sous la forme d'une nouvelle redistribution de la richesse créée à l'échelle du pays et, cette fois encore, l'économie des métropoles serait principalement mise à contribution. Se pose alors la question du consentement politique : comment amener les élus mais aussi les acteurs des économies métropolitaines à accepter de redoubler leur effort de solidarité ? Le risque serait grand en effet de voir monter un sentiment de rivalité, susceptible de faire émerger des séparatismes métropolitains, sur fond d'un État-Nation remis en cause par des logiques émergentes de cités-États.

Le consentement, pour ne pas dire l'adhésion à cette politique, ne pourra donc être obtenu qu'à la condition, pour l'État, d'être capable de produire un nouveau récit national qui aura

pour fondement la cohésion de tous les territoires. Ce récit fédérateur, dans lequel l'idée de solidarité fera sens pour les métropoles, peut être esquissé à la condition toutefois de bien appréhender ce qui aujourd'hui forme l'imaginaire de réussite de ces villes. Selon le géographe américain Robert Florida, dans son ouvrage *The Rise of the Creative Class* (2002), le succès économique des métropoles repose sur leur capacité à attirer et à faire interagir une population très éduquée et diverse, et ce, grâce à leur effervescence culturelle, sociale et de loisirs. Par ailleurs, comprendre le dynamisme économique aujourd'hui, c'est reconnaître l'abolition de la frontière entre loisirs et consommation d'un côté, et production, de l'autre. Ainsi Robert Florida avait prêté la place prépondérante des tiers-lieux (incubateurs, fab-labs, *coworking*, etc.), de l'entrepreneuriat et de l'*open innovation* dans les politiques de développement local.

Mais dans cette vision, il n'y a pas de place pour la solidarité territoriale. Au contraire, la concurrence est de mise pour attirer et retenir les « talents ». Quant aux territoires que l'on pourrait qualifier de « sans avenir », rien ne sert d'y investir. Ainsi s'est forgée une légende de métropoles se comportant comme des îles. Elles fonctionnent entre elles, en archipels, mais sans se préoccuper de ce qu'il peut bien advenir du continent.

La belle image se heurte toutefois à cette réalité, évoquée un peu plus haut, de ces agglomérations : la baisse de la qualité de vie du fait de l'augmentation du coût de l'immobilier et la difficulté croissante des services publics, notamment éducatifs, à contrecarrer les effets ségrégatifs de la fracture immobilière. La classe moyenne métropolitaine en ressent le sentiment paradoxal, dysphorique, de subir un déclassement relatif alors même qu'elle se trouve au cœur de la dynamique économique du pays. La conséquence se fait déjà sentir dans les analyses démographiques. Laurent Davezies pointe ainsi un trou significatif dans la pyramide des âges en région parisienne : celui laissé par les jeunes couples avec deux enfants, fortement éduqués. La piètre qualité de vie dans la métropole francilienne pousse ces ménages à lui préférer des métropoles secondaires comme Nantes, Bordeaux et Toulouse.

Sans doute une troisième voie est-elle à trouver, une situation intermédiaire qui puisse offrir à la fois les attraits



économiques, éducatifs et culturels des grandes villes et garantir une certaine douceur de vivre. Dans son livre *Paris, France, Monde: repenser l'économie par le territoire* (2012), Pierre Veltz développe justement l'argument que les effets d'agglomérations qui sont au cœur de la réussite des métropoles les plus dynamiques dans le monde ne sont pas ceux de la proximité immédiate. Ces effets sont opérants à plus large échelle. Ainsi pour un pays aussi compact et bien connecté que le nôtre, au final, les métropoles peuvent aisément collaborer avec l'ensemble du territoire.

Une France au développement plus équilibré, plus solidaire, pourrait imiter ces pays traversés par une colonne vertébrale métropolitaine, centrés sur la production et donc à même de capitaliser les effets positifs de la mondialisation. À cette ossature créatrice de richesses seraient rattachés des territoires historiquement non métropolitains mais redéfinis par des investissements publics massifs en espaces de consommation de services publics, notamment éducatifs, culturels et sportifs et de ce fait, pourvoyeurs d'une qualité de vie inédite.

Historiquement, on peut estimer que cette recherche de l'équilibre entre un grand centre de concentration des activités et des zones non productives, mais légitimement soutenues par le premier en raison de la valeur des services qu'elles lui offrent, était déjà largement présente dans la création des «Villes nouvelles». Cette expérience urbaine lancée durant les Trente Glorieuses qui a si souvent été décriée mérite aujourd'hui d'être réétudiée. Ainsi un modèle dynamique comme celui de Marne-la-Vallée, à l'est de Paris peut être porteur de leçons à tirer, à retravailler pour être réitérées. Cette articulation doit désormais être réfléchie à l'échelle de l'ensemble du territoire.

CONCLUSION

Dans la politique d'aménagement du territoire, telle qu'elle s'est dessinée au fil de cette réflexion, le phénomène métropolitain apparaît tout à la fois comme un but et un moyen. Pour prendre sa place dans les réseaux des grandes villes-monde, la France ne peut que pousser en avant sa capitale et ses grandes agglomérations régionales. Toutefois, il en va de la cohésion nationale d'éviter un trop grand

favoritisme territorial. Il ne sera pas acceptable de laisser de côté les régions, et en particulier celles qui souffrent déjà d'une fragilité inquiétante.

Il revient donc aux nouveaux planificateurs de l'aménagement de penser une politique volontariste, une stratégie fondée sur un grand plan d'investissement ainsi que sur la mutualisation des atouts. Les métropoles joueront officiellement le rôle de pourvoyeur de richesses pour l'ensemble du territoire, d'autant plus volontiers que ce dernier sera en mesure de former l'arrière-plan des services, des loisirs, bref de la qualité de vie à laquelle aspirent les citoyens. Dès lors, il ne sera plus question de simple redistribution, voire de compensation, mais d'une interdépendance réelle et équilibrée. Aux politiques échoient désormais la responsabilité d'écrire le grand récit fédérateur de ce nouvel aménagement du territoire à la française.



La politique du logement en France repose sur une logique de planification sur des périodes de 10 à 20 ans et sur 3 principaux piliers que sont : l'accession à la propriété, la politique du logement social et les normes de la construction.

Sur les quinze dernières années, différentes lois se sont succédé afin de s'adapter aux besoins de la population et de transformer le droit de l'urbanisme et les différentes réglementations applicables aux logements en conséquence, avec notamment les lois SRU, ALUR et plus récemment la loi ELAN. Par exemple, la loi SRU a largement contribué et accéléré la mixité entre les logements en accession à la propriété et le logement locatif social ainsi que le rapprochement des différents acteurs de l'Habitat que sont les élus, les aménageurs, les bailleurs, les promoteurs-constructeurs, etc.

Par ailleurs, le Grenelle de l'environnement, qui est également générateur et contributeur de nouvelles lois et décrets, a permis de rassembler et de motiver les différents partenaires à lutter ensemble contre les changements climatiques qui sont en cours, en maîtrisant la demande d'énergie qui ne cesse de s'accroître, tout en préservant la biodiversité et les ressources naturelles de la planète qui sont connues et limitées.

Aujourd'hui, la logique de planification qui intègre une évolution de la ville à une échelle d'une à deux générations et un cycle de bâtiment de 25 à 40 ans, se heurte de plein fouet à l'accélération de la société, bousculée par la mondialisation et notamment la révolution numérique qui induit l'arrivée et le développement de nouvelles technologies, de nouveaux usages et de nouveaux acteurs. En effet, depuis la moitié des années 2000 et singulièrement depuis l'apparition de l'iPhone en 2007, le monde s'est accéléré, et de nombreux secteurs de l'industrie et de ses services ont peu à peu basculé de l'univers des produits vers l'univers des services et de l'usage. En peu de temps, de nouveaux modes d'usage ou du prêt à l'usage sont apparus (location d'appartement de particulier, co-voiturage, etc.).

Que nous réservent ces nouveaux modes d'usage pour le logement de demain? Les révolutions du numérique, de la robotisation ou de l'intelligence artificielle sont déjà présentes, et ces dernières se feront dans un temps court.

Face à ces nouveaux besoins, à l'ère du logement traditionnel va succéder l'ère du bâtiment intelligent (*Smart Building*) puis l'ère de la Ville Intelligente (*Smart City*). Comme la ville, le logement et son quartier se transforment, évoluent et mutent. Quels sont les défis pour les acteurs que nous sommes? Comment penser le logement à 20-30-50 ans, pour nos enfants ou nos petits-enfants?

C'est donc l'équation de la confrontation du temps court avec le temps long que nous devons résoudre : nous sommes vraisemblablement à une période charnière et au début d'un nouveau processus qui bouscule les codes habituels.

Dans ce contexte, certaines grandes tendances inéluctables sont à prendre en compte et notamment :

- Le renforcement de la métropolisation qui induit de la densité urbaine avec comme moteur le couple emploi/logement,
- L'allongement de la durée de la vie et l'augmentation de la population, notamment en centre métropole,
- Le climat et ses changements, impactant la qualité de l'air, l'isolation des bâtiments et le suivi des empreintes carbone.

Si aujourd'hui plus de 60% des Français sont propriétaires de leur logement, cette situation ne va-t-elle pas évoluer notamment pour les nouvelles générations qui projettent si facilement de vivre à l'étranger? Quid de l'accession à la propriété, du rapport au sol : les modèles traditionnels vont devoir être évidemment repensés. C'est ainsi tout l'écosystème du logement qui va devoir être bouleversé pour intégrer la notion d'usage mise en avant dans les nouvelles conceptions de partage, induisant de nouvelles valeurs ajoutées et de nouveaux business models à réinventer.

PRISE DE CONSCIENCE : MÉTROPOLISATION ET GRANDES TRANSITIONS

LA MÉTROPOLISATION

CONTEXTE ET POLITIQUE DU LOGEMENT EN FRANCE

En tout premier lieu, quelques constats globaux sur le contexte du marché et de la politique du logement en France :

- une politique française qui n'a pas changé fondamentalement depuis 1970, ne faisant qu'ajuster la politique du logement au fur et à mesure des dernières décennies en fonction de la démographie et du système bancaire ;
- de nouvelles lois qui ne prennent pas ou peu en compte les nouvelles tendances, les nouveaux usages, avec toujours un temps de retard sur la mondialisation et sa vitesse, et ce, dans tous les secteurs d'activité ;
- le financement actuel des logements sociaux qui est à bout de souffle, avec 5 millions de logements à gérer et de réelles difficultés pour en financer de nouveaux, sans aide de l'État ou sans être dans l'obligation de vendre en bloc ou à la découpe des logements sociaux actuels ;
- des politiques fiscales successives et plus récemment des taux d'emprunts faibles qui ont largement favorisé l'accès à la propriété des particuliers ;

CONTRIBUTION DE

FLORENT BORIO
FABRICE DUPRÉ
LAËTITIA GEORGE
ET ÉRIC GROVEN

INTERVENANTS

JEAN-CLAUDE DRIANT
YVES LAFFOUCRIÈRE
PIERRE SALLENAVE



- des facteurs clés de succès des logements bien identifiés et qui n'évoluent pas ou peu, à savoir : la proximité des transports en commun, les services scolaires et sportifs de qualité et la sécurité dans les quartiers résidentiels ;

- des prix du logement toujours plus élevés, liés notamment à une trop faible production de logements dans les métropoles, une politique fiscale incitative et un manque de production assez rapide pour faire face à la demande de logements dans les bassins d'emploi ;

- une demande de logement toujours plus soutenue, liée notamment à l'évolution majeure de la cellule familiale, avec notamment la décohabitation et l'allongement de la durée de la vie ;

- 90% du parc existant est ancien, il n'est renouvelé qu'à hauteur de 1% par an : ce renouvellement demeure trop lent pour provoquer un choc de l'offre rendu nécessaire par les nouveaux besoins clairement identifiés ;

- une France de propriétaires notamment et majoritairement des particuliers, 60% de propriétaires occupants personnes physiques, 20% de bailleurs privés et 20% dans le parc social ;

- une réelle porosité constatée entre le bassin d'emploi, son logement et la facilité des transports pour limiter le trajet domicile-bureau notamment ;

- en 2040, un pic de population française est attendu et en 2050 plus d'un tiers des Français auront 60 ans et plus.

PROBLÉMATIQUE ET ENJEUX DE LA MÉTROPOLISATION

La France connaît un puissant processus de métropolisation depuis une vingtaine d'années, avec un facteur de concentration de ses fonctions stratégiques et économiques au sein de quelques grandes agglomérations, entraînant une croissance urbaine et une demande de logements soutenue. En France, on dénombre 12 grandes métropoles.

Quelques agglomérations majeures telles que Paris, Lyon, Bordeaux, Nantes... font face à une pression démographique importante, tandis que des villes moyennes peinent à conserver leurs populations et leurs fonctions. Ainsi s'opère et s'accélère un déséquilibre économique entre l'urbanité et la ruralité. L'immobilier privé relevant de la règle de l'offre et de la demande, les prix ont considérablement augmenté avec le constat du doublement des prix entre 1998 et 2008 et par l'effet

conjugué d'une production faible et lente notamment dans les centres urbains, additionné au phénomène parisien ou de Ville-monde.

Quelques questions complexes se posent : comment faire vivre le plus de monde possible dans un espace restreint comme une métropole ? Cela, tout en préservant des espaces publics sécurisés, généreux et des espaces végétaux ? Comment donner accès à plus de monde, le plus rapidement possible, au cœur des villes et des quartiers les plus connectés aux transports en commun ? En faisant cohabiter tous les produits nécessaires à la vie quotidienne à savoir : logements, bureaux, commerces, espaces verts, écoles, services administratifs, services médicaux et espaces publics.

La densité urbaine doit être optimisée, tout en restant à une échelle humaine et ce, sans retomber dans une architecture de dalle.

EN QUOI LA NOUVELLE ÉCONOMIE PEUT NOUS AIDER À ACCÉLÉRER LES PROCESSUS, À LES RÉINVENTER ?

- Nous avons la nécessité de construire plus de logements, plus vite et moins chers grâce à de nouveaux systèmes de financement à inventer, sur des modèles privés afin d'éviter de recourir à l'État et aux fonds publics, vraisemblablement sur des modèles anglo-saxons, en utilisant davantage le démembrement des valeurs et en favorisant la détention partielle ou le prêt à l'usage par exemple.

- En tenant mieux compte, grâce à la numérisation, des effets de la mondialisation et du changement des mentalités. Les jeunes générations, de plus en plus mobiles, semblent être moins attachées à la pleine propriété : cela implique de proposer notamment aux plus jeunes adultes de nouveaux usages et de nouveaux services.

- En employant de nouveaux modes constructifs plus rapides et plus innovants comme l'imprimante 3D et de nouveaux matériaux tels que le bois, la terre cuite et la paille, en les mixant davantage.

- En travaillant plus activement sur la réhabilitation et la rénovation des bâtiments obsolètes et existants, en rehaussant en structure légère des constructions existantes pour réinventer les toits (la cinquième façade), en utilisant des modèles de construction au-dessus des voies comme les portiques en Chine par exemple, en

aménageant les bords de fleuve comme la Seine avec de nouveaux bâtiments et en exploitant les parkings en sous-sols ou les ouvrages enterrés non utilisés comme ceux détectés dans le cadre de Réinventer Paris 2.

- En augmentant la densité des constructions. La hauteur des bâtiments n'est pas assez exploitée en France contrairement à nos voisins européens, les toits doivent être traités en jardins suspendus et partagés, l'agriculture urbaine doit être développée pour améliorer la productivité alimentaire et mieux anticiper les besoins face à l'augmentation rapide et connue de la population.

- En faisant évoluer très vite les règles de l'urbanisme, en créant un réel choc de simplification à l'effet de pouvoir répondre à la demande de construire plus vite et moins cher. Les obstacles et les délais administratifs doivent être réduits ; aujourd'hui trop de règles s'appliquent et se superposent avec notamment les études d'impact, les prescriptions archéologiques, la révision perpétuelle des PLU et les recours contre les autorisations administratives. Le BIM pourrait dès demain permettre aux services administratifs d'inscrire plus rapidement les demandes d'autorisations administratives.

- En privilégiant dans le cœur des métropoles des bâtiments permettant d'organiser le *coliving* et le *coworking* de façon à assurer plus de mixité de produit et profiter davantage de la densité urbaine, pour limiter les déplacements et accueillir en plus grand nombre. Tous ces nouveaux espaces aménagés redonneront de la valeur ajoutée en combinant des services à l'immobilier via des start-up : dans ce nouveau monde, il n'y a plus d'espaces qui doivent rester ignorés ou délaissés.

L'ALLONGEMENT DE LA DURÉE DE VIE

L'allongement de la durée de vie est un fait avéré, qui participe à l'accroissement du besoin de nouveaux logements et qui pose la question de l'occupation actuelle d'une partie des logements du parc existant. Sont-ils adaptés aux nouveaux usages et besoins ? Peut-on y développer la cohabitation, par exemple en mixant davantage les générations ?

L'espérance de vie des Français a connu une augmentation de 5% en 20 ans, elle est aujourd'hui de 85 ans pour les femmes et de 79 ans pour les hommes.

En complément de cet allongement de la vie, on constate une augmentation des besoins de soins de longue durée à laquelle il convient de faire face.

En 2050, les projections prévoient 70 millions d'habitants en France, avec un habitant sur trois qui aura 60 ans et plus, soit environ 22 millions de personnes âgées : une hausse de 80% sur une période de 45 ans.

Ce phénomène est expliqué par l'arrivée des baby-boomers (qui auront 80 ans à cette période) et aura des conséquences fortes sur notre société, touchant entre autres l'économie, l'alimentation, les transports, la santé et le logement.

La part des travailleurs âgés augmentant, il sera nécessaire d'adapter des emplois comme c'est déjà le cas aux États-Unis et au Japon : l'intelligence artificielle permettra de développer et de faciliter le travail d'employés âgés. La nouvelle économie pourra, dans le secteur du service, développer rapidement et massivement les aides et les soins à domicile, et la grande majorité des besoins sera assurée par des livraisons à domicile.

Les générations sont et seront donc plus nombreuses à coexister (quatre générations en vie au même moment), nécessitant de la solidarité et de l'attention. Un regard particulier sera à porter sur la solitude qui pèse sur nos aînés, et sur les problématiques de ressources pour ceux qui ne sont pas propriétaires de leurs biens ou qui n'ont plus de famille ni les moyens de se loger correctement.

