

Les acteurs privés de la ville : épisode 3



Isabelle Baraud-Serfaty

Maître de conférences à Sciences Po (Master Stratégies Territoriales et Urbaines), elle anime un cours sur les acteurs privés de la ville. Consultante en économie urbaine (IBICITY), elle travaille notamment sur la mise en œuvre de projets urbains complexes qui mêlent plusieurs acteurs, plusieurs dimensions et plusieurs échelles. Elle tient un blog sur le site ibicity.fr.

En 2014, Isabelle Baraud-Serfaty parlait de la ville intelligente aux auditeurs de l'Ihédate. En 2016, elle prolongera ses réflexions autour de la ville numérique. Entre les deux, elle nous propose un feuilleton dont trois épisodes ont déjà été tournés et qui met en scène de nouveaux acteurs.

Signe d'une mutation profonde des modes de production et de gestion de la ville, en France, le jeu des acteurs de la fabrique urbaine est devenu de plus en plus ouvert. Premier épisode : depuis les

années 2000, et même avant, les «acteurs privés de la ville» étaient surtout des promoteurs et investisseurs immobiliers, des groupes de BTP ou encore des entreprises de services urbains. Il y a six ans, a commencé le deuxième épisode : avec la montée en puissance des questions énergétiques et numériques, de nouveaux entrants, comme Siemens, IBM ou Cisco, sont rentrés dans la fabrique urbaine et se sont affirmés comme des acteurs de la ville à part entière¹. Mais il s'agissait encore de grands groupes, en nombre limité, qui «urbanisaient» leurs stratégies en se positionnant comme un partenaire incontournable des villes. Ce à quoi on assiste désormais – c'est le troisième épisode – c'est à l'émergence de toute une série de nouveaux entrants, souvent des start-up mais pas seulement, qui sont parfois positionnés sur un tout petit maillon de la chaîne de la fabrique urbaine, mais qui, demain, peuvent se positionner en amont ou en aval.

Deux exemples sont emblématiques de cette tendance. A Marseille, le projet d'Eiffage sur l'îlot Allar (58'000 mètres carrés de surfaces de plancher sur 2,4 hectares) mobilise des acteurs aussi divers

que des grands groupes de l'énergie, des télécommunications ou de la construction (EDF, Orange Business Services, Lafarge), des associations environnementales (LPO, Humanité et Biodiversité...) et des PME et start-up innovantes, comme Zen Park, qui propose le partage de la place de stationnement, Echy, qui capte la lumière du soleil pour éclairer l'intérieur des bâtiments, Enodo, qui réalise des maquettes 3D, Polypop, qui valorise et dépollue les sols et valorise les déchets organiques avec des champignons, etc.

Dans la capitale, l'appel à projets urbains innovants «Réinventer Paris», dont les lauréats ont été désignés début février 2016, semble avoir répondu au souhait de la maire qui recherchait «des groupements originaux et non conventionnels qui réinventeront nos manières d'habiter, de travailler, d'échanger et de partager», et a assurément proposé une réponse stimulante au défi d'une ville plus partenariale. Pour chaque groupement, la liste des membres de l'équipe comprend souvent une vingtaine de membres, sinon plus, preuve de la diversité des acteurs qui la compose.

¹ Nous avons décrit ce phénomène dans «La nouvelle privatisation des villes», revue Esprit, mars-avril 2011.



Cette évolution témoigne évidemment de la puissance des mutations provoquées par la révolution numérique, la contrainte financière, la crise environnementale et l'évolution des mentalités : à la fois une mutation profonde des usages, mais aussi une hybridation plus forte entre des secteurs, notamment entre l'immobilier, l'énergie, l'eau et les déchets, avec des innovations qui toutes « convergent vers la ville du futur »². Elle pose toutefois un véritable défi, qui est celui du mode d'organisation de l'ensemble de ces acteurs. Par exemple, dans « Réinventer Paris », la ville a sollicité des groupements d'opérateurs et, de fait, les mandataires de ces groupements sont très souvent des acteurs classiques, comme les promoteurs. Ainsi, on peut se demander si, paradoxalement, en voulant ouvrir le jeu de la fabrique urbaine, la ville ne le referme pas. De même, sur l'îlot Allar, à Marseille, la présentation de l'« écosystème d'acteurs » ne doit pas faire oublier que l'ensemble des acteurs qui le composent sont pilotés par un mandataire, Eiffage, qui est seul contractant de l'aménageur, Euroméditerranée. Ce contrôle du projet par un opérateur mandataire unique, issu la plupart du temps du rang des promoteurs-construc-teurs classiques, s'accompagne souvent d'un élargissement de l'échelle d'intervention de ces opérateurs, la taille de l'opération étant bien souvent la condition pour faire jouer au mieux les synergies entre les différentes composantes du projet. Signe de cette tendance : juste à côté de l'îlot Allar, à Marseille,



© Pablo Katz Architecture

PROJET DE PABLO KATZ ARCHITECTURE, L'UN DES 22 PROJETS LAURÉATS DE « RÉINVENTER PARIS ».

le groupe Bouygues a gagné fin 2015 un projet de 250 000 m² de surface de plancher sur 14 hectares (« Îlot XXL »). Cette question de la taille des lots doit être examinée avec attention. D'une certaine manière, on y retrouve amplifiés les débats qui avaient eu lieu sur les macrolots³. Avec des arguments pour (mutualisation, densité) et des réponses contre (risque d'isolats urbains, absence d'évolutivité et gestion contrainte) qui montrent assurément l'enjeu d'une réponse spécifique à chaque contexte.

Autrement dit, dans l'épisode 3, le véritable défi pour les acteurs publics est de maîtriser la fabrique de cette ville doublement coproduite, entre acteurs publics et privés, mais aussi entre acteurs privés entre eux. Et peut-être les réponses peuvent-elles être

trouvées dans des hybridations plus fortes entre l'ensemble des acteurs, ou des stratégies de maîtrise d'un chaînon clé. Sans doute aussi les acteurs publics devraient-ils aider à structurer des filières permettant le déploiement des innovations technologiques, comme par exemple le développement de l'impression 3D dans le bâtiment, source potentielle de réduction des coûts de construction et de réduction des délais⁴, et donc potentielle réponse au défi du logement abordable... mais aussi susceptible de « disrupter » complètement les acteurs traditionnels de la fabrique urbaine. Ce serait alors – ce sera – le début de l'épisode 4. ★



² Bernard Charlès, PDG de Dassault Systèmes, Enjeux Les Echos, septembre 2014.

³ Lors de la sortie du livre de Jacques Lucan : « Où va la ville aujourd'hui ? » Jacques Lucan, Editions de la Villette, 2012.

⁴ « La start-up XtreetE veut révolutionner le secteur du BTP grâce à l'impression 3D » Batinfo.com, 10-11-2015.