Cela interroge donc notre capacité à intégrer cette classe d'âge grandissante dans les futurs centres urbains, à construire davantage et plus rapidement de résidences gérées dédiées avec ou sans soins selon les besoins, à développer de la connectivité dans les logements existants, à trouver de nouveaux financements privés mobilisant moins de capitaux que les systèmes actuels de défiscalisation.

La mutation géographique qui s'opère en France augmente également la question du logement et l'enjeu majeur qu'il représente. De nouveaux défis apparaissent et nous incitent à réfléchir sur la conception des logements pour, soit maintenir à domicile les personnes âgées, soit améliorer les conditions de prise en charge dans des établissements collectifs.

Trois niveaux d'adaptation sont exigés : l'adaptation de l'espace du logement, les services de soins et d'accompagnement, et l'accessibilité au quartier et à la ville.

Ainsi les nouveaux bâtiments doivent être pensés pour s'adapter dans le temps à l'allongement de la vie des usagers avec la largeur des couloirs notamment, la possible installation ultérieure d'un monte escaliers, des barres d'appui dans les pièces, plus d'embranchement d'accès aux terrasses ou aux douches et des systèmes d'alerte à la chute qui peuvent être installés tout de suite ou ultérieurement.

Des services à la personne pourront être proposés autour notamment du bien-être et du lien social ; la meilleure solution étant d'envisager tous les moyens qui permettent de maintenir la personne à domicile le plus longtemps possible chez elle.

LE CLIMAT

La lutte contre le changement climatique est l'un des défis majeurs du XXI^e siècle.

La planète se réchauffe et, pour empêcher une hausse moyenne des températures de deux degrés, l'économie mondiale doit se transformer en profondeur. Il s'agit notamment de moins dépendre des énergies fossiles comme le pétrole, le gaz ou le charbon, très émettrices en gaz à effet de serre et de s'appuyer davantage sur des énergies renouvelables décarbonées. Ainsi, comment adapter l'habitat aux conséquences du changement climatique ?

La performance énergétique des logements est une priorité des pouvoirs publics, car le parc représente 42% des consommations d'énergie. Il s'agit d'améliorer la qualité de vie des personnes et de réduire rapidement et massivement les émissions de CO². Le bâtiment doit être appréhendé de manière globale au regard des risques naturels croissants tels qu'inondations, séismes, mouvements de terrain et des multiples interactions avec ses occupants et l'environnement.

L'adaptation au changement climatique passe par l'amélioration énergétique au travers d'une gestion optimisée des ressources, de la création de lien social pour impulser des actions participatives et innovantes au sein d'un même habitat ou d'un quartier, de l'intégration de la nature au bâtiment et du maintien de l'équilibre biologique avec des toitures végétalisées, de l'agricul-

ture urbaine et des murs végétaux pour réguler la température des bâtiments.

Ainsi, lors de la conception des nouveaux bâtiments ou de la rénovation d'existants, il faut adapter l'habitat avec de nouveaux réflexes et notamment :

- construire en partie avec des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre et la paille ;

- permettre la végétalisation des murs, des toits et des trottoirs ;

- privilégier les toitures plates ;

- rendre l'habitat modulaire et déplaçable lorsque c'est possible, même partiellement ;

- concevoir des habitations en modules permettant de faire évoluer la surface de l'habitation en fonction des besoins.

Il s'agit également de promouvoir la démocratie participative par une communication auprès des habitants, les associer à la conception de l'aménagement des espaces publics, les informer sur la gestion des températures et de la qualité de l'air dans les logements. Il convient également d'identifier les plantations les plus adaptées et compatibles à l'environnement urbain, de planter des arbres fruitiers et des légumes dans tous les espaces publics, de réduire les îlots de chaleur en ville en végétalisant et en déminéralisant les espaces publics.

Les nouvelles technologies vont également améliorer et renforcer les systèmes de gestion automatique dans l'habitat, notamment en régulant la fonction des stores, de la lumière, du chauffage et des systèmes éventuels de ventilateur et de rafraîchissement d'air.

Grâce au numérique, des données d'accès et de sélection seront proposées, par exemple des données météorologiques permettant l'autogestion de la température extérieure ou des dispositifs d'alertes inondations.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'USAGE : QUELS SERONT LES BESOINS, LES ATTENTES DE DEMAIN EN TERMES DE LOGEMENT ?

Habiter n'est pas ou plus se loger. Demain, un logement devra pouvoir répondre aux besoins en termes de confort, de service, de proximité aux besoins des résidents, des « usagers »



du logement, et ce, quelle que soit l'heure de la journée et l'âge de ses résidents. Les changements sociétaux et économiques ainsi que les modifications dictées par l'environnement transforment notre représentation du logement; il voit naître de nouvelles valeurs d'usage: situation, performance environnementale, modularité de la destination du bâtiment, modularité du logement, connectivité.

La Ville ne sera plus simplement une juxtaposition d'objets immobiliers «à usage unique» plus ou moins bien connectés les uns avec les autres et remplissant chacun une fonction spécifique (des immeubles pour vivre, des bureaux pour travailler, des espaces commerciaux pour consommer, des routes pour se déplacer, des réseaux d'énergie pour éclairer ou chauffer, des réseaux de communication...) mais des espaces multifonctions. La Ville de demain sera plus agile et plus durable, recentrée sur l'habitant – entendons «l'utilisateur des lieux» – en lui offrant des services étendus et une meilleure qualité de vie.

ÉVOLUTION DU LOGEMENT EN UN ESPACE MULTIFONCTIONNEL (ET NÉCESSAIREMENT ÉVOLUTIF)

En France en 2017, entre 5% à 10% des actifs télé-travaillent plus d'une journée par semaine, dont environ 60% chez eux. Ce mode de travail, qui reste encore marginal en France par rapport à d'autres pays européens, connaît une progression régulière. Nous pouvons d'ores et déjà penser que cette évolution des modes de travail, additionnée à celle des modes de vie et à l'accélération de la société en général, aura un impact jusque dans nos logements.

Nouveaux usages, nouvelles fonctions; le logement devra être modulaire pour s'adapter aux usages d'aujourd'hui et de demain: réversibilité logements/bureaux, mais également modularité de l'organisation spatiale afin que le logement évolue avec nos besoins. À ce titre, la start-up française OWWI propose des cloisons modulables qui permettent de redistribuer un T3 en grand T2 ou en bureau, de créer une chambre supplémentaire ou encore de rendre accessible le logement à une personne âgée.

LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE COLLABORATIVE

L'exemple le plus classique est la colocation: 8% des Français ont déjà tenté l'expérience. La colocation s'affirme

comme une pratique de plus en plus appréciée et envisagée pour se loger par les étudiants, mais désormais également par de nombreux jeunes actifs, des personnes âgées et des familles. C'est la pionnière des solutions de logement collaboratives. Aujourd'hui de nouvelles solutions se démocratisent, principalement motivées par une volonté de mutualiser les ressources et de créer du lien social.

Autre illustration de l'économie collaborative dans le logement: AirBnb. Créée en 2007, la plateforme couvre plus de 1,5 million d'annonces dans plus de 34 000 villes et 191 pays. L'idée initiale du partage et de l'accueil familial a laissé place à une réalité plus triviale: celle d'un nouveau marché de la location permettant de rentabiliser au mieux le capital existant. AirBnb porte tous les stigmates de l'innovation disruptive venant bouleverser le marché de l'hébergement touristique et même d'affaires. Les dérives de ce modèle ont obligé le législateur à intervenir pour réguler sur le sujet, poussé par le secteur hôtelier, les copropriétés et les services des impôts.

Enfin, l'exemple «le plus collaboratif» – et le plus récent – de cette nouvelle économie est le concept du *coliving*, récemment importé des États-Unis par des start-up comme Sharies et Lime. Il s'agit d'une colocation 3.0 où l'on loue une chambre meublée et équipée tout en utilisant les espaces de vie partagés avec les autres colocataires. Les contrats sont individuels et les loyers forfaitisés en fonction des services utilisés (abonnements, ménage, wifi, etc.).

À côté du logement, la tendance est aussi aux espaces partagés: certains promoteurs incluent désormais des terrasses communes, des espaces de *coworking*, une buanderie collective voire un studio à disposition dans l'immeuble pour loger ses proches. Bouygues Immobilier va même jusqu'à intégrer des parkings mutualisés dans ses programmes neufs dont la gestion se fait en direct grâce à une application. De nombreuses tendances innovantes qui pourraient devenir un standard d'ici quelques années...

LE LOGEMENT DANS L'ÈRE DU NUMÉRIQUE

La domotique est déjà presque la norme aujourd'hui. Demain, la valeur ajoutée d'une maison connectée ne sera plus réduite à ses équipements connectés entre eux mais à leur connexion vers l'extérieur. Demain, la maison

connectée accompagnera le vieillissement de la population en aidant les aînés à «vieillir à domicile» ou en anticipant les besoins de ses habitants (services à domicile, etc.).

Nous estimons que dans moins de 5 ans, nous aurons 5 à 7 objets connectés dans nos logements. L'Internet des objets représente un véritable potentiel à court terme. Un potentiel en pleine mutation, puisque aujourd'hui encore, 90% des données générées par cet Internet des objets ne sont pas utilisées. Dès à présent nous pouvons deviner l'intérêt évident que les GAFAs ont pour l'ensemble des informations qui seront collectées au sein des logements.

LA VALEUR D'USAGE DU LOGEMENT, D'ABORD LIÉE À SON QUARTIER

En immobilier, on dit souvent «la localisation avant tout» et la phrase est encore plus vraie dans le logement. Vu la croissance de l'interconnexion des logements et la mutualisation des ressources, demain la valeur d'usage du logement dépendra de celle de son quartier. Et vu l'urgence écologique, les habitants seront d'autant plus sensibles à résider dans des *smart cities*: des villes durables.

La Ville de demain aura à gérer des quantités inédites de flux dans chacune de leurs composantes:

- des flux de mobilité, de personnes, de marchandises;
- des flux de ressources (énergie, agriculture urbaine, déchets produits en interne ou non), renouvelables pour partie, autoconsommées ou non;
- des flux gigantesques de données (*big data*, *smart data*, *small data*) captées en temps réel à travers les interactions entre les urbains et leur environnement.

Dans la ville de demain, chacun des flux opérera des interactions entre les différentes composantes de la Ville: les flux d'énergie impacteront les infrastructures immobilières, les flux de mobilité joueront sur la construction et sur l'énergie (produite et consommée), les flux de déchets auront une influence sur la conception des bâtiments, la mobilité et l'énergie.

L'un des quartiers précurseurs en France se situe à Lyon: Hikari, premier îlot urbain à énergie positive au cœur de l'éco quartier Confluence dont les 12 800m² produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment. L'ensemble mixte est composé de trois bâtiments

qui mêlent bureaux, logements et commerces. L'énergie produite (stockée puis restituée aux heures de forte demande) est mutualisée et savamment consommée puisque bureaux et logements n'ont pas les mêmes cycles d'énergie.

Si à ce jour l'offre de transport est telle que chaque individu peut choisir sa mobilité (bus, métro, tramway, marche à pied ou bicyclette), l'enjeu demain pour les villes ne sera plus seulement de rendre accessibles leurs zones périurbaines grâce à une programmation bien pensée, mais également de les rendre attractives.

ÉCONOMIE DE PARTAGE, ÉCONOMIE D'USAGE

D'une économie de masse nous évoluons vers une économie de partage... Rapporté au résidentiel, nous évoluons du logement «habitat» vers un logement «service». Cette transition crée une nouvelle valeur correspondant à la valorisation de ces nouvelles utilisations des espaces et à la représentation que l'on en a.

Se pose la question de l'interaction de ces nouveaux usages avec notre rapport à la propriété et l'impact sur le marché résidentiel?

La politique du logement en France est historiquement orientée vers la propriété détenue individuellement. Mais n'est-ce pas à contre-courant et peu approprié à une transition vers l'économie de l'usage. La nouvelle économie orientera-t-elle la politique du logement en France?

Même si nous considérons que ces nouveaux usages restent sans impact sur la politique du logement, est-ce que ce sera toujours le cas demain? Au-delà des enjeux historiques – toujours présents – pour le logement, il faudra également compter sur la nouvelle perception et les nouvelles attentes liées au logement qui feront entrer de nouveaux acteurs dans le secteur immobilier.

APPRÉHENDER L'ÉCOSYSTÈME DU LOGEMENT AUTREMENT ? ÉMERGENCE DE NOUVEAUX MODÈLES ÉCONOMIQUES LIÉS AU LOGEMENT, NOS DÉFIS ?

ÉVOLUTION DE L'ÉCOSYSTÈME DU LOGEMENT. DE NOUVEAUX MODES DE CO-CONCEPTION DES LOGEMENTS: FAIRE ÉVOLUER L'ÉCOSYSTÈME DU LOGEMENT

Le logement de demain s'inscrit dans un écosystème changeant, né de nouveaux modes d'organisation des projets, de nouvelles approches plus collaboratives et de méthodes de construction disruptives.

Une petite révolution advient, de fait, avec l'arrivée de parties prenantes «inédites» dans l'acte de construire: start-up, cabinets de conseils, entreprises industrielles, etc.

La conception classique – fondée sur la réplique quasi systématique de standards architecturaux et techniques depuis des décennies – est dorénavant remise en cause par ce nouvel écosystème, créateur de valeur plus seulement à l'échelle du quartier mais aussi à celle de la ville élargie. Le Grand Paris est un exemple de ce changement d'échelle: un territoire est pensé à grande échelle comme un réseau de grandes polarités urbaines, capable *in fine* de «concilier le quotidien et l'ambition d'une ville monde, la puissance des nations se mesurant désormais à la puissance des métropoles.» Thierry Lajoie, Directeur général de Grand Paris Aménagement.

DE NOUVEAUX MODÈLES À INVENTER

Nous avons évoqué précédemment les nouveaux phénomènes du siècle que sont la mobilité, le nomadisme, la flexibilité, etc. En pratique, les logements devront être à la fois durables, réversibles/reconfigurables, pour pouvoir s'adapter à des usages qui n'existent pas encore, pour limiter les dépenses et l'impact carbone.

Mais ces besoins nouveaux ou résurgents n'effacent en rien un autre besoin, ancestral et animal, le besoin de protection, l'attente d'être en sécurité physique dans son habitat, d'être à l'abri du besoin comme des dangers extérieurs.

Les nouveaux modèles qui émergeront devront être compatibles avec l'épargne et le revenu de chacun ou de chaque

foyer. Il est clair que les nouvelles générations auront moins d'apport pour acheter leur appartement. Bientôt quatre générations vivront simultanément et plusieurs obstacles entraveront le parcours d'accession à la propriété: la difficulté d'être en CDI de 25 ans à 67 ans, de la décomposition et recomposition des familles, la solvabilité, etc.

Quelle visibilité donner à tous ces particuliers? L'enjeu public et social est immense.

Les acteurs publics incapables de subventionner tous les besoins n'auront pas le choix que de faire appel à des acteurs privés en réinventant les modèles et les équilibres économiques. Concrètement, de nouveaux acteurs vont naturellement arriver sur le marché, capables de rendre le logement rentable en y trouvant de nouvelles sources de valeur et de rémunération.

Face à cela, la solidarité urbaine, inter-générationnelle, va également évoluer, cette évolution aura un impact sur la programmation du ou des logements sociaux.

Plusieurs critères ou tendances devront être intégrés dans ces nouveaux modèles. Nous en exposons quelques-uns, avec l'humilité qui incombe à ce type d'exercice prospectif.

UN LOGEMENT: UN ESPACE D'OFFRES DE SERVICES

La domotique s'est démocratisée mais le *big data* n'a encore révélé qu'une infime partie de sa puissance, et nous peinons aujourd'hui à imaginer toute l'étendue des applications possibles. Aussi le logement de demain sera-t-il un logement «agile», capable d'intégrer les technologies d'aujourd'hui, mais surtout adaptable à celles qui seront déployées dans le futur.

Si le logement d'aujourd'hui se laisse «passivement» piloter par des major domes intelligents (Google Box, Concierge, etc.), grâce à l'intelligence artificielle, le logement de demain aura une connaissance accrue de ses habitants et améliorera proactivement leur quotidien, en vue de proposer de nouveaux services.

Au-delà des services offerts à ses occupants, le logement de demain sera également source de proximité sociale. En effet les services du logement seront étendus à ceux du quartier et de la ville: location de places de stationnement, d'objets de bricolage, mise à profit des



espaces comme zone de stockage du dernier kilomètre. On retrouve cette notion de changement d'échelle : le logement individuel doit être pensé comme un élément d'un tout, qui ne se limite pas à l'immeuble ou à la résidence, mais va jusqu'à l'îlot ou le quartier.

N'ayons pas peur de le dire : les GAFA (Google, Apple, Facebook, Amazon) ou leurs futurs frères ou sœurs (français?) joueront un rôle dans la ville de demain et disposent pour cela d'une force de frappe colossale ; les *smart homes* ne sont pour eux qu'une porte d'entrée pour vendre une batterie de services.

Le logement pourra être monitoré ou équipé de robots, ce qui permettrait de limiter le nombre d'accidents et de diminuer les frais de soins santé. Les assureurs pourraient participer à la subvention de ces équipements.

RAPPORT À LA PROPRIÉTÉ : PAS UNE ÉVOLUTION MAIS UNE RÉVOLUTION

Le modèle classique actuel est fondé sur l'acquisition de la résidence principale, pour des raisons :

- d'utilité et de sécurité, c'est-à-dire vivre dans un logement sans risque de précarité,
- d'épargne, par la constitution d'un patrimoine à transmettre,
- d'assurance vieillesse, notamment une fois l'emprunt remboursé.

Dans un monde en voie d'ubérisation (consommation «à la demande»), le rapport à la propriété et à l'usage explose. Les milléniaux pourraient vivre en *coliving* durant leurs jeunes années pour se tourner ensuite vers une formule de location avec option d'achat ou de location de mètres carrés «portables» pour plus de mobilité.

ÉVOLUTION DES MODES DE DÉTENTION DE LA PROPRIÉTÉ

Plusieurs modes de détention de la propriété se développent et pourraient devenir des alternatives à la détention de propriété classique.

- Location avec Option d'Achat (LOA) : exemple de Quasiaqui qui aide les particuliers à commercialiser leurs biens par la formule de LOA. La start-up surfe sur une loi de 1984, créée initialement pour les HLM. Le vendeur est libre de fixer le loyer LOA (décomposé en indemnité d'occupation et en épargne) et la durée de location (au terme de laquelle,

le locataire pourra exercer l'option d'achat ou non).

- La Vente Anticipée Occupée : dans le cadre de la Vente Anticipée Occupée (VAO), le propriétaire cède sa résidence principale à un investisseur institutionnel. L'occupant peut ainsi rester dans les lieux jusqu'à la fin de sa vie en contrepartie d'une redevance d'occupation. Par ce contrat, les séniors augmentent ainsi leurs revenus, trouvent un financement pour leur éventuelle dépendance et transmettent de manière plus rapide et fluide leur patrimoine aux générations suivantes.

- Le dispositif de Propriété à vie (Xavier Lépine) qui consiste à miser sur l'espérance de vie d'un particulier se portant acquéreur de 30 ans pour une durée longue de 50 ans, et restituer le bien à une foncière spécifique avec une décote.

- La Pierre papier : la pierre papier est une solution qui remplit deux des trois besoins de l'accès à la propriété : l'épargne et l'assurance vieillesse, sans que cela soit un logement (pierre papier). La propriété perd donc son «utilité».

- Développement des logements de fonctions dans les quartiers à haut potentiel, financés par les entreprises pour se donner un avantage dans le cadre des recrutements. Évolution du 1% logement?

Nous avons vu plus haut que le logement n'était plus forcément la bonne unité de mesure, et qu'il fallait réfléchir à l'échelle de l'îlot, du quartier, voire de la ville. Appliquée à la propriété, ce raisonnement emporte des conséquences assez concrètes : demain, nous serons plus facilement propriétaire d'une partie seulement du logement, de l'immeuble ou du quartier. La propriété sera plus fragmentée et la frontière entre espaces privés et espace public/collectif sera redéfinie, certains espaces de services seront copossédés, pour être mieux optimisés. L'interconnexion et la mutualisation des ressources sont telles que la notion de (co)propriété évolue en notion de coquartier.

LE NOUVEAU MODÈLE ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT LOCATIF : SOURCE DE NOUVEAUX REVENUS ?

Le loyer ne sera plus l'unique dépense pour se loger, il y aura aussi de nouvelles sources de revenus, telles qu'une rémunération de tous les services

offerts par le bailleur : assurance, services bancaires, livraison à domicile, loisirs, formations, services de santé, assistance (baby-sitting ou papy-sitting...), systèmes de sécurité.

Ainsi la maison devient une source de revenus nouvelle pour ces acteurs qui connaissent vos pratiques, vos besoins et sont capables d'y répondre de manière fluide en minimisant les coûts de transactions. Est-ce l'avènement d'une société terrifiante digne du roman 1984 ? En tout cas, il y a fort à parier que nous en serons complices, car ces nouveaux modèles pourraient résoudre le problème insurmontable de l'accès au logement : beaucoup d'occupants seront prêts à accepter l'affiliation à ces plateformes de services en échange d'une réduction de leurs loyers ou du cofinancement de l'acquisition de leur logement.

Ce modèle aura d'autant plus de force que l'accompagnement ne se limitera pas au seuil de la maison : il y aura une continuité d'expérience entre le logement, le véhicule autonome, le lieu de travail ou de loisirs. Le défi pour les pouvoirs publics, outre la question évidente de la protection des données personnelles, sera de maintenir ces plateformes «ouvertes» pour permettre à la concurrence de s'exercer, avec notamment une «portabilité des données» comme il existe une portabilité des numéros de téléphone.

LE LOGEMENT COMME SOURCE DE REVENU ?

Si le logement de demain créera de la valeur pour les opérateurs de services, il en fera autant pour les occupants/les propriétaires, qui seront en mesure de monétiser :

- leurs données (IoT, data des GAFA, données médicales et personnelles),
- leur production d'énergie,
- leurs espaces disponibles (AirBnb, locations saisonnières, sous-location d'une chambre, location de son salon pour en faire un espace de bureau pour une réunion en journée, etc.).

On peut aussi imaginer que certaines entreprises prendront en charge une partie du loyer de leurs salariés, en contrepartie de la réduction de leur charge immobilière permise par la généralisation du télétravail.

CONCLUSION

D'abord centrées sur la situation des ouvriers et la lutte contre l'insalubrité, les politiques du logement ont pris, depuis l'après-guerre, une dimension supérieure, fondée à la fois sur la satisfaction des besoins de tous et l'appui économique au secteur du bâtiment. La décentralisation progressive des niveaux de décision publique et la montée des préoccupations territoriales dans les politiques locales ont progressivement modifié leurs enjeux, dans le sens d'une contribution élargie aux problématiques urbaines. Nous constatons que le logement est au cœur d'un écosystème complexe et connecté dont les enjeux sont multiples : financiers, fiscaux, techniques, sociaux.

L'accélération des modes de vie a un rôle primordial : le changement des modes de vie. Ce ne sont pas les nouvelles trajectoires professionnelles ou l'allongement de la durée de la vie qui surprennent, mais leur rapidité qui exige de nouveaux mécanismes adaptés à cette nouvelle temporalité. Et l'accélération du temps, corroborée au besoin de chacun d'être dans une vie et des modes expérientiels, fait que le logement doit s'adapter. L'industrie immobilière n'a plus le temps de prendre le temps de concevoir et de mettre en œuvre, que la demande aura déjà évolué. Aujourd'hui, imaginer et concevoir les logements existants revisités et les logements à venir est une priorité de notre industrie. Nous ne pouvons pas envisager de programmer des business plans sans appréhender les besoins de demain, ni intégrer les nouvelles transitions écologiques, générationnelles, numériques, expérientielles et le nomadisme.

Pour résoudre l'équation de répondre au mieux à la demande de logements de demain et à la métropolisation, l'industrie immobilière comme les modalités d'intervention des différents acteurs publics comme privés doivent être totalement repensées. L'anthropisation de la Ville s'accélère au rythme effréné de l'émergence et de la diffusion des nouvelles technologies ; les innovations étendent la capacité des habitants, c'est-à-dire leur possibilité effective de choisir entre différents modes de fonctionnement dans la Ville intelligente et agile, leur offrant ainsi une «liberté augmentée».

En parallèle, la scalabilité des services urbains proviendra de la maîtrise de gigantesques flux de données dont la protection constitue à ce jour la question cruciale ; au milieu de cet écosystème ouvert et communicant, la place de l'individu urbain reste à définir. L'innovation pousse l'immobilier à muter des produits vers les services, à penser réversibilité des ouvrages et recyclage des matériaux ; dans le même temps, les nouvelles stratégies urbaines offrent à l'activité immobilière un champ immense de profondes transformations. La transition vers l'économie de partage sera sûrement une des clés de réponse à ces problématiques, permettant d'allier réponses à nos besoins, souhait expérientiel et coût maîtrisé.

En synthèse, trois conceptions à retenir pour les logements actuels à 95% anciens :

Rapidité : l'industrie immobilière n'a plus le temps de prendre le temps de concevoir et de mettre en œuvre, que la demande aura déjà évolué. L'innovation pousse l'immobilier à muter des produits vers les services, à penser réversibilité des ouvrages et recyclage des matériaux ; dans le même temps les nouvelles stratégies urbaines offrent à l'activité immobilière un champ immense de profondes transformations.

Agilité : en 2050, 70% de la population mondiale vivra en ville. C'est un nouveau défi qui ne trouvera de réponse que dans l'innovation. Précisons que ce sont bien souvent les start-up qui sont à l'origine des solutions innovantes, et qui apportent des réponses aux défis de demain, d'où la nécessité pour les acteurs du bâtiment et le législateur de les intégrer et de les soutenir.

Défis publics : vers une ou de nouvelles politiques du logement ? Constructeur, investisseurs, acteurs publics, acteurs privés, habitat participatif... Une nouvelle ou plusieurs politiques du logement vont devoir être mises en place. Face au défi de développer au mieux les métropoles, une grande réactivité législative est primordiale pour ne pas brider l'établissement de solutions appropriées à cette profonde et rapide transition. Et cela, se fera nécessairement en tenant compte de l'évolution réglementaire sur bien d'autres domaines : travail, santé, la fin de vie, urbanisme, écologie, le big data, usage, école, formation, etc.



L'être humain a toujours eu besoin de s'abriter, de se protéger et de s'approprier des espaces. Dès le premier siècle avant J.-C., Vitruve développe dans son traité d'architecture l'idée de la cabane primitive aux origines de l'architecture : bien que dépendant de « l'activité de l'homme », la cabane est une réalisation naturelle et innée qui compte parmi les besoins primaires.

Bâtir, et par conséquent habiter, serait donc la condition fondamentale de l'être humain selon Heidegger. Le projet de fonder une habitation permet d'instaurer, dans un univers non maîtrisable, un espace que l'on pourvoit de limites et qui prend sens par et avec l'habitant. C'est la relation entre l'humain et sa demeure qui permet l'Habiter. Dès lors comment a évolué l'Habiter face aux évolutions de l'habitant ? Et comment doit encore muter l'Habitat ?

Parler Habitat, c'est s'interroger sur les liens dynamiques et complexes entre l'ensemble des usages et expériences qui composent les modes de vie et la réalisation matérielle que représente la construction de la Ville et du logement en particulier. Or, alors que la société a connu de profondes transformations, il semble que le logement n'ait pas évolué de façon aussi spectaculaire et rapide. Tout se transforme de plus en plus vite alors qu'il y a besoin de plusieurs années d'incubation pour faire évoluer l'habitat.

Les acteurs immobiliers s'accordent d'ailleurs à dire que le secteur demeure en retrait en matière d'innovation. Que ce soit le virage numérique, largement négocié par l'automobile ou la défense, ou en matière de relationnel client où peuvent exceller des secteurs comme les banques ou les télécoms, le

constat est celui d'une filière immobilière à mi-chemin, qui cherche encore sa dynamique d'innovation.

Penser l'Habitat de demain, c'est pourtant d'abord concevoir les usages d'après-demain. Il est primordial d'intégrer à la conception de l'Habitat une habitabilité adaptée aux mutations qu'a connues et que connaîtra encore la population.

La problématique réside essentiellement dans la durée d'un cycle immobilier. Mais alors, puisqu'il est déjà trop tard pour imaginer l'Habitat de demain en s'appuyant sur les modes de vie d'aujourd'hui et qu'il est presque impossible de prévoir toutes les mutations de demain, la vraie problématique résiderait-elle dans une lutte contre l'obsolescence ?

Comment rendre l'habitat mutable, flexible, adaptable, transportable pour être « agile » et compatible avec la Vie et la Ville de demain ?

La flexibilité et l'adaptabilité deviennent les maîtres-mots d'une transition nécessaire de l'Habitat pour permettre une conciliation entre innovation, besoins et aspirations. Cette question de la flexibilité passionne les spécialistes de l'Habitat qui y voit une solution permettant une meilleure adéquation entre divers usages et temporalités dans une époque de survalorisation de la mobilité, du nomadisme et des réseaux.

Nous nous intéresserons tout d'abord à la manière dont les besoins et attentes de la société ont évolué en matière d'Habitat, pour ensuite nous pencher sur les réponses apportées par les acteurs de l'immobilier à cette question avant de nous interroger sur la pertinence d'actions plurielles sans une véritable révolution de la façon de penser et d'agir.

une nouvelle répartition du cycle de vie. Quatre générations cohabitent avec des besoins et des aspirations radicalement différents, parfois complémentaires. Ce nouveau rapport au temps entraîne une diminution relative du temps alloué au travail au bénéfice d'un temps non contraint, un temps complet, qu'il faut désormais investir différemment et cela à tous les âges.

Cette nouvelle ère, marquée également par une révolution numérique, bouleverse les codes d'une société qui s'urbanise et se globalise de façon toujours plus rapide. Ainsi, si nous avons tendance à rechercher la sécurité (de l'union : mariage ; de l'emploi : CDI ; de la localisation : ville de naissance ; de l'habitat : propriété), Pascal Dibie,

ethnologue français, nous démontre que les nouvelles générations ont de moins en moins d'attaches, que la maison peut s'abandonner du fait d'un besoin de liberté, de mobilité, d'ouverture... Aujourd'hui tout paraît ou est possible, accessible. Nous sommes passés dans une société de la discontinuité et de la vitesse. Habiter prend donc une nouvelle peau.

Alors comment faire cohabiter ces générations dans une même ville, sur un même territoire ? Comment concilier cette dichotomie grandissante entre besoin de mobilité et besoin de repères ? Et surtout quelle évolution de nos villes entre démolition et réinvention, réappropriation des lieux et des usages ?

ET ASPIRATIONS ?



L'IDENTIFICATION DES ASPIRATIONS

Selon Sonia Lavadinho, anthropologue urbaine, les logements d'aujourd'hui sont conçus sur le modèle qui prévalait pour les « baby-boomers », soit quatre générations de retard ! Une analyse des aspirations nous permettra de mieux comprendre comment répondre au problème d'adéquation entre l'offre et la demande.

LA RECHERCHE DE L'HYPERMOBILITÉ

La mobilité tend à se renforcer dans un monde où tout est facilité : mouvements, communication, standardisation permettant de ne pas être trop dépaycé en changeant de continent (on veut retrouver les mêmes « codes » où que l'on se déplace). Avec la nécessité d'y retrouver des besoins primaires, anthropologiques : manger, boire, se baigner, dormir ou se reposer, se reproduire. Mais aussi du confort et de la sécurité.

L'HABITAT, CRÉATEUR DE LIEN SOCIAL

Dans une société où tout s'accélère et où les repères viennent à manquer, l'Habitat et la Ville doivent faciliter les rencontres, le lien social, et proposer une dimension humaine. Il faut apprendre à se réapproprier des lieux, raconter une histoire pour donner du sens tout en réussissant à mixer les générations, favoriser la transmission, le partage intergénérationnel, et combattre l'exclusion. L'agencement de nos habitats au sens large d'Habiter, ne doit pas nous murer dans la solitude ou l'isolement mais au contraire permettre cette perméabilité, cette ouverture, cette modularité où les générations peuvent se croiser. Une fertilité et une agilité renforcées. Un équilibre bien dosé entre isolement et entourage.

L'HABITAT MUTABLE, FLEXIBLE

Nous ne souhaiterions plus habiter nos logements comme nous le faisons hier ni très certainement comme nous le faisons aujourd'hui. Beaucoup d'entre nous rêvent, lorsqu'ils achètent un logement, de pouvoir prévoir « l'extension de surface » et l'évolution de leur foyer à court ou moyen terme. Mais souvent les structures mêmes des bâtiments ne le permettent pas, sauf à dépenser beaucoup de temps et d'argent. Au-delà de ce point, notre logement peut nous servir différemment selon les moments de la journée. Ce n'est plus seulement un lieu où l'on dort mais nous pouvons également y travailler, y jardiner ou le louer pour une période plus ou moins

longue. Et dans les grandes métropoles, les espaces sont de plus en plus petits. Se pose alors la problématique de permettre une modularité dans des espaces contraints et d'une tendance au minimalisme résultant de ce besoin de centralité dans des villes très coûteuses.

BESOIN D'UN LIEN AVEC LA NATURE

Selon Jean Viard, sociologue, l'écologie est la première pensée politique du temps, en ce sens qu'elle nous force à nous demander comment vivront les prochaines générations. L'écologie est hyper moderne puisqu'elle repose sur l'économie circulaire : réutiliser les ressources devient une valeur centrale dans un monde où nous allons devoir nourrir dix milliards d'humains. Il y a une volonté de se rapprocher de la nature qui revient massivement dans la Ville. La « re-végétalisation » de la ville est devenue un véritable enjeu contemporain. On voit ainsi de plus en plus de potagers urbains, de ruches sur les toits, de poulaillers... Les urbains mettent de plus en plus de moyens dans l'aménagement d'espaces extérieurs.

L'AVÈNEMENT DE LA NOTION D'USAGE DANS L'HABITAT

La notion d'usage et d'expérience, autrefois vocabulaire du tertiaire, devient le cœur de l'Habitat et donc de l'Habiter.

L'agrégation de ces aspirations multiples a fait naître de nouveaux usages. Elle impose à l'industrie de l'Habitat une révolution dans sa façon d'appréhender, de concevoir, de développer ses projets. On ne peut plus penser l'urbanisation et sa complexité de façon isolée, mais il y a une nécessité à y réfléchir de manière transverse. La notion d'usage émerge, et se retrouve à la frontière de l'hôtellerie, du bureau, du commerce, de la restauration... tout en ayant comme problématique transverse la nécessité de suivre les flux. Un « parcours client » se dessine, permettant de vivre une expérience et d'ouvrir le logement sur la ville pour faciliter le quotidien, profiter des commodités et favoriser la rencontre.

Les hypers-mobiles, représentent aujourd'hui un sixième de la population, ils en représenteront un quart d'ici quelques années, selon Sonia Lavadinho. Ce phénomène nécessite donc des espaces adaptés, comme par exemple le *micro-housing* qui poussent au minimalisme. Cette tendance se développe depuis longtemps déjà au Japon pour des raisons de contrainte d'espaces et

de coût. Le matériel devient ainsi secondaire, au profit de l'expérience, du lien à la nature. Nous nous recentrons sur l'essentiel. Dans l'économie expérientielle, la fabrication des souvenirs, ce sont les expériences que nous fabriquons et c'est ce qui leur donne tant de valeur.

La question se pose ensuite d'insérer ces nouveaux modes de vie dans nos architectures et nos bâtis actuels, avec toutes les contraintes que cela comporte. Il ne s'agit pas de définir et d'imposer la structure mais plutôt « d'architecturer » des choix ou des besoins.

Conscients de ces changements, les opérateurs ont dû s'adapter et proposer des solutions immédiates dans les nouveaux projets immobiliers.

DES RÉPONSES IMMÉDIATES ENCORE INSUFFISANTES

Poussés par les aménageurs et les Villes, les acteurs privés ont conçu des produits afin de répondre à ces nouvelles attentes. Les axes de développement ont porté sur cinq principales motivations :

- des logements plus ergonomiques
- des logements plus flexibles grâce à une architecture souple et une technique de construction évolutive. La recherche de la réversibilité par des équipements qui peuvent être intégrés ou retirés pour mieux accompagner les changements de vie ou d'occupants
- des logements plus rassurants et sécurisés
- des logements adaptés grâce aux objets connectés
- des logements qui favorisent le lien intergénérationnel avec le développement de services ou d'activités permettant la mise en relation des Habitants.

LA TRANSFORMATION DIGITALE

Sans réelle surprise, compte tenu du développement fulgurant des nouvelles technologies, l'innovation numérique est le premier facteur d'innovation en immobilier. On y retrouve les thèmes de la numérisation et automatisations, du Big Data & Analytics, des objets connectés, des nouveaux tiers de confiance, du BIM et de la modélisation 3D, de la plateformes des services et de l'économie collaborative.

CONTRIBUTION DE

ALEXIA ABTAN-KARSENTY
MARIE DUBOIS
ÉMILIE PALANQUE
ET KATIA TIBICHTE

INTERVENANTS

PASCAL DIBIE
CHRISTINE JEANDEL
SONIA LAVADINHO

UNE TRANSITION NÉCESSAIRE VERS LA NOTION D'USAGE ET D'EXPÉRIENCE

Philippe Boyer, directeur de l'innovation chez Covivio, indique « qu'il faut certes imaginer les immeubles et les services de demain, mais qu'il est tout aussi important de se concentrer sur les besoins actuels, exprimés ou non, des clients. En la matière, un seul mot résume à lui seul l'ensemble de ces nouvelles demandes qui font que le secteur immobilier est appelé à se transformer : flexibilité. »

L'évolution de notre démographie se traduit principalement par un allongement de la durée de vie et provoque



En matière d'Habitat, on ne parle plus de domotique mais de logements connectés. La grande innovation réside dans le pilotage centralisé et personnalisé de nombreuses fonctions grâce à une application installée sur un smartphone. Ou comment le téléphone permet d'augmenter la température de l'appartement, de couper le gaz, d'éteindre tous les appareils en veille, d'actionner les volets roulants...

«En 2045, vous vous réveillerez, vous irez dans la salle de bains où votre miroir contrôlera votre pouls et l'oxydation de votre sang. Votre brosse à dents ultrasonique examinera un échantillon de votre salive tandis qu'un pèse-personne intégré au sol vous pèsera et vérifiera la salinité de votre peau. Les W-C. analyseront vos selles et toutes ces données seront confrontées aux activités de la veille, sauvegardées par vos objets connectés. Une fois habillé-e, vous irez dans la cuisine où un robot-mixeur vous aura préparé un smoothie parfaitement adapté à vos besoins du jour. Un menu adapté à vos activités de la journée vous sera également proposé. Tout sera conçu pour répondre à vos besoins, si bien que vous quitterez la maison en pleine forme, prête à démarrer la journée.» C'est par ces mots que Peter Cochrane, conseiller technologique auprès de plusieurs entreprises au Royaume-Uni et aux USA, décrit l'habitat du futur. Au-delà de la domotique, le *smart home* sera la norme : légèrement plus sophistiqué qu'une simple autonomisation des fonctions, il s'agit d'adapter intuitivement la maison aux besoins des habitants et de mettre en relation des services extérieurs avec les données recueillies par les objets connectés. La maison intelligente ira jusqu'à détecter notre humeur en fonction de nos battements de cœur, du débit de notre parole et de la chaleur de notre corps, et d'y répondre par une musique, une température et un éclairage appropriés.

Nous constatons les prémices de «l'immeuble empathique», c'est-à-dire un bâtiment connecté qui connaît presque toutes les habitudes de vie de ses occupants et est adapté à leurs besoins. De simple «outil de production», l'immeuble deviendra «outil de relation».

Une révolution qui va dans le sens de cette quête de nouveaux usages et de ces demandes récurrentes pour qu'immobilier rime avec flexibilité. Néanmoins, les questions du coût et de la sécurité des données demeurent intactes.

L'ÉVOLUTIVITÉ, LA MUTABILITÉ, LA RÉVERSIBILITÉ ET LE LOGEMENT TRANSPORTABLE

L'enjeu est de concevoir des immeubles de plus en plus serviciels, connectés, flexibles, réversibles.

La firme Living Tomorrow a organisé une exposition sur l'Habitat du futur présentant les évolutions tant spatiales, économiques que technologiques du logement de demain. On y découvre notamment «l'appartement kangourou», intégré à la maison tout en bénéficiant de son indépendance, qui accueille les grands-parents que l'on souhaite avoir à proximité, compte tenu de leur état de santé, ou pour l'aide qu'ils peuvent fournir aux autres membres de la famille. Une intergénérationnalité bienvenue dans un monde tendant un peu trop à l'individualisme et que le *smart home* peut d'ailleurs contribuer à faciliter.

D'après «Paris change d'ère», rapport d'étude commandé par la Ville de Paris dans le cadre de ses réflexions pour la construction d'une ville neutre en carbone, le télétravail sera dans un avenir proche couramment pratiqué par les entreprises, ce qui suggère l'aménagement dans la maison d'un espace de travail dédié, où les vidéoconférences pourront, pourquoi pas, avoir lieu en 3D.

La tendance à l'habitat participatif, qui consiste à prendre part à la conception de son immeuble de logements avec les autres propriétaires et d'intégrer à celui-ci un certain nombre de pièces et services partagés (buanderie, hall de fêtes, atelier, salle de gym, etc.), sera également à la hausse.

La co-résidence consiste à partager entre plusieurs foyers des pièces telles que salon, cuisine, buanderie ou autre, permettant de diminuer les loyers en mutualisant des espaces qui ne sont utilisés que peu de temps par jour.

Le logement évolutif s'adapte et se modifie et englobe tous les «nouveaux modes d'habiter». Sur une journée ou durablement – en fonction des personnes qui l'habitent : par exemple, ajout d'une pièce lors de l'agrandissement d'une famille, ou à l'inverse, location d'une pièce à un tiers avec accès extérieur, après le départ des enfants. Le logement intergénérationnel consiste à faire cohabiter plusieurs générations (généralement des étudiants et des aînés), à l'échelle d'une résidence ou d'un appartement, afin de

remédier à l'isolement des personnes âgées, tout en proposant à des étudiants un logement bon marché.

Face à l'hypermobilité, la maison transportable devient un idéal. Un cabinet d'architectes allemand, LTG & Co, a d'ailleurs développé une maison en préfabriqué, pouvant aller de 36 à 96m² nommée Coodo. Ces maisons sont presque autosuffisantes, en matériaux écologiques, et intègrent la domotique. Leur premier prix de 65 000 € les rendent abordables.

LES TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES ET SOCIALES

D'autres grandes transitions de notre époque apportent également leurs lots d'innovation. En matière environnementale notamment, et poussés par les réglementations, les acteurs de l'immobilier imaginent des habitats «écologiques», grâce notamment aux labellisations énergétiques et bas carbone, aux choix des matériaux recyclés et recyclables, aux interrogations sur la place de la nature et de l'Habitat. Les majors de l'immobilier ne s'illustrent pas particulièrement par des offres marketées «Habitat & Écologie» et ce sont plutôt les pays du Nord qui, comme souvent, sont en avance sur ces thèmes. Notons notamment IKEA avec sa maison en ossature bois BoKlok («Vivre Intelligemment» en suédois) qui fait fureur au Danemark, en Allemagne et au Royaume-Uni.

En matière sociétale, la mouvance est au «co» : le *coliving*, la mutualisation d'espaces, les jardins partagés. Qu'il s'agisse de l'engouement citoyen pour de l'accès à une offre de mobilité multimodale, des formes d'habitat plus coopératif, de l'émergence de nouveaux espaces de travail collaboratif ou encore de l'usage temporaire de l'espace public, la notion de partage s'impose aujourd'hui comme le trait d'union entre les différents usages qui émergent dans l'espace urbain.

Et si l'impératif du partage devenait, à l'avenir, un pilier de la transformation urbaine ?

On pourrait penser à la nécessité de créer du lien, au besoin de solidarité, aux liens entre communautés numériques et communautés virtuelles. Mais de manière plus prosaïque, il s'agit aussi et surtout, dans les métropoles, de partage d'habitats afin de réduire la surface moyenne par personne et d'ainsi apporter une réponse au prix élevé de l'immobilier.

Le *coliving* pourrait répondre aussi aux besoins ponctuels de logement de personnes récemment divorcées, en mission professionnelle, voire de familles monoparentales. Le *coliving* est un point de rencontre entre l'économie collaborative, le développement serviciel et la communauté. Ce qui crée de la valeur, maintenant, c'est la connaissance des usages des utilisateurs et la capacité à imaginer ceux du futur», dit Philippe Morel dirigeant de Nextdoor, entreprise de *coworking*. Le fait est qu'en matière de connaissance des usages, de «ux» expérience, ce sont les start-up qui innovent. En France, la pionnière en *coliving* est la start-up Colonies qui a récemment remporté un appel d'offres pour l'exploitation d'un immeuble entièrement dédié au *coliving* en plein cœur de Paris. Pour l'instant, la plupart des opérations développées ont été imaginées pour une population ciblée : la génération des Millennials actifs, urbains adeptes d'un mode de vie, de consommation et d'habitat radicalement différents de leurs aînés. Plus partageurs, ils sont déjà friands de colocation, de *coworking* et de covoiturage.

Par conséquent, nous constatons que l'essor des nouvelles technologies et de l'économie collaborative a permis aux acteurs de l'immobilier de faire évoluer. Les professionnels de l'immobilier deviennent «designers de services» ou encore «chef d'orchestre de l'expérience utilisateur». Néanmoins, les constructions et les réhabilitations ne suffisent pas à renouveler le parc de logements : 75 % du logement de demain est déjà construit aujourd'hui.

Des révolutions, telles que la voiture autonome, viendront bousculer la façon de penser la Ville, alors comment adapter nos modèles aux défis à venir sans passer par une véritable révolution dans la façon de penser l'Habitat, la Ville, et surtout sans remettre en cause les interactions entre les différents acteurs du secteur ?

HABITER DEMAIN : CONCILIATION POSSIBLE OU RÉVOLUTION NÉCESSAIRE ?

Se pose au cœur de cette réflexion la question du rôle des différents acteurs de l'immobilier : comment gérer les résistances, accompagner et manager le changement voire accélérer les transformations pour bousculer les modes de vie ?

Le Corbusier défendait, lors du Congrès International d'Architecture Moderne de 1946, l'idée du prolongement du logis, c'est-à-dire les aménagements extérieurs favorisant la vie collective. L'architecture devrait pouvoir suggérer les pratiques et les usages sans les imposer, et laisser place à l'investissement personnel des habitants dans le marquage des limites matérielles entre les espaces (privé/public ou privé/privé).

Depuis, l'avènement de Nudge semble rejoindre l'idée que les acteurs de l'immobilier doivent porter le changement et donner l'impulsion des nouveaux modes de vie.

Le changement doit nécessairement passer par un accompagnement, porté par l'ensemble des décideurs : pouvoir public, acteurs privés, sociologues, urbanistes, associations...

L'aménagement du territoire reste trop souvent une question secondaire dans l'action publique, alors même qu'elle est au centre de la rencontre entre les usages et les formes. Aménager le territoire, ce n'est pas simplement résoudre des conflits politiques ou jongler avec les échelons politiques et administratifs, c'est aussi favoriser certains modes de vie et en exclure d'autres durablement. Aménager le territoire, c'est proposer la traduction concrète des principes qui guident la Ville de demain.

Pascal Amphoux, architecte et géographe, et Michèle Tranda-Pittion, architecte-urbaniste, ont mis en évidence l'articulation entre les enjeux de l'Habitat et du territoire qui nécessite une transformation des outils de l'action publique. Si l'Habitat suppose un élargissement des enjeux relatifs au logement, cela implique un élargissement des acteurs associés et des dimensions prises en considération. L'aménagement du territoire s'inscrit à cet égard dans les transformations plus amples qui affectent l'action publique. On y retrouve, en effet, les thématiques qui la travaillent en profondeur : exigence de participation et multiplication des acteurs, flexibilisation et diversification des normes, responsabilisation des usagers, etc.

«Les mutations profondes et rapides des territoires – caractérisées par l'incertitude et la complexité – ne sont plus gérables de manière satisfaisante avec des outils issus de la pensée moderne.

L'urbanisme doit modifier la représentation qu'il se fait de la ville en considérant autant ses dynamiques (d'évolution, de flux, d'organisation) que sa matérialité (sa morphologie). Il doit ensuite se représenter lui-même comme le savoir et les méthodes permettant de concevoir et de conduire dans chaque cas particulier le «processus de production urbaine», en tant que construit social dépendant de ses acteurs. Le rôle du public est alors celui d'un «fabricant d'organisation» qui tend à favoriser dans la durée les synergies entre les projets créés et portés par lui et par d'autres. Et la régulation du processus consiste à créer les conditions favorables à son déroulement dans le temps ainsi qu'au mûrissement du construit collectif qu'est le projet, en particulier dans sa composante spatiale. Cela implique de concevoir en étroite interaction le design du processus de production urbaine et le design de l'espace, et d'articuler – en fonction du contexte – le projet spatial comme vecteur puissant du processus de production, et l'organisation de cercles d'acteurs successifs, faisant office de scènes de synthèse»

La question est de savoir comment concilier les intérêts de tous pour porter le «projet urbain» qui permet de travailler à des échelles conséquentes, tout en conservant des approches permettant la diversification dans l'unité et des échelles plus humaines.

Par exemple, le travail réalisé par les aménageurs dans les ZAC permet de densifier, d'optimiser certains coûts et de traiter globalement des enjeux environnementaux, d'introduire et de proposer les projets les plus ambitieux et innovants tant en termes de services que d'écologie ou d'innovations. Ces projets permettent, grâce à l'économie générée par la densité, de proposer des services, de penser l'art dans la ville («un immeuble, une œuvre»), de créer de nouveaux espaces publics, de réfléchir à de vrais espaces paysagers.

C'est d'ailleurs la voie choisie pour les métropoles de demain. Lancé il y a un an, le concours «Inventons la Métropole du Grand Paris» s'est imposé comme la plus grande consultation d'Europe en aménagement, urbanisme et architecture et a suscité une immense mobilisation. En quelques mois, 420 candidatures ont été reçues, émanant de groupements composés d'architectes, de promoteurs, d'investisseurs, de partenaires de l'innovation dont plusieurs centaines de start-up,



associations et PME. Cette démarche a créé un effet de levier inégalé, tant en termes d'investissement financier que de mètres carrés développés. Elle a également constitué un nouveau mode de production urbaine permettant d'accélérer la mise en œuvre de projets ambitieux.

Par ailleurs, notons que des modifications importantes sont issues de données externes à l'Habitat et deviennent de véritables résistances à la recherche de la flexibilité : crise économique persistante, crise environnementale qui se traduisent par la mise en place de nouvelles réglementations. N'y a-t-il pas une forme de mauvaise conscience de la société qui aboutit à des lois, règlements et préconisations techniques, rarement liés à l'évolution des modes de vie et aux besoins réels des habitants ?

La prescription technique, voire l'interdiction, prime en France. Les évolutions de la réglementation concernant le logement concourent certes à augmenter les qualités des bâtiments, mais avec une substantielle augmentation des coûts de construction qui se répercutent sur les prix de vente des logements et les rendent inaccessibles à la plupart. La réglementation freine aussi l'innovation. Alors que tout pousse à la mutualisation des usages, des villes continuent, par exemple, à ériger des règles de stationnement déjà obsolètes à l'épreuve de la Ville de demain qui sera ville « marchable » ou transformée par les véhicules autonomes.

La montée en puissance de la logique « Bottom up » serait-elle alors LA solution ? Les habitants s'épanouissent enfin dans l'action collective. « Chacun d'entre nous peut faire partie de la solution, voilà le sens de la nouvelle démocratie urbaine ! » estime Maryann Schreurs, adjointe à la mairie d'Eindhoven aux Pays-Bas et chargée de l'innovation et du design.

Inspirés des initiatives « Do it together », les élus et les acteurs privés ont bien compris qu'il était essentiel de tendre la main aux habitants pour les aider à inventer et diffuser les nouveaux usages de la ville. Cela s'est notamment traduit, ces dernières années, par l'ouverture de nouveaux espaces urbains comme les « fab labs », les « makerspaces », les accélérateurs de start-up ou les espaces de *coworking*. Ces lieux hybrides favorisent la diffusion d'une culture du travail collaboratif, un brassage entre des acteurs

économiques aux profils sociologiques différents et un partage des compétences et des savoirs entre ces différents acteurs. Une façon de passer de la logique du « faire soi-même » (*do it yourself*) à celle du « faire ensemble » (*do it together*), tout en privilégiant cette « approche de terrain, de la base » défendue par Nicolas Zimmer, de la Technologiestiftung de Berlin. Pour parvenir à inclure l'ensemble des habitants dans une telle démarche participative, la notion de pédagogie est centrale.

L'implication citoyenne ne se décrète pas : elle se construit, elle s'encourage, elle s'accompagne.

CONCLUSION

Habiter ne va pas sans cohabiter, et a fortiori avec ses propres voisins.

« Cohabiter, c'est coproduire et négocier des temps et des usages dans lesquels nous pouvons affirmer notre identité, sa pratique et sa représentation. » La cohabitation peut être une source d'obligations, mais aussi de solidarité : elle s'organise autour des défenses collectives, de l'aide et du soutien, des services rendus. La cohabitation implique le partage des espaces de vie, des espaces d'articulation et des espaces publics : c'est le fait de « voisiner », c'est-à-dire mettre en scène et confronter les différentes cultures de l'habiter entre des personnes ou des familles de provenances sociales et culturelles diverses, qui n'ont pas choisi d'être ensemble ni de se fréquenter, tout en trouvant une grande proximité physique.

Il est donc nécessaire que les acteurs de l'immobilier portent le changement pour que les habitants cohabitent mais plus largement pour résoudre les grandes questions de la Ville de demain et permettre une cohabitation entre les villes et les métropoles.

Cela pose donc la question cruciale de l'aménagement du territoire : est-ce une question d'experts, parfois déconnectés des logiques économiques alors que la Ville de demain ne peut être construite qu'en s'appuyant sur la force d'acteurs privés, véritables partenaires des villes ? Est-il du ressort d'élus locaux inscrits dans des logiques territoriales plus étroites et un temps de décision ponctué d'enjeux électoraux ? Est-il à laisser aux mains des promoteurs, capables d'accompagner les villes et

d'être développeurs de métropoles mais guidés par une logique économique ou peut-il être pensé par les habitants concernés par des usages locaux et des problématiques personnelles parfois contradictoires avec l'intérêt général ?

Habiter, construire la Ville de demain, semble donc dépendre en grande partie de la capacité à trouver des interactions entre tous les acteurs de l'immobilier pour dépasser les intérêts de chacun et pour penser plus largement l'aménagement du territoire afin de créer un mouvement vers un changement profond, structurel et efficace.



Habiter les métropoles de demain est peut-être l'un des plus grands défis qu'auront à relever nos sociétés. Or ce serait se tromper que de penser qu'elles l'auront relevé en résolvant l'équation du logement. Habiter requiert évidemment un toit ; mais c'est d'abord une affaire de culture.

Le géographe Michel Lussault nous a peu parlé de culture à Nantes. À la suite de l'anthropologue Georges-Hubert de Radkowski et son *Anthropologie de l'habiter* et d'autres géographes avant lui, il nous a toutefois invités à penser l'habitat comme un écoumène, c'est-à-dire, originellement, comme un foyer. Et ce faisant, en réalité, il nous a parlé de culture. Car le foyer est non seulement l'unité primaire du regroupement humain ; mais c'est aussi l'âtre autour duquel les sociétés humaines se retrouvent à la veillée pour écouter les récits transmis au cours des âges. C'est encore la caverne sur les murs de laquelle on peint des représentations du monde. Le foyer c'est donc aussi un véhicule de récits et un support de peintures qui sont autant de formes élémentaires de culture.

L'étymologie n'enseigne pas autre chose. Après l'*οἰκουμένη* grec, le latin *colere* nous rappelle que la racine du mot français « culture » signifie tout autant cultiver qu'habiter, demeurer, préserver... Ces détours linguistiques et anthropologiques nous convainquent qu'habiter un espace n'est pas essentiellement s'entourer de murs ; habiter c'est d'abord accepter de vivre ensemble, de partager une même culture, de pouvoir sentir que l'on appartient à un même groupe.

Au sein des métropoles modernes, le rapport entre culture et territoire se pose d'une manière relativement nouvelle et complexe, du fait notamment de la consistance sociale de ces ensembles urbains mouvants. Les habitants d'une métropole forment-ils un groupe suffisamment homogène pour se considérer

comme partageant une même destinée, un intérêt général commun, une volonté de vivre ensemble ? Ce n'est pas évident.

Par ailleurs, vue de France, la question est d'autant plus ardue que la culture est historiquement un sujet éminemment national, l'affaire de l'État. C'est le produit d'une longue construction historique où la langue française a été un vecteur d'unification du territoire, et où les politiques culturelles ont été menées par le pouvoir central. Il y a donc une certaine difficulté à penser la culture à l'échelon local.

Pourtant, depuis plusieurs décennies, on assiste partout dans le monde, y compris en France, à un recul de la légitimité nationale et à une affirmation concomitante des cultures et des identités régionales. Les métropoles y prennent leur part, en menant un nombre croissant d'initiatives culturelles.

Le rapport entre métropole et culture peut être entrevu selon deux conceptions :

- une conception sociale ou politique : la culture est un facteur d'identité ou d'unification du territoire, voire un art de vivre, l'expression de modes de vie ;
- une conception économique : la culture comme vecteur de développement et de rayonnement du territoire métropolitain.

Qu'elle soit comprise comme l'identité d'un groupe d'habitants, comme l'ensemble de leurs productions artistiques, ou plus simplement comme leur art de vivre, la culture est ce qui fait tenir ensemble un groupe de femmes et d'hommes. En cela, elle est une condition de l'habiter. Pour que les métropoles continuent à être vivables, pour que l'on continue à vouloir y habiter, il faut plus que jamais qu'elles soient culturellement fécondes.

Quelle voie emprunter : la voie économique ou la voie politique ? Et surtout selon quel mode de gouvernance ?

LA CULTURE, LEVIER D'ATTRACTIVITÉ ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES MÉTROPOLIS

LA CULTURE COMME OUTIL DE REDYNAMISATION DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

Lorsqu'un territoire a été fortement touché par la crise économique, la culture est une option politique qui peut s'avérer efficace pour œuvrer à sa redynamisation. Bilbao est le principal

modèle contemporain de ce type de politiques culturelles. La capitale de la Biscaye, grand centre industriel et quatrième ville d'Espagne, a été atteinte par la désindustrialisation brutale à partir des années 1970. Ainsi 150 000 emplois ont été supprimés entre 1975 et 1986, essentiellement dans la construction navale, la sidérurgie et le textile.

Bilbao a entamé sa renaissance à la fin des années 1980 en lançant un vaste plan de redynamisation urbaine. Les gouvernements de la Communauté autonome du Pays Basque espagnol et de la province de Biscaye y ont intégré

la culture. Ils ont ainsi contacté en 1991 la fondation Guggenheim pour qu'elle y établisse un musée d'art moderne et contemporain. Le coût du musée, évalué à 150 millions d'euros, a été entièrement financé par les autorités régionales : pour moitié par la Province et pour l'autre par la Communauté autonome du Pays Basque.

À l'issue d'un concours international, l'architecte américain Frank Gehry a été choisi pour dessiner le bâtiment sur une vaste friche industrielle. Le musée, inauguré en 1997, a connu un succès immédiat : quelque 1,3 mil-

CONTRIBUTION DE

SOFIANE CHIKH
JULIEN GOUBAULT
JEAN-LUC GUIRAL
STÉPHANE SCHEBAT
ET BAPTISTE SUAUDEAU

INTERVENANTS

JEAN BLAISE
PASCAL BOLO
JEAN-LUC CHARLES
MICHEL LUSSAULT
JOHANNA ROLLAND
STÉPHANIE STRASSER



lion de visiteurs s'y pressent dès la première année au lieu des 400 000 espérés. En outre, le musée a bouleversé l'ancienne ville industrielle et son économie. Il est ainsi à l'origine de la création de nombreux emplois directs et indirects, estimés entre 5000 et 9000. Il aurait par ailleurs engendré un produit intérieur brut de 1,57 milliard d'euros de 1997 à 2007 selon la province de Biscaye. Les retombées du musée sur l'économie de Bilbao et de sa région ont été si importantes qu'on a parlé « d'effet Guëggenheim ».

La construction du musée a en effet été accompagnée d'une grande opération d'urbanisme. De nombreux équipements publics, bureaux et logements ont ainsi été construits. À l'instar du musée Guëggenheim, leur édification a été confiée à des architectes de renommée mondiale. L'Espagnol Santiago Calatrava a par exemple construit un aéroport et un pont, et le Britannique Norman Foster le métro. Un centre des congrès, le Palais Euskalduna, a aussi été bâti à la place d'anciens chantiers navals.

Le programme « Capitale européenne de la culture » est un autre exemple de valorisation territoriale par le biais de la culture. Chaque année, deux villes sont désignées par l'Union européenne pour une année durant laquelle un programme de manifestations culturelles est organisé dans le but de rapprocher les Européens en mettant en avant la richesse et la diversité des cultures du continent. La phase de préparation de Lille et Marseille, pour devenir capitale européenne de la culture, a été l'occasion pour ces métropoles de mettre en place des programmes de renouvellement urbain, de mettre en avant ou de changer l'image de la ville et de lui faire gagner un profil international :

- Lille 2004 a regroupé 193 communes de la région, plus de 2500 manifestations culturelles, fêtes et expositions, mobilisé 17 000 artistes et compté plus de 9 millions de visiteurs. Cette mobilisation a été prolongée par des initiatives culturelles menées par Lille 3000 et notamment par la réhabilitation de l'ancienne gare de marchandises Saint-Sauveur en centre culturel ;

- Marseille Provence 2013 a impliqué 97 communes autour de Marseille et a généré l'organisation de 900 événements ayant accueilli 11 millions de visiteurs. Le projet comprenait également l'édification de grands équipements culturels et plus généralement d'une

rénovation urbaine à Marseille, avec la création du musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MuCEM) par l'architecte Rudy Ricciotti, la villa Méditerranée par l'architecte Stefano Boeri, ou la rénovation du hangar J1. Sans oublier la semi-piétonnisation du Vieux-Port et la construction de l'ombrière iconique de Norman Foster.

LA CULTURE COMME DISCOURS, AU SERVICE DU MARKETING TERRITORIAL DES MÉTROPOLIS

Lorsqu'elles ont dépassé la crise économique, les métropoles se trouvent livrées à une concurrence de plus en plus rude pour attirer habitants et entreprises. Elles s'investissent pour ce faire dans une politique d'image, de différenciation et de valorisation de leurs qualités avec différents leviers.

Il ne s'agit plus tant d'initiatives culturelles classiques faites de musées ou de grands équipements. Il s'agit davantage d'un discours dans lequel on vante ses atouts et sa capacité à concentrer des ressources, à développer des filières. Il existe plusieurs limites à cette logique de marketing territorial :

- Elle se construit essentiellement dans le but de différencier un territoire par rapport à ses « concurrents » qui peuvent être aussi... ses voisins !

- Elle pousse à ne retenir qu'une seule identité (comme un produit commercial) alors qu'on sait les identités territoriales multiples et complexes à définir.

- Elle favorise des slogans à la mode et tombent facilement dans une image lissée qui tend à l'uniformisation : « tous dynamiques, tous vivants, tous innovants, tous culturels, tous connectés, tous ouverts » avec le risque de perdre la différenciation tant recherchée.

Malgré ses limites, le marketing territorial repose sur l'attractivité de flux qui semble essentielle au développement des métropoles contemporaines. C'est la vision qu'en donne Richard Florida dans son essai controversé *Cities and the creative class*, vision selon laquelle le développement d'une ville repose sur sa capacité à attirer les créatifs au sens large : scientifiques, ingénieurs, chercheurs, artistes. Ainsi, l'arrivée de ce nouveau type de populations serait un levier pour attirer d'autres ressources humaines qualifiées. Laurent Daveziez nous expliquait par ailleurs que la richesse d'un territoire s'appréhendait par le lieu de consommation et

de fiscalisation. Au-delà de se vendre en tant que lieu de production, il est donc primordial de se vendre en lieu de consommation.

Mais pour soutenir ce type de discours marketing, il faut tout de même mener de réels projets culturels qui soient porteurs de développement économique.

Le moyen privilégié de cette approche est la promotion du secteur des industries culturelles et créatives (ICC), dans le but de créer des villes créatives. Le secteur des ICC étant à forte valeur ajoutée et agissant par effet de partitionnement, il participe activement à la création de richesse pour son territoire d'accueil. Un rapport de l'Observatoire européen des clusters souligne de manière directe le lien existant entre la localisation des industries créatives et la prospérité régionale.

Une voie particulière de promotion des ICC est la construction de cités thématiques qui fleurissent en France. Elles matérialisent de façon très explicite l'industrialisation de la culture et de la création :

- la Cité du cinéma : un complexe qui réunit au sein d'un même lieu l'ensemble des métiers impliqués dans la chaîne de fabrication d'une œuvre cinématographique ou audiovisuelle : l'écriture du scénario, la préparation de la production, la fabrication de décors, le tournage et la post-production de fictions (film et télévision). Cette Cité a transformé une ancienne centrale EDF à Saint-Denis en un complexe multi-usages ouvert au public et aux professionnels : des bureaux, des espaces de location pour productions audiovisuelles, des ateliers, une salle de projection numérique, trois écoles de cinéma, deux restaurants, une salle de sport ;

- à la suite du classement par l'UNESCO au patrimoine immatériel de l'humanité du « repas gastronomique français », ce seront bientôt plusieurs cités de la gastronomie qui vont fleurir en France. Là encore, les différents projets misent sur la création de nouveaux écosystèmes qui vont favoriser des activités économiques différentes : musée, centre de formation, restaurants d'application, centre de congrès, des commerces dédiés au *fooding*, fermes urbaines ;

- le « quartier de la création » sur l'île de Nantes : il comprendra l'école des Beaux-Arts, les anciennes halles Alstom accueillant une *Creative Factory* qui

organisera des manifestations culturelles et économiques, un pôle universitaire dédié aux cultures numériques, un hôtel d'entreprises innovantes et une cantine numérique.

Dans tous ces exemples, ces cités s'accompagnent du développement de nouveaux quartiers connexes où l'on vante tous les mérites d'un habitat au cœur d'une nouvelle polarité créative en ville sur des emprises laissées en friche durant des décennies.

DE LA CULTURE AU LOISIR ET AU TOURISME

En poussant encore plus loin l'appréhension économique de la culture, on peine à la distinguer du loisir ou du tourisme. C'est pourtant un glissement auquel on assiste depuis plusieurs décennies déjà.

Au milieu du siècle précédent, dès 1954, Hannah Arendt dénonçait déjà une crise de la culture et son rapport au politique. Elle regrettait un basculement vers une marchandisation de la chose culturelle liée à une logique de culture de masse. « Peut-être la différence fondamentale entre société et société de masse est-elle que la société veut la culture, évalue et dévalue les choses culturelles comme marchandises sociales, en use et abuse pour ses propres fins égoïstes, mais ne les "consomme" pas. La société de masse, au contraire, ne veut pas la culture, mais les loisirs et les articles offerts par l'industrie des loisirs sont bel et bien consommés par la société comme tous les autres objets de consommation. »

Notre journée à Nantes nous a amenés à nous interroger sur la notion contemporaine de culture, sur le sens des pratiques culturelles dans une métropole française comme Nantes.

Avec un éléphant articulé qui transporte des touristes, un carrousel du monde marin et bientôt un Arbre aux hérons de cinquante mètres de haut (si le financement de 35 millions d'euros, pris en charge au tiers par Nantes Métropole, est bouclé), les créatifs des Machines de l'île donnent à la ville de Nantes un petit air de fête foraine.

Si le projet a une ambition artistique, esthétique et onirique affirmée et plutôt réussie, qui s'inspire de l'univers des « mondes inventés » de Jules Verne natif de Nantes, de l'univers mécanique de Léonard de Vinci et de l'histoire des chantiers navals nantais, leur portée culturelle n'est pas évidente. Et que dire du Hangar à Bananes qui fait éga-

lement partie du projet d'aménagement de l'île de Nantes ? Culture ? Tourisme ? Attraction ? Loisir ?

À Paris, la frontière entre culture et tourisme est très ténue. Les principales destinations touristiques parisiennes sont également des lieux culturels : le Louvre, la tour Eiffel, etc.

Mais au-delà de Paris, la culture n'est-elle pas aujourd'hui devenue un moyen comme les autres pour les métropoles françaises d'attirer non pas seulement de nouveaux habitants ou de nouvelles entreprises, mais un maximum de touristes, afin qu'ils viennent dépenser leur argent et *in fine* contribuer à faire vivre un écosystème local ?

La réponse semble être positive si l'on veut bien reconnaître que le développement culturel et touristique des grandes métropoles françaises emprunte une voie semblable à celle de la capitale.

La construction de bâtiments à usages culturels (théâtre, musée, opéra, médiathèque) et le développement de festivals sont les principaux leviers du développement culturel sur le territoire français. La création de bâtiments dédiés à la culture, comme ça a été le cas du MuCEM à Marseille, de la Cité du Vin à Bordeaux, du musée Beaubourg à Metz, du Louvre à Lens, sont autant d'exemples d'une nécessité de construire pour générer une attractivité qui n'irait pas de soi. La création d'un bâtiment en tant que tel, adossé à une marque dans le cas de Metz ou de Lens, permet d'installer sur la carte et aux yeux du monde un territoire qui, en soi, n'attirerait pas autant de touristes. Un des dangers dans cette production architecturale comme réceptacle des objets culturels est parfois, pour certains bâtiments, la prédominance du geste architectural sur le contenu même des collections exposées. Et l'on peut regretter que nombre de visiteurs viennent voir le bâtiment plus que les œuvres d'art.

Autre exemple de culture-tourisme : les festivals. Il se tiendrait en France quelque 3000 festivals chaque année, principalement pendant la période estivale. Les métropoles n'échappent pas à cette logique, car ces festivals sont le moyen d'attirer sur leur territoire des touristes afin de leur faire découvrir plus largement les attraits locaux. Ce sont des événements qui cristallisent l'attention, permettent de mettre en avant le patrimoine culturel d'un territoire, d'affirmer son identité et ses coutumes tout en l'ouvrant sur un monde

globalisé où le mélange des cultures suscite autant de perspectives réjouissantes que de craintes nourrissant un repli identitaire.

La création de ces festivals est souvent l'occasion de redynamiser un territoire, de le rendre plus attractif et de générer des investissements qui vont au-delà de la culture. Par ailleurs, ils attestent qu'il n'est pas nécessaire d'avoir un patrimoine culturel exceptionnel pour attirer des touristes et que cela ne va pas forcément de pair avec une augmentation de la dépense publique locale.

LA CULTURE, INSTRUMENT DE FABRIQUE DE L'IDENTITÉ ET DE L'HABITAT MÉTROPOLITAINS

Mais la culture-industrie et la culture-tourisme nous éloignent de l'habiter. Car les initiatives issues de ces conceptions-là de la culture ne semblent pas faites d'abord pour les habitants, ou en tout cas, pas pour leur plus grand nombre. Elles ont tour à tour été accusées d'être trop marchandes, trop élitistes ou pas assez inclusives socialement. Des initiatives inspirées de ces conceptions ont fait mourir des commerces anciens, ou encore des commerces ethniques au profit de nouveaux espaces de consommation culturelle. Des quartiers populaires voire pauvres se sont transformés peu à peu en quartiers branchés pour répondre aux besoins de nouveaux urbains aisés, au terme d'un phénomène désormais bien documenté de gentrification.

Or, des initiatives culturelles plus récentes semblent vouloir dépasser cette limite. Ou pour reprendre les modèles culturels métropolitains du sociologue et politologue Guy Saez, on semble voir se profiler moins de « villes créatives » issues d'une instrumentalisation économique de la culture, et plus de « villes participatives ». Parce que le modèle de ville créative décrit précédemment tend à « buter sur l'autre ville : celles des banlieues et des zones périurbaines ».

Le propre des métropoles étant d'être des territoires complexes, étendus, en mutation permanente, culturellement et socialement hétérogènes, on y voit s'y développer des projets qui prennent mieux en compte cette complexité et qui visent à recréer des « places de village ». En cela, ce sont des projets davantage politiques, au sens de la



construction de la cité ; car ils se proposent de redéfinir les briques élémentaires de la société urbaine. Ce sont également des projets plus aptes à (re)construire des identités locales ou à construire à partir de ces identités locales, par opposition à des initiatives culturelles hors-sols, dénuées de lien avec les habitants, leur histoire, leurs modes de vie, la géographie de leur territoire, comme le sont beaucoup d'initiatives culturelles qui pourraient être transposées d'un territoire à l'autre sans difficulté. Le musée Guggenheim de Bilbao ou la Fondation Vuitton à Paris auraient pu s'ouvrir dans n'importe quelle autre métropole.

Ces nouvelles initiatives culturelles expriment une conception étendue de la culture, par le biais de la création de lieux nouveaux, alternatifs, dont les caractéristiques sont :

- d'être des lieux de vie et pas seulement de culture ;
- de comprendre des composantes sociales, coopératives et associatives locales ;
- de mêler start-up, artisans, publics et artistes ;
- de reposer sur des initiatives spontanées de collectifs ou d'artistes ;
- d'intégrer les impératifs de la transition écologique ;
- de développer des bars, restaurants et commerces ;
- d'être ouverts sur des amplitudes horaires larges pour accueillir le plus grand nombre.

Un des exemples de lieux de ce type, qui a démontré sa capacité à répondre à l'aspiration des habitants, et dont la dimension culturelle et sociale est essentielle, est le projet des « Grands Voisins » à Paris. De 2015 à 2017, l'occupation temporaire de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul a permis à plus de 600 personnes en situation de vulnérabilité d'être logées, à 250 associations, start-up, artisans et artistes de déployer leur activité dans un environnement inédit et à tous d'accéder à de nouveaux espaces de plein air, à des lieux de rencontre et à de multiples activités partagées. Aujourd'hui, les travaux du futur quartier Saint-Vincent-de-Paul ont commencé et l'expérience des Grands Voisins se déploie dans les espaces encore disponibles jusqu'en 2020.

Un autre exemple d'espace culturel ayant migré vers un lieu du vivre-

ensemble, est le Cent Quatre, toujours à Paris. Son ambition culturelle classique initiale a laissé progressivement la place à des espaces d'exposition, d'expérience, des bars et restaurants, des commerces solidaires, et surtout un lâcher prise sur l'espace central qui est devenu un espace commun, accessible aux initiatives individuelles et que les habitants se sont approprié comme lieu de répétition, de démonstration, d'entraînement...

Car au-delà des lieux délimités ou fermés dans lesquels l'initiative culturelle s'exprime, et dans un environnement où grandit l'économie de l'expérience et du partage et qui voit un recul de l'importance portée à la propriété individuelle, l'enjeu de l'appropriation des communs urbains par la culture est essentiel.

Le commun urbain, c'est un espace, un vide urbain, où peuvent se développer des initiatives artistiques ou de productions créatives spontanées, comme les œuvres de l'artiste de rue français Invader qui depuis 1996 installe des Space Invaders réalisés en petits carreaux de mosaïques sur les murs des grandes métropoles internationales.

Le commun urbain doit être le levier pour réconcilier le citoyen avec une urbanisation valorisée à l'échelle des habitants, et pour retrouver le sens premier de l'espace public, qui appartient à la communauté, qui est occupé et habité par cette communauté.

Dans cette volonté d'habiter l'espace public comme écoumène des urbains, la culture est essentielle car elle nourrit le récit et le bagage commun des habitants.

La composition urbaine à partir du vide, du délaissé ou de la friche, théorisée par Alan Berger, le « drosscape », et utilisée par Chemetoff sur l'île de Nantes, trouve également dans la culture une opportunité de traitement de ces espaces interstitiels « perdus ». Le *drosscape* est composé des mots « dross » et « scape » et signifie donc littéralement « paysage d'ordures ». *Drosscape* est en fait un terme d'urbanisme qui s'intéresse aux espaces urbains devenus des déchets. Alan Berger n'a pas l'ambition d'une urbanisation sans déchets, mais celle d'une optimisation de leur utilisation, et d'une stratégie de leur intégration dans le design urbain.

La volonté d'habiter l'espace public et le *drosscape* ont conduit à des straté-

gies ayant pour but de « faire sortir la culture des musées dans la rue pour permettre aux citoyens d'aller à sa rencontre » pour reprendre la formule de la maire de Nantes, Johanna Rolland. Sont mises en place au sein des métropoles des parcours d'art extérieur ou manifestations culturelles en plein air, au-delà des festivals dont nous avons parlé précédemment.

C'est l'exemple de Nantes, où nous avons été accueillis toute une journée et dont nous avons pu expérimenter par nous-mêmes la dynamique, qui a utilisé depuis le début des années 1980 le levier de la culture pour soutenir sa revitalisation après la fin des chantiers navals. Tout a commencé par un festival « Les Allumées » qui, de 1990 à 1996, en faisant venir des artistes étrangers de grandes villes ayant des politiques et vies culturelles dynamiques (Barcelone, Saint-Pétersbourg) va contribuer à redresser l'image de Nantes et l'associer à l'avant-garde culturelle. Les initiatives se sont multipliées depuis et s'est mis en place tout un écosystème autour de la culture. Au-delà même de ses frontières métropolitaines, Nantes favorise la coopération au travers d'un parcours culturel et artistique commençant au mont Saint-Michel, via Saint-Malo, Rennes, Saint-Nazaire et terminant à Nantes. Ce parcours intègre « Estuaire Nantes <-> Saint Nazaire, le Paysage, l'Art et le Fleuve » et fédère le territoire autour du fil rouge de la Loire dans un parcours accessible librement, mêlant sites naturels, patrimoine historique et œuvre artistiques en plein air et *land art*.

L'expérience se poursuit par le Voyage à Nantes, parcours culturel dans la ville, matérialisé par une ligne verte tracée au sol que le visiteur est invité à suivre pour découvrir le patrimoine de Nantes, des bâtiments à l'architecture iconique, des expériences à vivre (terrain de foot en anamorphose, agriculture urbaine), des œuvres contemporaines et un événement annuel pendant lequel des œuvres temporaires sont exposées en plein air également.

Mais Nantes a également favorisé l'installation de lieux culturels alternatifs sur d'anciennes friches industrielles, comme le Hangar à bananes sur l'île de Nantes où se déroulent des manifestations culturelles ou festives et sa voisine Cantine du Voyage où l'on peut se restaurer au bord de la Loire sous des serres agricoles. Ou le Lieu Unique, installé dans une ancienne usine des biscuiteries LU en centre-ville, et qui abrite

à côté des espaces dédiés à la création, un ensemble de services : bar, restaurant, librairie, hammam, crèche... Le Lieu Unique, c'est ainsi chaque année :

- plus d'une quarantaine de spectacles de théâtre, de danse, de cirque, de concerts, de rencontres littéraires, de débats philosophiques ;
- plus de 200 jours d'expositions et de résidences d'artistes – des temps forts (Festival des littératures Atlantide, Les Géopolitiques de Nantes, Les Rencontres de Sophie, Festival Variations) et un Labo Utile ouvert à tous (architecture, musique, philosophie, sciences humaines).

À LA RECHERCHE DU MODÈLE DE GOUVERNANCE MÉTROPOLITAINE DE LA CULTURE

La gouvernance des métropoles est un sujet difficile en soi parce que les métropoles ont comme caractéristique d'avoir une multitude de centres et, pour cette raison, la répartition du pouvoir n'y est pas aisée. En France en particulier, c'est un échelon administratif relativement récent, dont le fonctionnement politique n'est pas stabilisé. Pour preuve, le Grand Paris où aucun modèle de gouvernance n'a encore été trouvé, ou Aix-Marseille où les rivalités politiques gênent considérablement le plein exercice de ses compétences par cette jeune métropole. Du reste, les politologues ont parlé de gouvernement de la fragmentation à propos de l'organisation du pouvoir des métropoles.

LA MÉTROPOLE EST LA BONNE ÉCHELLE POUR MENER DES POLITIQUES CULTURELLES CIBLÉES

Historiquement, on l'a dit, la culture a été largement l'affaire de l'État en France. Et elle continuera probablement à l'être pour certains pans de la politique culturelle comme le soutien aux industries culturelles ou le financement des établissements culturels à rayonnement national voire international.

Mais depuis quelques décennies déjà, les collectivités territoriales ont développé et développent des politiques culturelles fortes, avec l'assentiment et l'accompagnement de l'État. Dès le début des années 1970, la Commission du Plan a rejeté une offre culturelle de style monarchique, et promeut au contraire une culture citoyenne. La notion de « développement culturel »

s'imposait, qui impliquait l'extension de la culture à tous, et d'abord à ceux qui sont victimes d'inégalités résultant du niveau d'instruction, du niveau de vie, de l'habitat. Pour Jacques Chaban-Delmas, premier ministre, « un État n'a plus à impulser d'en haut l'action culturelle mais doit se borner à créer des procédures contractuelles d'un bout à l'autre de la chaîne culturelle ». Il s'agissait d'insérer la culture au cœur de la société, dans la vie quotidienne. Charte culturelle, démarche d'ouverture, implications des artistes, professionnels et intellectuels dans l'élaboration des orientations... modestie de l'État (selon la formule consacrée) pour construire une politique démocratique et libérale.

L'arrivée de Jack Lang restera, dans l'histoire de la politique culturelle, comme une mutation financière et une modernisation accélérée. Le doublement du budget en 1982 (parfois par dix, selon les disciplines) a permis d'assurer la continuité des idées lancées par ses prédécesseurs. Continuité dans la multiplication. On est passé de 3 à 14 centres d'art contemporain, de 200 à 600 compagnies théâtrales subventionnées, 13 compagnies de danse ; on a assisté à la modernisation de 1200 musées, à la création de 22 fonds régionaux d'acquisition des musées (FRAM) (partenariat État-Région) et de 22 fonds régionaux d'art contemporain (FRAC).

Pour accompagner les lois Defferre de 1982 et 1983 sur la décentralisation, la déconcentration de la culture s'est poursuivie avec l'élaboration des conventions avec les collectivités locales et une augmentation par dix des effectifs dans les DRAC.

Les politiques culturelles, sous l'ère Lang, s'ouvriront aussi aux milieux scolaire et universitaire, mais un saut a été franchi, en partie, grâce au concours des collectivités. Le champ culturel a été étendu aux arts dits mineurs (chanson, musiques populaires, arts décoratifs : mode, publicité, design) ; on pouvait élargir en même temps le public de « la culture » au-delà des élites cultivées au sens traditionnel, et du même coup populariser le concept de culture.

Parce qu'il accompagne l'approfondissement de la démocratie locale, le mouvement de décentralisation en général, et de déconcentration culturelle en particulier, paraît le mieux adapté aux attentes des citoyens.

EN FRANCE, LES MÉTROPOLLES LES MOYENS JURIDIQUES ET FINANCIERS SONT EN PLACE

En droit français, la métropole est d'existence récente. Elle est la forme la plus large d'intercommunalité (territoire de 450 000 habitants dans une aire urbaine de 600 000 habitants) et exerce de plein droit, dans le périmètre métropolitain, un certain nombre de compétences clairement définies.

Depuis la loi MAPTAM du 17 janvier 2014, la culture a clairement été attribuée à la métropole, par transfert des compétences culturelles antérieurement dévolues aux communes du groupement métropolitain.

Au-delà des moyens juridiques, les moyens financiers sont également disponibles. En France, les collectivités territoriales allouent à la culture davantage de financement que l'État. En 2014, leurs dépenses culturelles s'élevaient à 9,3 milliards d'euros (dont plus de 75 % pour les communes et les groupements intercommunaux). La même année, le budget de l'État prévoyait des crédits à hauteur de seulement 7,3 milliards d'euros.

On estimait la production de l'ensemble des secteurs culturels à 88 milliards d'euros en 2016. On peut donc dire qu'environ 10 % de la production culturelle française est le fait des collectivités territoriales, et donc pour une part importante, par les métropoles.

Si les dépenses paraissent élevées dans l'absolu, elles le sont également de manière relative. À l'échelle des communes, les dépenses culturelles représentent en effet 7 % des budgets, ce qui est un effort environ trois fois plus important que celui de l'État ou des départements, et environ deux fois plus que les régions.

Cet état de fait confirme que l'échelle locale est la plus pertinente pour les politiques culturelles.

UN MODÈLE DE GOUVERNANCE À DÉFINIR

Si l'échelle de la métropole est la bonne et les moyens des collectivités sont là, le mode de gouvernance le plus approprié à la culture ne semble pas pour autant déterminé ou unique. On entend par mode de gouvernance, non pas *stricto sensu* l'organisation du pouvoir au sein d'une entité politique, mais plus globalement le processus de décision s'appliquant à une matière donnée.



Plus que tout autre champ politique, la culture ne paraît pas obéir à une gouvernance classique où les représentants élus prendraient des décisions à partir des propositions faites par leurs services administratifs grâce à des financements publics.

En reprenant l'analyse de Guy Saez, on peut dire que s'il n'y a pas de modèle uniforme de gouvernance locale de la culture en France, du moins peut-on dégager trois principes qui le caractériseraient :

- le primat territorial, car comme on l'a dit précédemment, le territoire métropolitain est la bonne maille à l'échelle de laquelle produire des initiatives culturelles, car c'est aussi l'échelle de l'habitat contemporain ;

- le partenariat, c'est-à-dire la coproduction avec les autres niveaux de gouvernance publique : État, régions, département et communes. *A contrario*, la concurrence, notamment avec la région, n'est pas comprise par les habitants. Le parcours culturel imaginé par Jean Blaise depuis le mont Saint-Michel jusqu'à Nantes fournit un bon exemple de coopération entre territoires. Il s'agit de nouer des partenariats non seulement interscalaires, mais aussi intrascales, c'est-à-dire, au niveau métropolitain, en associant les autres acteurs (privés, associatifs, etc.). L'idéal-type de « ville participative » commande un mode de gouvernance participatif ou collaboratif. La méthode suivie pour le projet de l'Île de Nantes intègre assez largement cette logique : l'équipe qui mène le projet a été désignée fin 2016 par une commission constituée d'experts, d'élus et de citoyens. S'en sont suivis un atelier citoyen avec une trentaine d'habitants de la métropole pour rédiger un « livret des attentes citoyennes » annexé au cahier des charges du projet, et un « avis citoyen » formalisé. Ce type de démarche ne va pas de soi, car elle percuté la propension des acteurs culturels à rechercher le bilatéralisme, mais elle paraît fonctionner ;

- la transversalité, ou l'intégration de la culture au sein de programmes plus globaux, mêlant aménagement, politique de logement, de développement, de recherche, etc. Un principe qui se heurte au discours traditionnel d'autonomie de la sphère culturelle, un discours encore vivace mais qui ne semble plus adapté à la dynamique des métropoles.

CONCLUSION

La culture ne serait-elle pas finalement une matrice de l'habiter dans la ville ?

Comme mot et comme concept, la culture est lourdement chargée de sens et d'histoire. Son lien avec le pouvoir et la politique semble inaltérable. Mais dans nos métropoles contemporaines, la donne a vraisemblablement changé. De l'échelle locale, ou intercommunale, à l'échelle plus large de la globalisation, nous vivons aujourd'hui un paradoxe : nous nous approprions une culture mondialisée et uniformisée, fruit de stratégies marketing soutenues par de grands acteurs de l'économie numérique, et nous aspirons en même temps à une culture locale, vernaculaire, défendue par les gouvernances dans un souci de cohésion et d'identification à un récit commun.

On prête à Jean Monnet – peut-être à tort – d'avoir dit que s'il avait eu à refaire l'Europe, il aurait commencé par la culture. Sans doute parce qu'il avait pressenti que l'Europe économique échouerait à faire sourdre une identité commune au sein de la population européenne.

À Nantes, Jean Blaise rappelait que Jean-Marc Ayraut avait, lui, commencé par la culture pour son projet municipal dans les années 1980. Sans doute leurs premières initiatives n'étaient pas dénuées d'opportunisme et empruntaient au moins pour partie à une vision instrumentale d'une culture-tourisme, avec l'organisation de festivals assez éloignés de l'identité du territoire. Mais les initiatives suivantes ont davantage intégré l'habiter.

On pourra se désoler avec Hannah Arendt ou Cynthia Fleury que ces initiatives n'ont plus grand-chose à voir avec la conception classique de la culture comme *skholè*, un temps libre dédié à l'étude des arts, à l'éducation esthétique, à l'élévation de l'âme, au perfectionnement humain. Mais ces nouvelles initiatives semblent bien répondre aux aspirations actuelles des citoyens. Elles traduisent aussi le fait que notre monde ne peut plus se penser de manière verticale. C'est désormais l'horizontalité qui préside à l'organisation des ambitions et pratiques culturelles, usant d'une palette de dispositifs mêlant acteurs publics et privés.

Et si au regard de l'histoire et des vécus communs beaucoup des réusites culturelles récentes n'étaient pas d'abord le résultat de l'heureuse rencontre entre deux individus qui ont la volonté et la capacité d'agir ensemble pour dessiner notre paysage... notre écoumène commun ? L'exemple nantais semble vouloir nous le dire.



L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE DEMAIN : QUELLES FORMES NOUVELLES, QUELLE DÉTENTION, QUEL FINANCEMENT ?

Les phénomènes de métropolisations, de transformations numériques et écologiques, l'avènement de l'hypermobilité, la transformation des cellules familiales traditionnelles entraînent la nécessité de repenser l'habitat, dans sa forme et sa fonction, pour qu'il s'adapte mieux aux nouveaux modes de vie et à la nécessaire économie du foncier, mais également dans son financement, afin de permettre tant aux individus d'y accéder qu'aux villes de soutenir leurs développements au travers de la mutation du parc logement.

Cette mutation de la société des urbains doit se regarder au plus près, d'un point de vue micro, à l'échelle de l'individu et de la cellule d'habitation ou du logement collectif, mais aussi d'un point de vue macro, plus large, au niveau de la société, de la ville et des métropoles, afin notamment d'amener la diversité, la mixité, et la cohésion sociale au cœur d'une ville nécessairement toujours plus dense.

L'immobilier résidentiel se retrouvera demain au cœur des enjeux majeurs de l'évolution sociétale, tant du fait des nouveaux modes de vie que des impératifs auxquels il devra permettre de répondre.

Sous l'angle des contraintes d'abord, l'immobilier résidentiel doit être en mesure de relever le défi environnemental qui passera notamment par la densité urbaine. Celle-ci, souhaitable dans un écosystème responsable en matière de gestion des ressources, doit encore devenir vivable socialement, voire désirable.

ANALYSE MICRO : L'INDIVIDU FACE À SON LOGEMENT

LES FORMES DU LOGEMENT : D'UN MONO-PRODUIT À UN MULTI-USAGE

DES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES QUI ENTRAÎNENT UNE REMISE EN CAUSE DE LA FONCTION ET DE LA FORME TRADITIONNELLE DU LOGEMENT

Les transformations de la société que nous vivons aujourd'hui interrogent directement la notion d'habitat et d'habiter, et par conséquent la forme de notre logement. Notre manière d'habiter n'est plus la même que celle de nos parents et nos attentes vis-à-vis de notre logement évoluent en conséquence. Dans cette première partie, nous nous proposons d'identifier les fondements de ces mutations.

Les usagers : pour qui construire le logement de demain ?

Changements démographiques, redéfinition de la cellule familiale, allongement de la durée des études, mobilités... Les schémas de vie évoluent et nous attendons de notre logement qu'il puisse s'y adapter. Ou à défaut que l'offre de logement sache répondre à nos nouvelles attentes.

En tant que concepteurs, nous avons à anticiper les besoins futurs des utilisateurs, en créant des logements dont la forme puisse être capable de s'adapter à l'évolution de nos vies. Le logement doit pouvoir répondre à des temporalités de vies différentes. Ainsi une même cellule d'habitation pourra être louée totalement ou partiellement, accueillir une colocation ou encore s'adapter à l'arrivée d'un nouvel enfant.

Pour cela, le logement doit s'ouvrir, devenir facteur de cohésion et de lien social, multigénérationnel, ouvrir à la mixité sociale et à la biodiversité. Cette densification du logement doit se traduire par une modification de la forme de l'habitat, en s'appuyant sur des tendances de fond déjà engagées : la tendance au minimalisme et à l'économie de partage, mais également la flexibilité/modularité des espaces qui doivent pouvoir s'adapter à des besoins changeants (changements continus de la structure familiale, hypermobilité).

Mais cette dimension micro du logement ne suffit pas. Repenser l'immobilier résidentiel ne peut se faire sans une vision plus globale, plus macro :

- D'abord parce que les solutions envisagées, notamment par l'architecture, concernent en premier lieu les nouvelles constructions, et s'intéressent peu ou pas à la transformation du parc existant qui constitue pourtant le principal obstacle à la transformation de la ville.

- Ensuite parce que le logement ne peut se penser sans une dimension urbaine, sans vision globale portée par les collectivités et qui devront concilier leur vision de la ville avec les impératifs des acteurs privés. Enfin la mixité des villes et la lutte contre la gentrification ne se fera pas sans la mise en place de nouveaux modèles d'accession à la propriété, ni sans l'émergence de nouveaux modes locatifs.

Dans un contexte urbain où l'offre est particulièrement contrainte, le manque d'adaptabilité des logements peut très rapidement être ressenti comme un frein dans l'évolution personnelle de ses occupants. Un phénomène qui pousse les populations plus jeunes et au niveau de vie plus modeste à quitter les centres-villes au profit des zones périurbaines.

Les usages : aujourd'hui habiter c'est quoi ?

Aujourd'hui notre logement n'est plus réservé à la sphère privée. On y travaille, on y reçoit, on le loue, c'est aussi devenu un lieu d'ouverture sur le monde grâce aux développements des nouvelles technologies (Internet, réseaux sociaux). Nous attendons de notre logement une offre de service souple et adaptée à un mode de vie rapide et mobile.

CONTRIBUTION DE

SAMUEL HENRY-DIESBACH
MALENA FOCHE
SÉBASTIEN LORRAIN
CHARLOTTE NOVEL
ET HANS OSWALD

INTERVENANTS

PHILIPPE CHIAMBARETTA
SOPHIE DELHAY
XAVIER LÉPINE



Nous avons vis-à-vis de notre logement des exigences similaires à celles que nous pouvons avoir pour n'importe quel produit de consommation. Le développement des locations meublées, ou encore des espaces de *coliving* sont autant de témoins de cette nouvelle tendance du logement sans engagement.

Habiter où ?

Notre société actuelle est avant tout une société des urbains. Nous sommes dépendants des villes et des métropoles, nous y recherchons travail et offre de loisirs. Ce besoin implique nécessairement une densification de ces lieux et par conséquent une approche du logement incluant des compromis notamment en termes d'espace, de surface disponible et de lien avec la nature.

La densification des espaces urbains nécessite une réflexion aussi bien micro que macro sur le devenir de nos villes. Le logement de demain se déploiera-t-il en hauteur ? Sera-t-il installé dans d'anciens immeubles de bureaux qui auront été reconvertis ? La ville de demain se dessine dans une vision plus complexe que celle de la répartition en fonctions prônée par les urbanistes et architectes du mouvement moderne. Elle devra faire face à des défis multiples et en premier lieu à celui de la transition écologique.

CONCEVOIR LE LOGEMENT DE DEMAIN

Quelles sont les conséquences de ces changements sur notre travail de concepteur ? La conception du logement de demain doit s'interroger davantage sur la fonction, le programme, et l'attractivité que sur la forme finale de l'édifice. Le fonctionnement systématique par typologie est devenu obsolète, notre mission en tant qu'acteurs de la ville intègre désormais obligatoirement un rôle de recherche et d'expérimentation.

Le logement mutable

Face à la difficulté d'appréhender les changements futurs du mode d'habiter, nous devons aujourd'hui concevoir des logements « capables » dont la programmation doit inclure flexibilité et adaptabilité, afin de répondre à nos nouveaux schémas de vie, comme le soulignait Sophie Delhay. Jusqu'où pousser l'adaptabilité ? Faut-il anticiper les besoins tels que nous les imaginons aujourd'hui ? Ou faut-il plutôt proposer un modèle de structure, une sorte de squelette capable de supporter des transformations ou des « plug-ins » pourraient remplir les espaces comme l'envisage Philippe Chiambaretta ?

Nous devons accepter l'idée que la forme du bâtiment n'est plus contrôlable, fixée dans le temps. À l'image des organismes vivants, nos constructions doivent pouvoir croître, se transformer, muter. Cette réversibilité par le design sera sans nul doute au cœur des réflexions sur la ville de demain.

Le logement, un produit de consommation à court terme

Qu'est-ce qui différencie une chambre d'hôtel de notre propre chambre ? L'appropriation du logement passe par l'investissement personnel en un lieu, par la création d'une intimité dont les limites sont paradoxalement repoussées par les nouvelles technologies. Un investissement du logement difficilement compatible avec la mobilité de notre mode de vie actuel. Pour répondre à cet enjeu, le logement est-il amené à être un standard personnalisable au même titre que notre voiture ou notre téléphone ?

Cette logique de consommation du logement implique également une remise en cause des schémas de propriété et de financement. L'usage à court terme du bien immobilier favorise la location surtout en milieu urbain où les prix exponentiels des logements rendent l'acquisition particulièrement difficile.

Un logement à partager

Cohabitation, *Coliving*, ... Vivre en ville c'est accepter les contraintes liées à la densité. Aujourd'hui, nous voyons se développer des nouveaux modes d'habitat partagé à plus ou moins grande échelle répondant à la problématique du vivre ensemble pour vivre mieux (dans plus d'espace avec une offre de services plus importante). De nouvelles typologies d'habitats groupés se dessinent et révolutionnent le logement traditionnel. La mise en commun d'un certain nombre de fonction du logement permet également d'inventer un nouveau mode d'habiter plus économe en espace.

INTERROGATIONS

Le logement de demain reste encore à inventer. Mais on le voit, c'est une réflexion qui doit intégrer dans son développement une relation à la ville et aux autres bien plus forte que dans les schémas traditionnels que nous connaissons aujourd'hui. Cette relation étroite entre l'échelle publique et l'échelle privée, entre la ville et le logement entraîne de nouveaux questionnements.

Face aux mutations constantes et rapides de notre société technologique et connectée, comment le logement peut-il rester en phase avec les attentes de ces usagers ? Le temps du projet immobilier est-il compatible avec la vitesse de ces évolutions ? Comment imaginer dès la conception d'une opération ces possibilités de transformations futures ? Un bâtiment combien de vies ?

USAGE, DÉTENTION ET CONSOMMATION DE LOGEMENTS

On observe des évolutions importantes sur les usages, la notion de détention, la notion d'engagements dans le temps vis-à-vis de son logement, un retour au locatif des nouvelles générations, une détention moins engageante, se sentir mobile et libre... Deux grandes causes identifiées.

Les nouveaux modes de vie. Nomades, sans engagements (recherche de réversibilité etc.) qui questionnent le concept de propriété.

On observe l'émergence de nouveaux types de logements plus flexibles et évolutifs, mixant l'optimisation des surfaces disponibles avec l'expérience « lieux de vie », mixant également la notion de propriétaire et de locataire au sein d'un même logement, et s'inscrivant dans l'économie du partage, sur des modèles hybrides entre le logement traditionnel, les résidences étudiantes, l'hôtellerie et le bureau partagé, avec l'émergence de plus en plus fréquentes de résidences en *coliving*.

On voit également émerger de nouvelles offres de logements dit « évolutifs » et ou « partagés » chez certains promoteurs. Cette offre de logement permet de répondre à l'évolution des usages et des besoins de vie : ainsi une même cellule d'habitation pourra être louée totalement ou partiellement, accueillir une colocation, ou encore s'adapter à l'arrivée d'un nouvel enfant...

Le quatre-pièces classique est réparti en trois pièces + un studio (deux portes d'entrée sur les parties communes et une liaison intérieure des deux lots). Et ce logement va être adapté en fonction des besoins et usages du moment :

- La location du studio permet d'avoir un complément de revenu permettant d'aider au financement du logement en totalité.
- La famille s'agrandit et le studio devient la chambre de la fille au pair ou bien la suite parentale.

- L'un des parents est entrepreneurs et le studio devient le bureau.

- Les enfants grandissent et libèrent de l'espace, le studio est remis en location.

- Les parents vieillissent et ont besoin d'accompagnement dans leur vie au quotidien, le studio peut devenir le logement de l'auxiliaire de vie.

Sur tous les fronts, le rapport à la propriété du logement est remis en question. La notion de résidence secondaire perd de son sens avec l'émergence de l'économie du partage au travers des plateformes locatives saisonnières (Airbnb) qui brouillent les cartes dans la mesure où un propriétaire peut à la fois être propriétaire occupant et bailleur. Sur le logement traditionnel également la tendance semble être au désengagement. Sorties du marché de l'accession à la propriété à la fois par contrainte (face à l'inflation des prix) mais aussi par choix (refus de l'engagement perçu comme une contrainte), les classes d'âges les plus jeunes semblent se tourner vers les solutions locatives, notamment au cœur des villes. Pour ces nouvelles générations, qui ont pleinement intégré la « multiplicité des vies », la propriété constitue une contrainte à la mobilité pouvant fortement restreindre le choix des possibles pour la construction de leurs vies professionnelle et personnelle. Le logement devient un produit de consommation de court terme.

Cette tendance de retour vers le locatif rappelle les grands institutionnels sur les marchés résidentiels qui sortaient jusqu'alors progressivement de cette classe d'actifs immobilier. Il y a dans cette demande des nouvelles générations un besoin à la fois de flexibilité et de services « facilitateurs » de vie que de grands institutionnels perçoivent comme autant d'opportunités d'affaires nouvelles potentielles. Les exemples notamment des grandes foncières allemandes (Vonovia, LEG, Dt Wohnen) mais également de certains acteurs français (Gecina) montrent bien que le logement ne peut désormais plus être seulement perçu comme un actif financier générant des revenus locatifs récurrents, mais comme une solution d'hébergement complète intégrant des services, une ouverture sur le reste de la société et de l'économie. La demande croissante de solutions de logements « clé en main » (logements étudiants, *coliving*, etc.) illustre bien ces nouveaux modes d'exploitation du logement dans les centres des villes intégrant une

nouvelle dimension servicielle, venant accroître la rentabilité de l'exploitation de ce type de patrimoine et par conséquent sa valorisation. L'appétit de certains acteurs comme Vonovia, pour des marchés non domestiques (et notamment la France), montre bien que cette tendance est un phénomène global.

Certains organismes financiers tels que La Française marquent également un appétit croissant pour le secteur au travers de la mise en place de nouveaux modèles favorisant l'accession à la propriété notamment en réinventant le démembrement de propriété de façon à rendre plus accessible l'acquisition immobilière pour le particulier. Tout cela adossé avec les foncières et institutionnels.

Cette émergence d'un appétit retrouvé du secteur privé pour le logement, semble être une clé de la réussite de la transformation de la ville au travers de partenariats publics-privés seuls à même d'allouer le capital nécessaire.

ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE TRÈS SUPÉRIEURE AUX REVENUS, À L'INFLATION. LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL DES CENTRES-VILLES DES GRANDES MÉTROPOLIS EST DEVENU DE PLUS EN PLUS SÉLECTIF

La désolvabilisation touche les primo-accédant et de plus en plus de classes moyennes qui se voient exclues des marchés de l'accession à la propriété par une évolution des prix très largement supérieure à l'inflation, mais également aux salaires dans les cœurs de villes où la gentrification se développe. L'exclusion mécanique de cette partie de la population désolvabilisée du cœur des villes pose la question de la pérennité des villes modernes qui « gentrifiées » ne sont plus socialement représentatives.

Cette évolution des prix et l'importance de construire des villes socialement représentatives suggèrent l'importance de la mise en place de nouvelles formes de détention hybrides, plus abordables, au-delà du clivage propriétaire ou locataire. À cet égard les solutions apportées par La Française constituent des solutions attractives, intégralement financées par le secteur privé, permettant d'assurer l'accessibilité aux marchés du logement d'une partie de la population « désolvabilisée » et luttant ainsi contre les problèmes induits par la gentrification des centres, tout en procurant aux investisseurs un rendement sur le capital investi supérieur à celui offert par les formes de détention traditionnelles.

Est-ce finalement suffisant pour répondre aux besoins mobiles de demain ? Quelques idées mais finalement peu d'actions gouvernementales pour l'accélération de la mobilité du logement tant en propriété qu'en locatif.

ANALYSE MACRO : LA SOCIÉTÉ FACE À L'HABITAT

ÉVOLUTION DE LA FORME DE L'HABITAT : REPENSER LA DENSITÉ

Dans une période de mutation, de nouveaux paradigmes, et d'enjeux tant sociétaux, environnementaux que technologiques, repenser l'habitat nécessite non seulement une réflexion à l'échelle individuelle du bâtiment, mais aussi de la ville.

La population urbaine augmentera de 70% d'ici 2050, et deux tiers de la population habitera dans des mégapoles selon les nouvelles projections de l'ONU. La pression démographique rend la question de l'habitat de demain centrale et sa planification capitale.

Il y a, comme Sophie Delhay l'indique, « une rupture, d'un point de vue démographique, de la réalité urbaine, mais aussi des comportements. Les sphères publiques et privées sont dans des limites qui bougent, et deviennent moins nettes. De même pour les limites entre chez soi et le travail. »

Nouvelles dichotomies

Nous observons que la société évolue vers une intensification et accélération des choses, mais qui souvent se traduit par une multiplication des paradoxes et dichotomies. Comment concilier ainsi une ville qui s'inscrit dans une « on-demand economy » quand on cherche un développement durable, une hyperproximité, mais qui ne résulte pas en un entassement urbain, un achat immédiat mais avec une économie de l'espace, une économie du partage, sans perdre le sentiment d'être « chez soi ». Comment peut-on y dessiner l'habitat et son habitat ?

Face à ces dilemmes, les nouveaux usages, les besoins et les attentes s'inscrivent dans un monde où la disponibilité des ressources est limitée et fait face à une demande insatisfaite de logement. Nous devons ainsi repenser comment l'habitat individuel s'incorpore à l'habitat collectif.



Économie de l'espace

Le métropolisation impose une économie du foncier et donc, une nécessaire densification des opérations immobilières. Pour autant, tel que Johanna Rolland le souligne, veut-on une ville dense, une ville compacte ? La densification ne doit pas être perçue comme un entassement ou compactage du tissu urbain ; le vide et l'espace doivent aussi trouver leur place dans cette nouvelle urbanité.

La ville de demain doit ainsi permettre les rapprochements des différentes fonctions : travail, loisir, éducation, sociabilisation, approvisionnement. Mais comment comptabiliser l'économie du foncier, du partage, du rapprochement, des ressources avec une population en hausse, et ce, sans oublier l'impact environnemental ? Contrairement à ce que certains acteurs laissent penser, la solution ne réside pas dans une construction inévitablement en hauteur. Johanna Rolland soutient également ce postulat : « Le monde de demain ne peut pas être pensé que verticalement ; cette vision doit venir se conjuguer avec une vision ascendante, qui est indispensable. »

Les expériences des années passées démontrent qu'une intensification de la construction verticale n'a pas apporté une solution adéquate aux problèmes de logement des villes en France, et le coût environnemental ne pourra malheureusement pas être récupéré. Et l'étalement urbain, comme Johanna Rolland l'indique, est injuste socialement, inefficace économiquement et inefficace d'un point de vue écologique. Dans une transition écologique, numérique et démographique, comment donc conjuguer une approche quantitative et qualitative ?

Vers une densification 2.0

La densification est de plusieurs points de vue souhaitable, mais il est nécessaire que la ville reste désirable et sa (re) conception durable.

Cette densité doit ainsi être accompagnée d'une planification à une échelle macro. La perception et acceptation que le métropolitain aura de cette densité dépendront des divers facteurs architecturaux et urbanistiques. Ainsi, pour que la ville puisse être désirable, divers facteurs doivent être intégrés à l'équation à résoudre : l'homogénéité du tissu urbain, les volumes et hauteurs des constructions, le rapport entre espaces verts et espaces édifiés, la mixité et cohésion sociale, les équi-

pements et services publics (places, parcs, trottoirs, etc.), la proximité des services et commerces doivent être dessinés de manière à participer à une qualité urbaine, une régénération durable économiquement et environnementalement viable.

La transition urbaine et sociétale pourra ainsi réconcilier une ville où la vie collective et vie individuelle pourront cohabiter.

Densification sans construction

Cependant, repenser les villes ne doit pas et ne peut pas être synonyme de déconstruction et reconstruction. La pénurie du foncier et les prix élevés dans les métropoles, face à une pression de la demande, doivent nous amener à nous interroger sur le parc existant, son avenir et sa capacité à être transformé et réutilisé. Bureaux obsolètes, ateliers, hangars, garages et entrepôts vacants, les possibilités sont vastes et les avantages également : un bilan carbone moins coûteux, une mixité de fonctions et une capacité de répondre aux différents besoins (résidence étudiante ou senior, participative ou intergénérationnelle, colocation, mais aussi coworking et food-courts, cafés et bibliothèques). Comme nous pouvons l'observer en France avec des transformations comme la Station F à Paris ou encore l'église Saint-Martin D'Aren à Marseille qui accueillera des espaces de coworking, d'exposition et de conférence ainsi que des boutiques, la réhabilitation des bâtis peut donner lieu à la densification sans construction. En se réinventant sur elle-même la ville doit penser la densification par l'ajout d'espaces de vie et de partage la rendant désirable. Cette dimension de la politique de la ville doit passer par un pilotage public des capitaux privés au travers de partenariats publics privés seuls à même de porter la transformation de l'habitat dans le tissu urbain.

La ville de demain doit également s'adapter aux nouveaux comportements en intégrant les nouveaux modèles de partage et de propriété ; des terrasses et balcons privatifs qui diminuent au profit des jardins et toitures partagés, des cuisines et buanderies qui se simplifient avec des espaces associatifs et communs, des services et commerces qui se multiplient. Des copropriétés qui évoluent et intègrent des nouveaux acteurs (commerçants, gestionnaires des lieux partagés, etc.) et des individus qui diminuent leur quote-part privative et augmentent celle commune.

L'interaction, le passage entre les espaces publics et privés doivent faciliter les échanges mais aussi répondre aux besoins et attentes individuels.

Vers un nouveau « script »

Nous constatons ainsi que cette transformation intègre une diversité des acteurs, secteurs et éléments. Par sa complexité, elle ne peut pas avoir lieu sans que le secteur public coopère et intègre le secteur privé. Ainsi le rôle de la sphère publique doit être d'encadrer l'urbanisation en orientant les capitaux privés au-delà du seul logement, sur des projets culturels et populaires.

Mais comment peut-on assurer cette transition ? Le rôle des collectivités, municipalités et de l'État ne pourra se limiter aux incitations fiscales à la création de logements, dont les nombreux dispositifs (Pinel, Duflot, Scellier, Robien, Borloo, Besson, etc.) ont montré leurs limites. Mais les contraintes budgétaires de l'État nécessitent d'intégrer d'avantage le secteur privé dans le financement de notre ville de demain

LE FINANCEMENT DE L'HABITAT : LA NÉCESSAIRE IMPLICATION DES ACTEURS PRIVÉS

UN SOUS-JACENT STRUCTURANT SUR LE LONG TERME

Démographique

Avec plus de 67 millions de Français à loger, et près de 7 millions d'individus supplémentaires depuis 2000, le marché français présente un intérêt évident pour l'investissement dans le logement compte tenu de la taille importante de sa population et du potentiel d'évolution de la demande.

À l'échelle internationale, la France se positionne ainsi parmi les 14 pays au monde ayant une population comprise entre 50 et 100 millions d'habitants, synonyme pour les investisseurs d'une réelle profondeur de marché et, par voie de conséquence, de la possibilité sur le long terme de déployer une politique d'investissement d'ampleur.

Cette analyse est d'autant plus vraie que la France reste un des pays parmi les plus féconds d'Europe, malgré une baisse récente de son taux de fécondité passant à 1,88 enfant par femme en 2017. Malgré cette récente diminution, la croissance de la population française comme le renouvellement de ses générations, sont d'un bon niveau comparé à un marché allemand ou anglais par

exemple confrontés à un réel vieillissement de leur population.

Changement des modes de vie

Les phénomènes de décohabitation liés aux divorces (près d'un mariage sur deux) sont connus depuis longtemps et ne sont, finalement, peut-être que l'illustration la plus visible de la fragmentation de nos modes de vie.

Fin du modèle historique de la famille « nucléaire », passant de mariage à divorce à famille recomposée de plusieurs enfants. Fragmentation du temps des études supérieures autrefois inscrites dans des périodes longues de 3 à 5 ans sur le même site, aujourd'hui composées de temps court de 6 à 9 mois entre lieux d'études français et étrangers, stages en entreprise ou année de césure. Segmentation enfin des modes de vie professionnelles avec augmentation du nombre d'employeurs, multiplication des expériences professionnelles et de cadres de travail moins convenu (*coworking*, télétravail...); le temps du CDI semble en partie derrière nous, au profit de temps de travail courts et agiles.

L'allongement de la durée de vie finit par compléter une vision totalement différente d'une société française dont les besoins, en termes de logement notamment, vont fortement évoluer dans les prochaines années. À titre d'exemple, l'arrivée à l'âge de la retraite des baby-boomers passera de 4 millions d'individus de plus de 82 ans (âge moyen d'entrée dans une résidence services aînés) en 2017, à plus de 6,5 millions de personnes 20 ans plus tard. Au-delà de l'effet d'aubaine que les promoteurs et investisseurs peuvent voir dans cette « silver economy », c'est surtout la modification profonde des besoins en logements que le vieillissement de la population va entraîner : accès PMR, adaptation du mobilier, des services à la personne...

Désengagement des pouvoirs publics du financement du logement

Compte tenu de ces enjeux liés à l'accompagnement de l'évolution de nos besoins en logement, l'opportunité pour les investisseurs institutionnels d'y prendre une place importante est réelle et à plusieurs niveaux. Car jusqu'à présent, l'essentiel de l'offre locative du marché français était porté d'une part par les opérateurs du logement social et, d'autre part, par les particuliers dans le cadre de dispositifs fiscaux. Or aujourd'hui, ces deux

modèles sont battus en brèche par la nécessaire rigueur budgétaire : baisse du financement des opérateurs du logement social qui va les contraindre à chercher auprès des investisseurs privés de nouvelles sources de financement et restriction annoncée de l'aide à la pierre.

DES PISTES DE DÉVELOPPEMENT À VENIR

Création de foncières dédiées au logement

Au vu des enjeux, il paraît évident que la réponse du marché devra passer par une structuration et une spécialisation de ces acteurs. Après l'échec des tentatives de foncières cotées des années 2000 (Foncière Développement Logement, Dolméa, projet avorté de *spin-off* résidentiel de Gecina, d'Icade ou Axa...), nous pouvons légitimement penser que le marché français est prêt pour une nouvelle offre de véhicule d'investissement : la demande locative est là et les besoins en placement long terme n'ont jamais été aussi importants.

A l'heure où les vertus du modèle de retraite par répartition semblent sérieusement remises en question, il peut ainsi paraître opportun de chercher des solutions de placements sécurisés de l'épargne publique sur un produit logement mutualisé. L'orientation de l'épargne populaire vers des véhicules d'investissement spécialisés devant permettre ainsi une gestion plus efficiente des investissements vers les zones tendues et des logements adaptés, à la différence des investissements défiscalisant des particuliers répondant à des logiques fiscales et non concertées.

Accompagner le développement de l'habitat géré/adapté aux nouveaux besoins

La profondeur du marché est d'autant plus intéressante pour un investisseur long terme qu'elle ne s'arrête pas au seul produit logement, mais que sa stratégie d'investissement pourra se décliner par thématique autour de « l'usage » de ce produit logement : logement des plus jeunes avec des résidences jeunes actifs ou étudiantes, logements des familles en logement locatif intermédiaire ou dans des résidences locatives haut de gamme, ou encore logement des retraités dans des résidences services aînés, EHPAD ou logements adaptés...

L'horizon de ce marché résidentiel, porté par la concentration urbaine de nos sociétés, a finalement peu de

limites tant les besoins sont importants et les choix stratégiques nombreux. Or, les pouvoirs publics ne rempliront plus, ou peu, leur rôle historique de financeurs de ces infrastructures immobilières ; cette place doit aujourd'hui naturellement être prise par le privé.

Financer les infrastructures publiques

En effet, le débat doit évidemment être élargi au financement global de l'urbanisation de la société. Les phénomènes urbains actuels sont, au-delà des simples aspects sociaux, porteurs d'espoirs pour une jonction entre les intérêts d'investisseurs privés long terme et le besoin de développer une nouvelle offre urbaine, en logement bien sûr, mais aussi de manière plus large à l'ensemble des infrastructures urbaines liées à l'évolution de la population : écoles, routes, stades, prisons...

CONCLUSION

Il ressort de l'évolution de nos sociétés qu'il n'existe d'ores et déjà plus une unique manière de consommer du logement. La consommation devient plus court-termiste, et recherche une plus forte modularité des espaces et des usages afin que l'habitat puisse s'adapter à l'évolution de nos vies. La modification des cellules familiales et la multiplicité des vies personnelles et professionnelles amènent à repenser à la fois la structure du logement mais également son mode de détention.

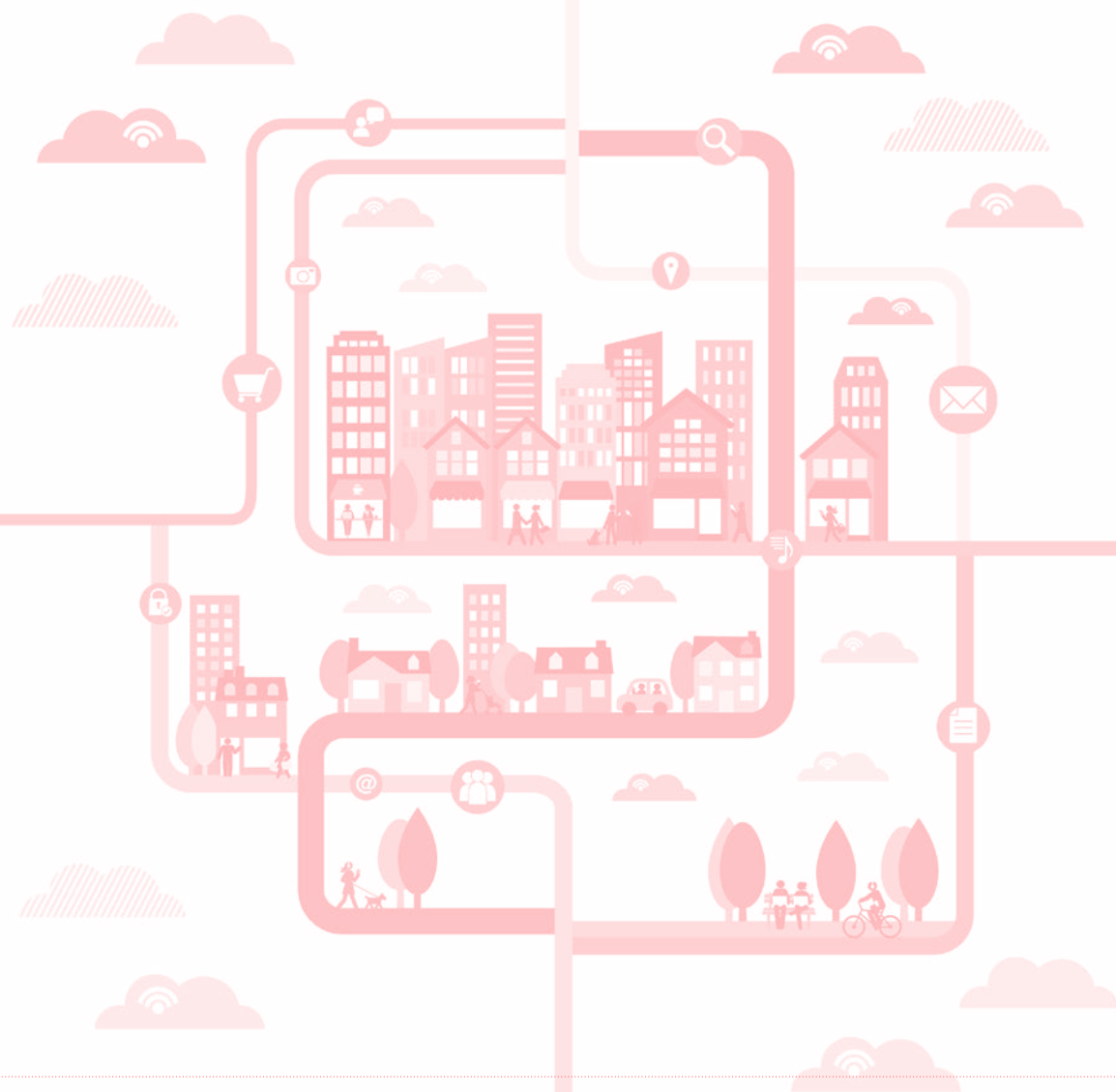
Ces nouveaux usages du logement remettent ainsi à la fois en question la structure traditionnelle du logement mais également la place de la propriété. On anticipe alors un retour à la flexibilité à la fois des espaces mais également à l'assouplissement des engagements (retour au locatif).

L'architecte, dans la conception de l'immeuble moderne, tient par conséquent une place primordiale dans l'émergence du logement de demain en tant qu'organisateur de la modularité des espaces de logements qui devront également dépasser la seule fonction de l'abri familial ou de refuge de la sphère privée, pour devenir un espace ouvert et connecté avec la sphère sociale dans un monde tiré par l'économie du partage.

La difficulté tient cependant dans la gestion de la densification urbaine, qui constitue une tendance de fond, mais aussi un impératif écologique. La conception d'un immeuble adapté



aux nouveaux usages sera sans effet sur la cohésion d'une ville moderne qui doit savoir gérer la densité, en la rendant désirable, en organisant des cœurs de villes ouverts sur la nature ainsi que sur les échanges culturels et populaires. Le lieu doit créer le lien ! Cette évolution cependant ne pourra être dirigée par les autorités publiques seules dont les capacités de financement sont insuffisantes. La réalisation du logement urbain ne pourra se construire sans le support des capitaux privés, qui se dirigent progressivement de nouveau vers l'investissement résidentiel à mesure que la rentabilité de l'exploitation du logement croît avec l'émergence de nouveaux modèles. À cet égard, l'appétit retrouvé des investisseurs institutionnels pour l'immobilier résidentiel constitue une opportunité pour permettre à la ville de se réinventer sur elle-même.



Nous remercions tous ceux qui ont participé à la réalisation de cet ouvrage.

Collection « Les Actes de l'Institut Palladio® »

ISSN 2268-848X

Cycle 2018 - Habiter la ville de demain

Édition Novembre 2018

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 : 5 bis, rue Volney 75002 Paris

Siège social : 40, avenue Hoche 75008 Paris

www.fondationpalladio.fr - Tél : +33 (0)1 40 38 38 31

Conception graphique : Autonne, www.autonne.com

Imprimeur labellisé imprim'vert

Crédits photos : Fondation Palladio, Nicolas Grout, Christiane Blanchard, Bertrand Rieger et Istock

INSTITUT PALLADIO DES HAUTES ÉTUDES SUR L'IMMOBILIER ET LA CITÉ
COLLECTION « LES ACTES DE L'INSTITUT PALLADIO® »

DÉJÀ PARU

2012 : LA VILLE DE DEMAIN POUR QUELS TERRITOIRES ?

2013 : LA VILLE DE DEMAIN POUR QUELS HABITANTS ?

2014 : LA VILLE DE DEMAIN POUR QUELS USAGES ?

2015 : LA VILLE DE DEMAIN POUR QUELLES VALEURS ?

2016 : LA VILLE DE DEMAIN À L'ÈRE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

2017 : LA VILLE DE DEMAIN : QUELLE PLACE POUR LE TRAVAIL ?

À PARAÎTRE EN 2019 :

ÉCHANGER BIENS ET SERVICES INNOVANTS DANS LA VILLE DE DEMAIN

Les fondateurs

ALTAREA COGEDIM ■ BNP PARIBAS REAL ESTATE ■ BOUYGUES BÂTIMENT IDF ■ COPI ■ COVIVIO ■ EY
■ GECINA ■ ICADE ■ KLÉPIERRE ■ LA FRANÇAISE ■ UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD.

Les mécènes

ADI/Association des Directeurs Immobiliers ■ GROUPE ADP/Aéroports de Paris ■ AE75 ■ AFFINE
■ AFIOG ■ AGENCE D'ARCHITECTURE ANTHONY BECHU ■ ALILA ■ AMO / Architecture et Maîtres
d'Ouvrage ■ AMUNDI IMMOBILIER ■ ARDIAN ■ ARTELIA ■ GROUPE BALAS ■ BOUYGUES IMMOBILIER
■ BPD MARIGNAN ■ CAPITAL & CONTINENTAL ■ CBRE ■ CDIF/Club des Développeurs Immobiliers et
Fonciers ■ CEGEREAL ■ CITYNOVE-GROUPE GALERIES LAFAYETTE ■ CLESTRA HAUSERMAN ■
CLIMESPACE-GROUPE ENGIE ■ COSY HOME ■ CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER ■ GROUPE DUVAL ■
EGIS ■ EIFFAGE IMMOBILIER ■ EMERIGE ■ ENIA ARCHITECTES ■ FFB / Fédération Française du Bâtiment
■ FPI / Fédération Promoteurs Immobiliers ■ FREO ■ FREY ■ GROUPE GA ■ GENERALI REAL ESTATE
FRENCH BRANCH ■ GÉNIE DES LIEUX ■ GRAND PARIS AMÉNAGEMENT ■ GROUPAMA IMMOBILIER ■
INGÉROP ■ INTERCONSTRUCTION ■ KARDHAM ■ KAUFMAN & BROAD ■ MACIFIMO ■ OGIC ■ ORANGE
■ GROUPE PANHARD ■ PCA-STREAM / Philippe Chiambaretta Architecte ■ PERIAL ■ POSTE IMMO ■
REOLIAN ■ RESOLVING ■ S2T ■ SAPHYR ■ SCAU ■ SEFRI-CIME ■ SERVICES+CLOISON ■ SFL/Société
Foncière Lyonnaise ■ SMABTP ■ SOCOTEC ■ SOGELYM DIXENCE ■ SOGEPROM ■ SPIE BATIGNOLLES ■
TECILI CONSEIL ■ VEOLIA ■ VINCI CONSTRUCTION FRANCE ■ VINCI IMMOBILIER ■ VIPARIS.



SOUS L'ÉGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE