

Autobiographie scientifique
pour le Grand Prix
de l'Urbanisme 2024

Urbaniste peignant des traits d'union



LE DÉFI DU PARTAGE

Isabelle Baraud-Serfaty

FLÂNERIES URBAINES



SOMMAIRE

AUTOBIOGRAPHIE SCIENTIFIQUE

3 juin 2024

NOTE

Introduction : comment mettre l'urbanisme en partage ? 5

Mon parcours d'économiste-urbaniste 6

Ma conversion à l'urbanisme 6

Praticienne d'abord 6

Refuser le piège de « la » vérité 7

L'économie au service du projet d'urbanisme 9

« Où irez-vous prendre l'argent ? », une question formelle et politique 9

Recyclage urbain sobre cherche modèles économiques créatifs 10

Du jeu d'échecs au nouveau jeu de go : extension de l'urbanisme 11

La valeur du commun 12

L'urbaniste des traits d'union pour faciliter les pas de deux 15

Les pas de deux entre acteurs publics locaux et acteurs privés 15

Les pas de deux entre praticiens et chercheurs 16

Pas de deux sur le trottoir 18

Conclusion : le défi du partage 20

PORTFOLIO 21

Le portfolio comprend des feuillets permettant de donner à voir visuellement certains éléments évoqués dans la note. Le lecteur peut choisir de s'y reporter ou pas. La référence est exprimée ainsi : ► Folio A

CURRICULUM 36

NOTE D'AUTOBIOGRAPHIE SCIENTIFIQUE

COMMENT METTRE L'URBANISME EN PARTAGE ?

Dans cette note, j'emploierai le terme « ville » de manière large : là où il y a des trottoirs ou là où des habitants en réclament¹.

Urbanisme : art du partage des espaces au service du vivre ensemble².

Économie : art du partage des richesses.

Mon ambition : mettre l'économie au service de l'urbanisme.

On ne peut plus faire la « ville » en 2024 comme il y a cinquante ans... ou même cinq ans. Les turbulences environnementales, sociétales, démographiques, numériques, sanitaires, géopolitiques, bouleversent les manières d'habiter, travailler, se déplacer, faire ses courses, s'informer, se rencontrer, agir collectivement, etc. La ville change, et aussi la manière de la penser.

► Folio A

Comment celui qui professe l'urbanisme peut-il alors avancer dans cette zone de turbulences dont il ne connaît ni la durée ni l'après ? Dans une tempête sur un bateau, il faut s'accrocher à la barre. Ma barre est celle de l'économie, et plus encore de la stratégie, qui est l'art d'allouer ses ressources, par définition disponibles en quantité limitée, pour les mettre au service de son objectif. Qui sont les acteurs qui fabriquent la ville, la gèrent, la font vivre ? Avec quel modèle économique, c'est-à-dire avec quelles recettes et quels coûts, mais surtout avec quelles finalités ou propositions de valeur, et quelles manières d'agir ?

Cette barre me semble un point d'appui d'autant plus solide que les raretés s'inversent : « avant l'homme était rare et la nature abondante, maintenant c'est l'inverse »³. Ceci a des conséquences majeures sur la manière de faire la ville. Le foncier et les matières premières se raréfient ; l'enjeu est désormais de fabriquer la ville autrement, et surtout de la « réparer » et d'en « prendre soin ». Le défi écologique accentue aussi les défis sociaux. Quand il y aura un ou deux mois de canicule chaque année, les « quartiers populaires » vont devenir de plus en plus « chauds ». Justice climatique et justice sociale sont des questions économiques. Qui dit inversion

des raretés dit inversion des valeurs. Ce qui devient plus rare devient plus cher.

« De quoi parle l'économie ? Du partage. Du partage de la richesse. (...) L'économie, c'est fondamentalement la question de la répartition. Pourquoi ? Parce que la question du partage est liée à celle de la rareté, et que sans rareté, il n'y a pas de problème économique »⁴.

Qu'est-ce qui était abondant et devient rare ? Ou plutôt, parce que l'urbanisme est situé et s'ancre dans des lieux, qu'est-ce qui devient rare à quels endroits, pour quelles populations ? Les ressources naturelles, le vivant, le foncier, le sol, le trottoir, les savoir-faire, la population active, l'argent public, l'argent privé, sont des exemples, ici ou là. Ce sont toutes ces raretés, nouvelles ou pas, qu'il faut identifier. Puis, pour permettre à des gens de vivre ensemble dans des lieux, partager.

Quel partage entre les habitants des villes centres et ceux des périphéries, du péri-urbain et des territoires ruraux ? Quel partage entre les territoires les plus riches et les moins riches ? Entre ceux qui sont peu affectés par les risques climatiques et ceux qui le sont beaucoup ? Entre les territoires attractifs et ceux où personne ne veut habiter ? Quel partage entre les retraités (qui, pour certains, sont à l'âge où ils commencent à hériter) et les jeunes (qui ont toujours raison même quand ils ont tort⁵) ? Entre les personnes qui habitent et celles qui travaillent ? Celles qui sont déjà là et celles qui vivront ici demain ? ...

Comment mettre l'urbanisme en partage ?

¹ Métropoles, péri-urbain, villes moyennes et petites, voire territoires habités. Cette caractérisation par les trottoirs vaut pour la France, hors urbanisme sur dalle.

² J'emprunte à Nicolas Détrie la formule « art du partage des espaces ».

³ Jean-Michel Severino, alors directeur de l'AFD, en 2010 lors d'une conférence organisée par Transit-City.

⁴ Bernard Marris, *Antimanuel d'économie*.

⁵ « La jeune garde a toujours raison, même lorsqu'elle a tort ! », « Hedi Slimane, les jeunes, la mode et la mondialisation » - Interview dans *Le Monde* 22 septembre 2007

MON PARCOURS D'ÉCONOMISTE-URBANISTE

« C'est uniquement dans les premières années de jeunesse que le hasard peut encore être assimilé au destin. On sait plus tard que le vrai cours de la vie est déterminé de l'intérieur » ⁶.

MA CONVERSION À L'URBANISME

Ma conversion à l'urbanisme a eu lieu à Tokyo. Avant j'avais suivi une scolarité classique de bonne élève sans passion : une classe préparatoire commerciale, un DEUG de « Mathématiques appliquées aux sciences sociales » à Dauphine, une admission à l'École Supérieure de Commerce de Paris. La scolarité imposait un stage à l'étranger. Deux « hasards » (une camarade de chambre japonaise qui s'exprimait avec poésie, une offre d'une entreprise nipponne d'import-export) me conduisirent à passer l'été de mes 21 ans à Tokyo. Au début, je me sentais oppressée par les buildings et les autoroutes urbaines franchissables seulement par des passerelles. Puis je pris goût à cette ville, au point de l'adorer. Je me plongeais dans les livres de Philippe Pons et d'Augustin Berque, et revenais avec une décision – j'allais étudier l'urbanisme – et une question : qu'est-ce qui fait qu'on aime une ville ?

Cet intérêt urbain découlait sans doute aussi d'une enfance enracinée dans des lieux. J'ai vécu jusqu'à mon baccalauréat à Bourges, dans le cœur historique de cette ville qui fut la capitale de la France sous Charles VII, et, auparavant, la « plus belle ville des Gaules » (Avaricum) selon Jules César. Le lieu qui m'a construite, toutefois, n'était pas urbain. Jeune, je passais toutes mes vacances chez mes grands-parents, dans une vieille maison non carrée, isolée au milieu des Combrailles. Adossée à une montagne douce (une borne géodésique indiquait 742 mètres), elle offrait vers l'est une vue sur la plaine de la Limagne dont les lumières des villages scintillaient la nuit, et, au sud-ouest, après un chemin au milieu des fougères et des digitales, une vue sur la Chaîne des Puys. C'était à la fois un espace hors du monde (la seule autre enfant à plusieurs kilomètres à la ronde était ma sœur jumelle) et de totale liberté. Le lieu absolu : « ibi » ! ⁷

Après mon école de commerce, j'étudiais donc au cycle d'urbanisme de Sciences Po. Année d'intenses découvertes, dans une promotion composée pour l'essentiel d'architectes.

PRATICIENNE D'ABORD

Mon entrée dans le monde professionnel se colora de ma formation d'origine. Après un stage chez Dexia, je devins consultante en finances locales chez FCL. En 2000, je rejoignis la Caisse des Dépôts pour financer des projets d'investissement d'intérêt général, notamment dans des quartiers de renouvellement urbain. Je me passionnais pour le couple rendement/risque, mais il est parfois trop confortable de travailler chez une « vieille dame » fortunée. Je retournais à Tokyo pour un workshop d'urbanisme, hésitais à faire une thèse (j'avais contacté François Ascher), puis commençais à enseigner à Sciences Po (où j'enseigne toujours... soit 20 générations et un petit millier d'étudiants!).

En 2006, la banque ING créait en France une filiale de promotion immobilière qui voulait bousculer la fabrique urbaine en misant sur la création de valeur architecturale. Je postulais. Auprès de celui qui avait été le maître d'ouvrage de la « Maison dansante » de Frank Gehry à Prague, et d'une ancienne directrice de Jean Nouvel, j'acquis la conviction que l'ambition est liée à des personnes et non à des institutions. J'effleurais de l'intérieur « l'éthique protestante du capitalisme » et m'initiais à l'approche hollandaise du projet urbain si bien caractérisée par Françoise Fromonot. ⁸

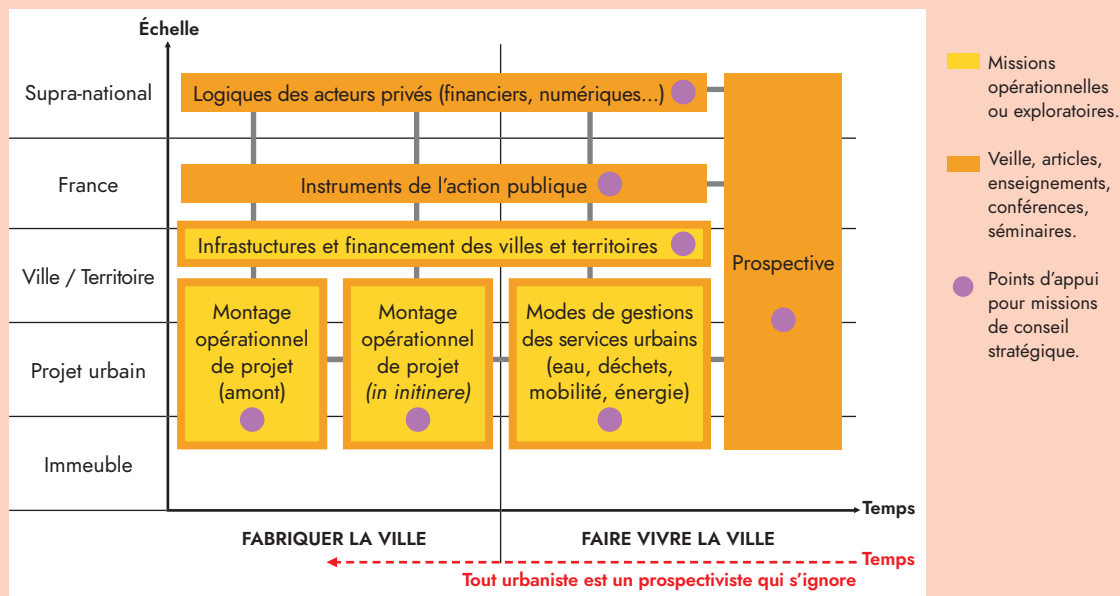
En 2009, conséquence de la crise financière et immobilière, ING Real Estate France ferma progressivement. Je créais alors ibicity, pour inventer une autre pratique, à la fois opérationnelle, réflexive et exploratoire. ► Folio B

⁶ Stefan Zweig, *Le monde d'hier*.

⁷ Par opposition à « ubi », le lieu relatif.

⁸ Après la lecture de *La campagne des Halles* et « Manières de classer l'urbanisme » (Criticat), je l'ai interviewée en 2012 pour la revue *Études foncières*.

IBICITY : UNE INTERVENTION À PLUSIEURS ÉCHELLES ET ÉTAPES DES PROJETS D'URBANISME



ibicity est une agence de conseil en économie urbaine (www.ibicity.fr). Je suis la seule associée et salariée, mais je travaille souvent dans le cadre de collaborations.

Mes clients sont surtout des aménageurs et des collectivités locales, pour qui je réalise des missions de conseil opérationnel ou stratégique. Je réalise aussi des recherches exploratoires.

J'interviens :

- à l'échelle des projets urbains ou territoriaux, en lien avec ce qui se joue à d'autres échelles
- sur la fabrique de la ville, sa gestion et ses usages.

Mes missions portent aujourd'hui plutôt sur des terrains métropolitains, mais les outils de l'économie urbaine s'appliquent à tout type de territoire, y compris à l'étranger.

REFUSER LE PIÈGE DE "LA" VÉRITÉ

Je fonctionne largement à l'envie, l'intuition, au gré de mes curiosités successives⁹, avec l'ambition d'outiller la fabrique urbaine. J'essaie d'être en même temps dedans et dehors. Un portrait en 2018 me présentait comme une « brainstormeuse » qui « prend le pouls des signaux faibles de la ville de demain et invite à repenser sans cesse le duo public-privé dans la cité¹⁰ ». Si ce fil conducteur correspondait à un prolongement logique de ma double formation, je crois qu'il répond aussi à quelque chose de plus profond : la nécessité de toujours « penser contre soi », de réconcilier les contraires, de dépasser les injonctions contradictoires en les reformulant différemment. Au quotidien de mes projets, je choisis des couples de contraires, puis je montre qu'ils ne sont pas opposés. Ou je crée des catégories, ou les reconstitue, et les décortique, puis je montre que les acteurs bougent et qu'il ne faut ni les enfermer dans leur case ni qu'ils s'y enferment.

Une explication est peut-être que j'ai cherché, sans la rejeter, à prendre de la distance avec l'éducation conservatrice que j'ai reçue. Mes parents, tous deux pharmaciens d'officine, ne remettaient pas en cause leur vérité. J'ai choisi des chemins de traverse. Une autre explication est qu'avoir une sœur jumelle, vraie ou fausse, habitude à prendre le point de vue de l'autre – et, souvent, à être vue comme indissociable d'un duo. Chercher ce qui

⁹ « Ainsi de mes curiosités successives : il me semble qu'à mon insu elles étaient articulées. Chacune se trouvait marquée par les précédentes et influençait à son tour celles qui allaient suivre, de sorte que l'ensemble d'un jeu indéfini allait son train, même si des données différentes étaient mises en questions ». Roger Caillois, *Cases d'un échiquier*.

¹⁰ Le Journal du Grand Paris, 22 février 2018.

bouscule, s'ouvrir à l'inattendu, secouer ses propres croyances: la « tempête de crâne » secoue, la position est inconfortable, sur une ligne de crête, mais elle permet d'avancer. Lorsqu'on rentre dans un monde nouveau, on le pense avec les lunettes du monde qu'on est en train de perdre: je crois aux pas de côté qui permettent un nouveau regard. ▶ Folio C et D J'aime la posture de « semeuse », et c'est pourquoi je crois tant au pouvoir de la transmission et de l'enseignement. Je revendique une impertinence polie.

#Ma posture

PAS DE CÔTÉS OPTIQUES

J'aime les palindromes et les oxymores. J'apprécie des artistes comme Markus Raetz, où tout est question de point de vue, comme Leandro Erlich, où l'illusion est subtile. Je m'intéresse de plus en plus à la cartographie, au paysage, qui n'existe que par le point de vue de celui qui le regarde, aux effets d'optique que créent certains paysages sans arbres, aux « ha-ha » anglais qui subliment les limites. J'aime le jeu.



Les cartes de Sabine Réthoré questionnent les conventions pour partager une nouvelle vision de ce qui fait commun.



Chapeau ou lapin? Cette installation de Markus Raetz sur l'ambivalence des certitudes montre que la réponse dépend du point de vue.



Urbaniste en réflexion: jumelle singulière pour questionner les visions: où est IBA? (ailleurs « International BauAustellung, ici I. BAraud-Serfaty).

EN RÉSUMÉ

« IBA est une urbaniste, tendance économiste-urbaniste, qui a développé une expertise singulière et créative, qui lui permet de pratiquer l'urbanisme dans toutes ses dimensions »¹¹.

¹¹ C'est en tout cas ainsi que j'aimerais qu'on me présente.

L'ÉCONOMIE AU SERVICE DU PROJET D'URBANISME

L'économie est une figure libre, qui doit s'adapter à l'évolution de la fabrique urbaine¹².

« OÙ IREZ-VOUS PRENDRE L'ARGENT ? », UNE QUESTION FORMELLE ET POLITIQUE

Je préfère la Villa Savoye aux rues de Chandigarh et au Plan Voisin, mais j'ai lu *Urbanisme* avec délectation. Dans ce livre écrit en 1925, Le Corbusier inscrit au milieu d'une page blanche: « Où irez-vous prendre l'argent? (Depuis 1922, question stéréotypée) ».



Malgré sa radicalité, la réponse qu'apporte l'architecte (« bâtir sur 60 étages ») rappelle que financement du projet et formes urbaines sont liés. Dans la limite du nombre de mètres cubes que le concepteur urbain (et de plus en plus les habitants) pense que le site peut absorber¹³, la densité est une variable-clef de l'équation économique du projet. Elle interroge les aspirations des habitants quant au type de logement et de quartier dans lequel ils souhaitent vivre. ▶ Folio E

Outre les formes urbaines, les prix de vente des logements, des locaux commerciaux, des activités, des bureaux, tout comme le nombre d'équipements publics ou la quantité et la qualité des espaces verts, sont des variables déterminantes de la table de mixage qu'est le bilan de l'opération. La manière de régler ces curseurs (niveaux relatifs de charges foncières, densité, part d'espaces publics, etc.) produit des sons variés (différents types d'habitants qui habiteront le quartier, différentes aménités urbaines, etc.) ▶ Folio F

Plutôt que d'évacuer la question économique, je plaide pour la mettre au service de l'ambition du projet. Il faut la penser en amont, sinon elle conduit à déshabiller le projet, voire l'arrêter, ou à augmenter les prix de sortie (gentrification) ou les impôts locaux. A contrario, intégrée au départ, elle stimule la créativité. ▶ Folio G

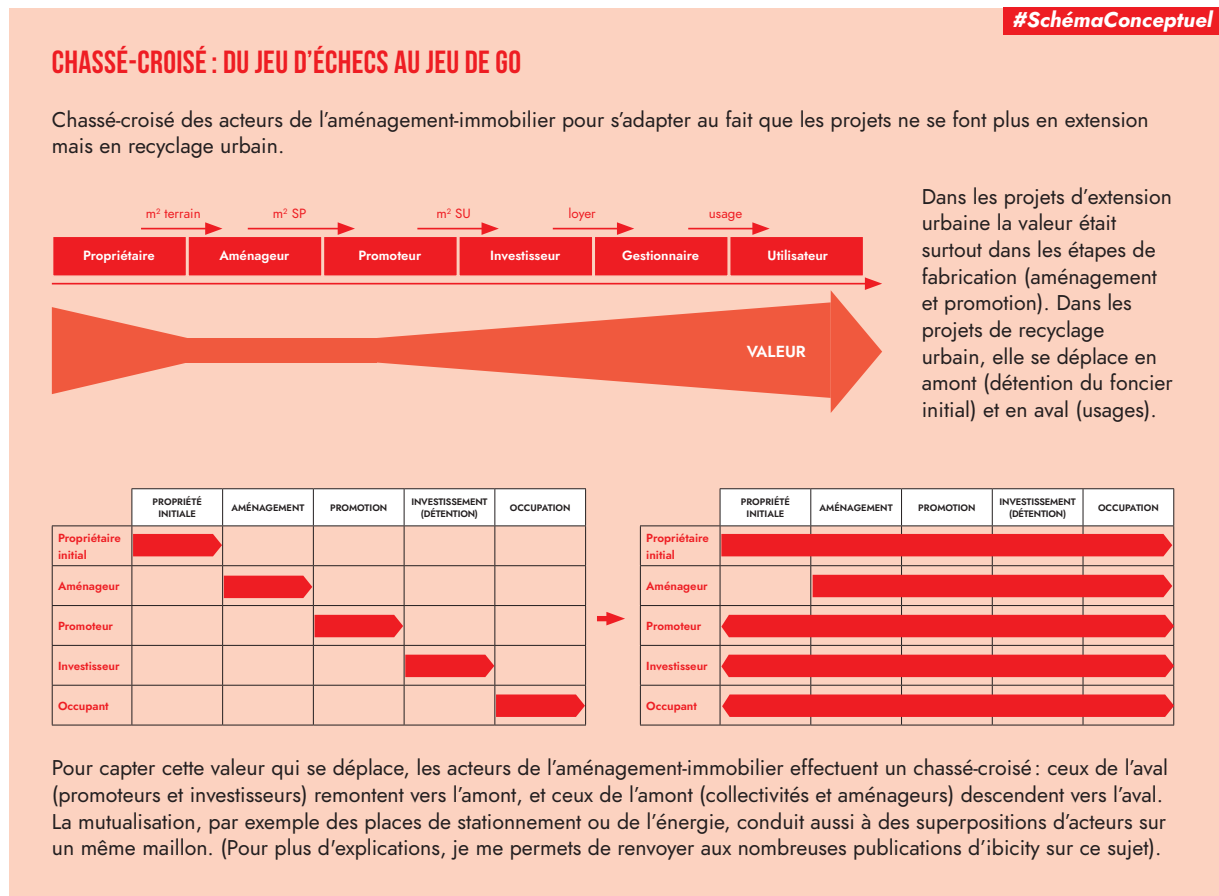
Le financement du projet urbain est une question de formes urbaines, de prix des logements, de mixité programmatique. Il est politique.

¹² Dans *La ville est une figure libre*, Laurent Théry insiste sur l'inventivité opérationnelle.

¹³ Tout le talent des architectes-urbanistes étant précisément de rendre les formes urbaines qui en découlent désirables.

RECYCLAGE URBAIN SOBRE CHERCHE MODÈLES ÉCONOMIQUES CRÉATIFS

Aux projets dans les « champs de betteraves » ont succédé des projets de transformation de friches et de tissus urbains constitués susceptibles d'accueillir de nouveaux logements. En euros, ce recyclage urbain coûte plus cher. Mais les chassés-croisés des acteurs de la chaîne de l'aménagement-immobilier ont permis de le financer en même temps qu'ils ont conduit à l'apparition de nouvelles formes urbaines.¹⁴



Désormais le modèle se grippe complètement. **► Folio H** L'impératif écologique rend urgent de diminuer les émissions de carbone et d'éviter que ce qui est désormais rare (le foncier non artificialisé, les matières premières, la faune, la flore, etc.) ne devienne encore plus rare avant de s'épuiser. Or du point de vue strictement financier et à court terme, le surcoût de la sobriété se rajoute au surcoût du recyclage urbain. A fortiori depuis 2022, avec l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt¹⁵ qui obère le pouvoir d'achat des ménages et contribue à aggraver la crise du logement. Parallèlement, les bureaux deviennent trop abondants, le marché tertiaire (hors hypercentres des métropoles) s'effondre et menace des territoires où les charges foncières tertiaires permettaient l'équilibre des opérations.

¹⁴ Par exemple, le macro-lot conceptualisé par Jacques Lucan, dont j'ai réalisé une interview pour la revue Études foncières en 2012. Le lien entre formes urbaines, modèles économiques et jeux d'acteurs est le sujet de l'étude que j'ai faite en 2018 pour l'Institut Paris Région : « Modèles économiques des projets d'aménagement ».

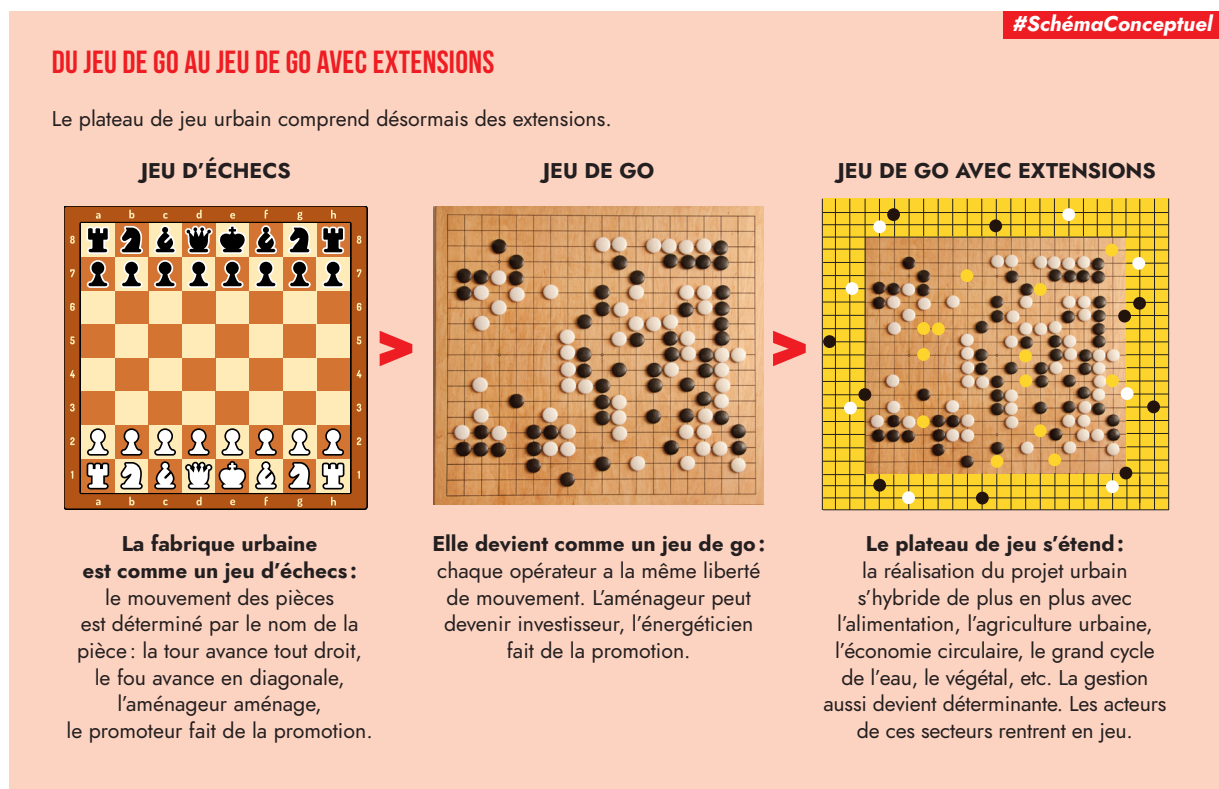
¹⁵ La hausse des taux d'intérêt entre 2020 et 2024 se traduit, pour un acquéreur moyen, par un logement avec une pièce en moins.

Surtout, dans les tissus urbains constitués, là où il faut réparer la ville, la sobriété invite à considérer les planchers des immeubles déjà bâtis comme un nouveau foncier. Il ne s'agit plus de « remettre à nu » les terrains pour reconstruire dessus, mais d'une « reconversion », qui se fait souvent sans création de surfaces bâties supplémentaires et donc sans recettes pour l'aménageur. L'intelligence de l'écriture urbaine ne suffit plus, la densification et la maximisation des prix de sortie ne sont plus possibles, faudra-t-il alors rogner sur les aménités urbaines? Quand les collectivités en ont les moyens, elles peuvent verser une participation d'équilibre ou financer des équipements et infrastructures. Mais ailleurs?¹⁶

Je crois que des pistes existent qui tirent profit du chamboule-tout des valeurs que provoque l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)¹⁷. D'un côté les fonciers construits ou constructibles deviennent plus rares et donc plus chers, et invitent à développer des mécanismes de « propriétés partagées » pour dissocier les valeurs. De l'autre, ceux qui servent de support à des bureaux excédentaires et/ou passoires thermiques perdent de leur valeur, ce qui peut faciliter l'urbanisme de reconversion.¹⁸

DU JEU D'ÉCHECS AU NOUVEAU JEU DE GO : EXTENSION DE L'URBANISME¹⁹

Les modèles économiques doivent être d'autant plus créatifs qu'ils impliquent de plus en plus d'acteurs très divers. Avec le chassé-croisé de la fin des années 2010, la fabrique urbaine se transformait d'un jeu d'échecs en un jeu de go. Désormais, le plateau comprend des extensions de jeux.



¹⁶ Cette question de l'équilibre des bilans se pose encore plus fortement dans les territoires peu « attractifs » (sans marché immobilier, économies locales atones), comme les milieux périurbains, les villes petites et moyennes et la galaxie des bourgs, hameaux et villages du monde rural, où cette situation est encore plus épineuse.

¹⁷ Je me permets de renvoyer à ma présentation du 4 avril 2024 devant le Réseau National des Aménageurs sur la « valeur mistigri » (transfert d'un coût sur un acteur-tiers) et la « valeur colibri » (la somme des petites valeurs, portées par des acteurs de plus en plus spécialisés, devient une grande valeur).

¹⁸ En urbanisme de reconversion, les marchés immobiliers déterminent non plus seulement les prix de sortie mais aussi les prix d'entrée, d'une manière différente de l'approche classique du « compte à rebours ».

¹⁹ L'« extension du domaine de l'urbanisme » est prônée par François Bonnet.

Certaines extensions correspondent à des hybridations sectorielles : après la mobilité (via notamment le stationnement ► Folio I) et l'énergie, l'aménagement s'hybride avec l'économie circulaire (la « mine urbaine »), la logistique urbaine, l'agriculture²⁰, l'alimentation, etc. De nouveaux acteurs arrivent via de nouvelles portes d'entrée comme la gestion du grand cycle de l'eau ou de la nature en ville. D'autres extensions, en lien avec les précédentes, correspondent à de nouveaux maillons. L'activation du gisement temporel, façon occupation temporaire, outre qu'il est une nouvelle manière de faire du projet urbain, permet de révéler la valeur de biens sous-utilisés. Le vivant ne s'arrête pas de vivre quand il est en ville : les arbres et les herbes poussent. Qui sera l'opérateur de l'entretien du végétal en ville ?

« Sur quelle case dois-je aller ? » se demande chaque pierre du jeu de go ? Quel est mon métier s'interroge celui qui s'appelle encore « aménageur » ? Chaque acteur doit ainsi repenser son positionnement au regard des finalités qui sont les siennes. Car seul compte le mouvement coordonné des pierres : la notion d'écosystème (ensemble d'acteurs interdépendants qui se partagent des ressources) devient clef pour comprendre le nouveau paysage de la fabrique urbaine. Pour savoir où et comment agir, il faut déplier toutes les interdépendances et anticiper leurs évolutions. ► Folio D

L'écriture urbaine reste nécessaire pour faire un projet de qualité, mais elle n'est plus suffisante : les conditions du projet se jouent de plus en plus à d'autres échelles que le projet urbain et sur d'autres maillons que sa fabrication. Elles deviennent le cœur du « projet d'urbanisme ».

LA VALEUR DU COMMUN

« Projet urbain » = « ZAC » = « trop grand, trop lent, trop bétonné, trop dense ». Quoique discutable, ce raccourci est de plus en plus fréquent, et risqué : il ne faudrait pas, avec l'eau du bain de la ZAC, jeter l'opération d'ensemble. Outre qu'elle offre plus de marges de conception, celle-ci permet en effet de mettre en commun le financement des rues, trottoirs, jardins, réseaux, équipements publics de première nécessité. A contrario, la densification « douce » (à l'échelle de la parcelle) du pavillonnaire permet de rajouter des logements, mais pas, à elle seule, de financer les aménités urbaines qu'ils nécessitent. L'opération d'ensemble, éventuellement multi-sites, permet aussi de faire face au réchauffement climatique. Alors que « les oiseaux et les arbres ne connaissent pas le cadastre »²¹, la nature doit-elle être considérée comme une nouvelle infrastructure ? Avec par exemple des aménageurs qui deviendraient des « producteurs de nature » ?

Au-delà de la conception et de la fabrication, la question est : qu'est-ce qui doit être détenu ou géré en commun, et à quelle échelle ? Par exemple, une réponse fréquente à la question « qui entretiendra le végétal en ville ? » est la prise en charge par des collectifs d'habitants. Mais ceux d'une rue, d'un quartier ? Avec quelles obligations de moyens ou résultats ? Quelle représentativité ? Quel suivi des enjeux d'intérêt général ? Quel risque d'entre-soi ? Et aussi : quelle mise en commun des rez-de-chaussée « actifs » pour animer les rues et ramener des activités productives en ville ?

Également : quelle mise en partage de la ressource en eau entre des territoires qui en ont et d'autres qui sont à sec ? Alors que les tuyaux d'eau potable s'allongent (lorsque certains territoires sont solidaires), l'évacuation des eaux pluviales passe de plus en plus par un mixte entre des tuyaux, publics, et des éponges (l'infiltration à la parcelle), souvent privées. Le réseau physique était le support d'une péréquation tarifaire entre les habitants-usagers. Comment s'organise la facturation de la ville-éponge ?

²⁰ Par exemple : des aménageurs dans des territoires péri-urbains investissent dans des sociétés de maraîchage au titre des compensations agricoles ; d'autres travaillent sur des urinoducs qui les obligent à anticiper le prix des engrais, et impactent la conception des tuyaux à l'intérieur des immeubles.

²¹ Gilles Clément, « Les nouveaux partages de l'espace public », Le Visiteur, 2019

LA NATURE COMME INFRASTRUCTURE EN COMMUN ?

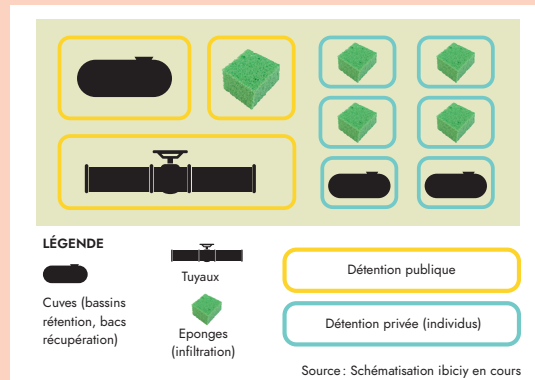
Dans une perspective de baisse des consommations, la rigidité des infrastructures actuelles menace leur viabilité technique et financière. Leur évolution est au cœur de l'exploration sur « les modèles économiques des services urbains au défi de la sobriété » que je conduis avec Espelia et Partie Prenante (financement Ademe, PUCA, Banque des Territoires).

VILLE ÉPONGE



La nature en ville, outre sa gestion, pose un défi de représentation : une pensée en coupe plutôt qu'en plan vient révéler l'imbrication des registres du naturel et de l'artifice (Antoine Picon, *Natures urbaines*).

VILLE SEMI-ÉPONGE (AVEC ENCORE DES TUYAUX)



La somme des cuves et éponges (publiques et privées) et des tuyaux devient une nouvelle infrastructure, distribuée, et un nouveau « commun » pour évacuer les eaux de pluie.

Également : quel est le moment de la mise en commun ? La conception ? Le financement ? La réalisation ? La détention ? La gestion ? Jusqu'à présent, les échelles aux différentes étapes coïncidaient. Le travail de l'agence LAQ sur l'Île-de-Nantes a montré qu'il est possible de prévoir un découpage astucieux et que l'échelle de conception ne présage pas de l'échelle de gestion. Mais *quid* lorsque ce qui est fabriqué vise potentiellement à être transformé voire démolit ? Faut-il mettre en commun les infrastructures de la transition ? Par exemple les parking silos, si on considère que leur reconversion est possible, sont-ils une manière d'accompagner l'évolution des pratiques de mobilité et doivent-ils être à ce titre partagés ? ► Folio I

Également : quelle mise en commun des « actifs échoués » (ou « communs négatifs ») ? Est-ce au propriétaire de la maison en bord de mer bientôt sous les eaux ou au propriétaire d'un terrain devenu non constructible de supporter leur perte de valeur ? Ou bien faut-il mutualiser ces pertes de valeur ? ²²

Le commun est à la fois une condition du projet (c'est parce que les infrastructures sont réalisées en commun que le projet est possible) et ce qui fait projet : sont en jeu les péréquations à l'intérieur du projet urbain, et au-delà, les solidarités (ou pas) territoriales, sectorielles, temporelles²³.

²² Dans les Alpes-Maritimes, des lotissements très riches de résidences secondaires désormais non assurables contre le risque incendie s'organisent pour acheter du foncier et réaliser, avec les collectivités, des parcs forestiers protecteurs gérés de manière publique-privée.

²³ Exemple de péréquations temporelles : la maintenance (payer maintenant pour éviter de réinvestir demain), les emprunts des collectivités (les contribuables futurs payent ce dont ils bénéficieront), la prise en compte du risque (agir maintenant pour éviter de dépenser demain).

EN RÉSUMÉ

L'économie conditionne le droit à la ville, les formes de celle-ci, et le vivre ensemble. Aujourd'hui, l'équation économique des projets devient plus difficile à résoudre, avec le risque que la ville qui en résulte se fasse au détriment du commun²⁴ ou du demain, ou que des pans entiers du territoire français soient délaissés. Mais les pistes sont là pour peu qu'on sache s'en saisir : économie du projet abordée en amont ; dépliage fin de toutes les variables de l'équation en élargissant la focale au-delà du seul projet urbain, de manière située et prospective. C'est l'addition de tous les points de dénouement (le stationnement, la gestion de l'eau, la gestion et maintenance, l'industrialisation, la diminution des risques, etc.) et la prise en compte de l'inversion des valeurs qui permettra par exemple de démontrer que reconverter peut s'avérer plus intéressant économiquement que construire neuf. C'est ainsi que je conçois mon métier d'économiste-urbaniste. « La politique n'est pas la révolution mais *l'explicitation* »²⁵ ; l'explicitation est le prérequis pour partager des pistes de solutions.

²⁴ Avec une forme de sécession urbaine ou de « clubbisation » (Éric Charmes). À Marseille, 30 % des rues sont privées. De même, l'exemple ci-dessus des Alpes-Maritimes soulève le risque de gated-community, et pose la question des quartiers également exposés mais plus modestes voire précaires, qui ne peuvent pas se protéger.

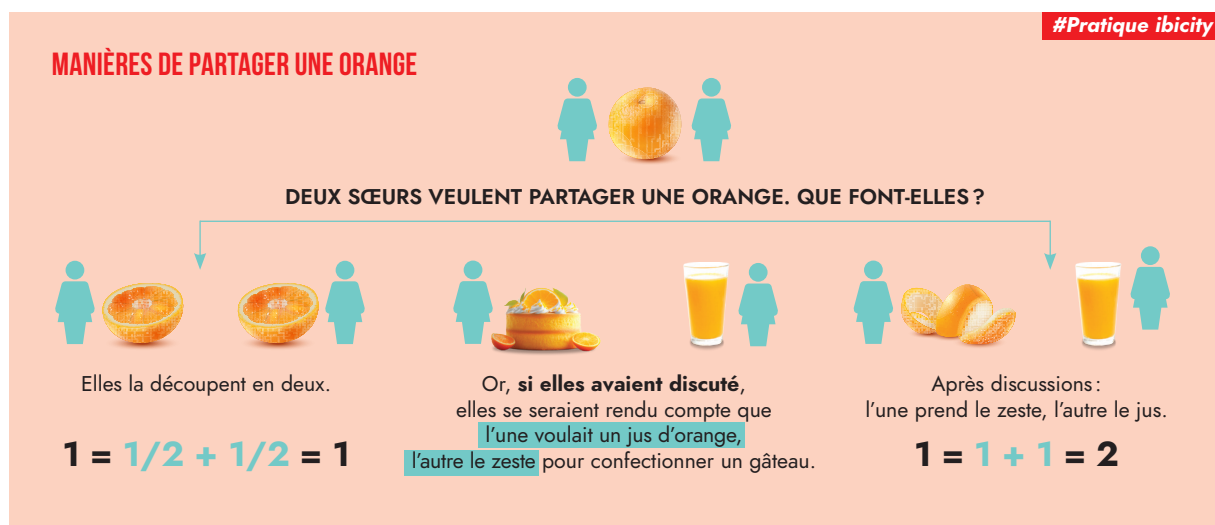
²⁵ Bruno Latour citant Peter Sloterdijk, *Paris, ville invisible*.

L'URBANISTE DES TRAITS D'UNION POUR FACILITER LES PAS DE DEUX

La résolution de l'équation économique suppose donc d'en déplier toutes les variables. Mais c'est aussi la manière de poser l'équation qu'il faut changer, en lien avec les nouvelles lunettes à chausser pour appréhender le monde nouveau. Ce changement d'optique doit être partagé : les acteurs qui fabriquent et gèrent la ville et les territoires doivent se mettre en mouvement de manière synchronisée. Ce qui, en danse, s'appelle : faire un pas de deux. Pour mettre l'économie au service de l'urbanisme, deux pas de deux, que je cherche dans ma pratique à faciliter, me semblent indispensables.

LES PAS DE DEUX ENTRE ACTEURS PUBLICS LOCAUX ET ACTEURS PRIVÉS

La distinction public/privé structure largement les représentations de la fabrique urbaine en France²⁶. Elle me paraît moins politique que la question du commun, car elle renvoie aux modalités plus qu'aux finalités, mais les deux sont liées (des collectivités locales exsangues ne pourront pas être les acteurs de tout ce qui doit être mis en commun). Je travaille depuis longtemps sur les conditions de l'alignement entre acteurs publics et privés pour qu'ils agissent ensemble au service de la ville. En particulier la compréhension des motivations de l'autre est une manière de réaliser avec une seule orange ce qui ne paraissait possible qu'avec deux (synonyme : créer de la valeur – *a fortiori* quand les oranges sont rares).



Je mobilise pour cela les outils de l'analyse stratégique qui permettent de saisir la pluralité des acteurs, privés comme publics (les uns et les autres ont des finalités, des ressources clés, etc.) et d'organiser leurs complémentarités dans le sens de l'intérêt commun. Je mets en œuvre des partenariats dans le cadre de missions **► Folio J**. Je publie aussi des articles qui visent à aider à décrypter ses partenaires potentiels. Je travaille comme une traductrice qui précise le vocabulaire²⁷, et constate que la lunette public/privé n'offre peut-être plus une vision affûtée. En France, « public » renvoie le plus souvent à la dimension d'intérêt général et « privé » à une rationalité économique d'efficacité.

²⁶ D'un point de vue académique, cette distinction est aussi très présente dans les théoriques critiques de la ville néolibérale, mais avec l'hypothèse que la distinction public/privé est de façade : les acteurs publics seraient au service des acteurs privés. J'ai proposé de « dépasser la ville néolibérale » dans une critique du livre de Gilles Pinson que j'ai publiée en 2021 dans Métropolitiques. S'intéresser aux acteurs privés de la ville ne me semble pas se détourner de la question du commun et du partage, au contraire.

²⁷ Par exemple, le terme « privé » est ambigu, puisqu'il désigne aussi bien les acteurs économiques privés que les « petits propriétaires » qui détiennent, via des copropriétés ou des ASL, des petits morceaux de ville. Le mot anglais « coporate actors » est plus précis.

Or, il me semble que ces deux dimensions s'expriment de plus en plus à l'intérieur même de certains acteurs : cf. les fonds d'investissement créés par des collectivités, l'« utilité sociale » et la « lucrativité limitée » des entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire, ou encore la mission des « entreprises à mission ». Plus fécond me paraît le distinguo entre la logique « shareholder » versus « stakeholder » (l'entreprise au service de ses seuls actionnaires ou de l'ensemble de ses parties prenantes). Ou encore, la prise en compte, ou pas, du long terme²⁸.

Un autre distinguo serait autour de la caractéristique territorial/aterritorial avec l'enjeu d'une connexion entre les acteurs du local et ceux du supra-local : par exemple pour développer le hors site et ainsi marier les avantages de l'industrie (les économies d'échelle et donc la baisse des coûts et la rapidité) et de l'immobilier (le sur-mesure), ou encore pour mettre en place des filières sur les matériaux neufs ou de réemploi. Il y a aussi un enjeu du passage à l'échelle des structures de l'ESS, comme les SCIC²⁹ ou les foncières solidaires, qui constituent des ferments d'inventivité, que ce soit dans la manière d'associer les parties prenantes ou de gérer. Une autre forme de cette connexion, descendante, vise à permettre l'atterrissage local des acteurs financiers ou de l'assurance au moment même où ils sont en plein renouvellement de leurs modèles³⁰.

LES PAS DE DEUX ENTRE PRATICIENS ET CHERCHEURS

Le deuxième pas est entre ceux qui, « les mains dans le cambouis », « font », et ceux qui « pensent » et publient. J'ai écrit plus haut que les bilans d'aménagement sont de plus en plus difficiles à équilibrer, que les finances locales se tendent. Mais ces affirmations ne valent que vues par les lunettes de la comptabilité d'aujourd'hui, selon lesquelles une dépense d'investissement sert davantage l'avenir qu'une dépense de fonctionnement, et un espace vert n'est qu'un coût. Loin d'être neutre, la comptabilité est un instrument, un « pilote invisible de l'action publique »³¹, qui traduit de facto une représentation du monde et doit être questionné lorsque cette vision change. Il s'agit ainsi de révéler toutes les hypothèses implicites, les croyances, qui sous-tendent les pratiques des fabricants et gestionnaires urbains, et de les interpellier lorsqu'elles vont à l'encontre des objectifs poursuivis³². De la même manière, compter en « coût global », (investissement + fonctionnement + extra-financier) est indispensable pour inventer de nouveaux modèles économiques - je commence à y retravailler dans le cadre d'une mission sur « la sobriété foncière et immobilière » lancée par l'Ademe.

Il est aussi important d'explorer selon une logique de sérendipité, pour creuser certains sujets avant qu'ils ne soient identifiés comme dignes d'intérêt et susceptibles de faire l'objet de commandes, ou même d'études en souscription. Par exemple, alors que l'accès à l'espace public passe de plus en plus par l'accès à l'*information* sur l'espace public, je crois que les urbanistes doivent se saisir du sujet de la « couche informationnelle ». J'explore ainsi le « curb management » et le modèle économique de Google Maps qui conditionne la manière dont les habitants se représentent leur ville. Le numérique n'est pas immatériel, il impacte directement la forme et la vie en ville.

²⁸ L'intégration de la valeur du long terme passe aussi par des instruments financiers adaptés. Il faut par exemple actualiser... les taux d'actualisation (= taux de substitution entre le présent et l'avenir) qui servent souvent à déterminer la rentabilité des investissements publics.

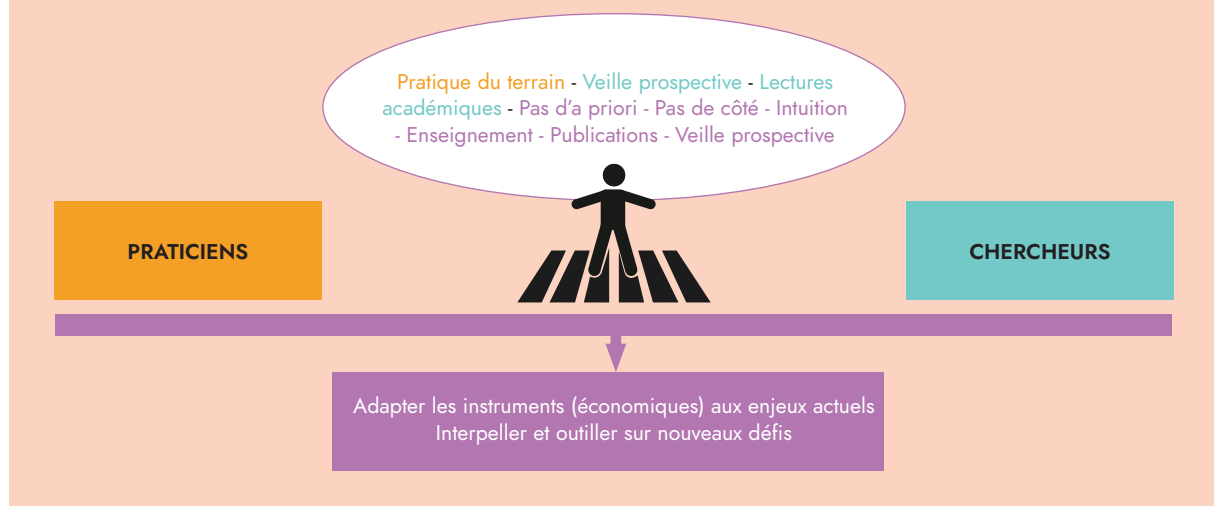
²⁹ SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif.

³⁰ Il faut par exemple « territorialiser » les critères ESG ou ISR des investisseurs (ce qui est une manière de transformer de l'extra-financier en financements sonnants et trébuchants), et « massifier » les projets publics locaux.

³¹ Dominique Lorrain, in *Gouverner par les instruments*, sous la direction de Patrick Le Galès et Pierre Lascoumes.

³² L'étude que je conduis avec Partie Prenante et Espelia sur « les modèles économiques des services urbains au défi de la sobriété » (financée par l'Ademe, le PUCA et la Banque des Territoires) montre par exemple que de nombreux services urbains reposent sur l'hypothèse, implicite, que les quantités consommées, et facturées, continueront à augmenter. Cette hypothèse n'est plus valable et risque de faire échouer les politiques de sobriété.

MANIÈRES DE PARTAGER « ACTION » ET « PENSÉE »



Pour explorer, une condition est la capacité de traduction et l'intuition, qui sont permises par le fait de travailler sur des « terrains » avec des opérationnels, de lire les chercheurs, et de côtoyer tous ceux qui permettent les pas de côtés. La deuxième est la nécessité d'une exploration sans a priori³³. ▶ Folio K

L'exploration a pour but d'orienter concrètement l'action. L'urbaniste a un devoir de clarification, de pédagogie, d'inventivité, d'interpellation. Et aussi un devoir de regarder ailleurs, là où personne ne regarde, dans ces plis non encore investis par les effets de mode, ou dans ces territoires décidément oubliés. Et si, justement, un espace oublié était sous nos pas ?

PAS DE DEUX SUR LE TROTTOIR

Alors, (...) se donnant la main, ils se mettaient à courir, ou jouaient à la marelle, ou couraient à cloche-pied le long des trottoirs »³⁴.

J'ai insisté sur deux pas de deux pour mettre l'économie au service de la ville. De multiples autres sont nécessaires. L'urbanisme est la danse de tous ces pas, lesquels sont très situés. Mais il y a un lieu qui traverse toutes les situations urbaines : c'est le trottoir - auquel j'ai consacré un livre : *Trottoirs! Une approche économique, historique et flâneuse*, publié en 2023. ▶ Folio L

L'espace public est depuis longtemps au cœur de l'urbanisme, encore plus depuis que la ville n'est plus pensée prioritairement pour et par la voiture. Mais zoomer sur cette sous-partie de la rue permet un léger décalage de focale qui ré-ouvre des plis d'inventivité. Car le trottoir est un entre-deux, entre chaussée et façades, entre marchand et non marchand, entre public et privé. Il est l'espace du « jeu », au sens mécanique du terme, qui rend possible pour les villes de s'ajuster aux évolutions qu'elles subissent et les rendre désirables. Pendant le Covid, il est devenu la salle d'attente des commerces et le prolongement du chez soi, désormais, il permet d'installer des bornes de biodéchets, des agrès sportifs, de planter des arbres et des végétaux, d'accueillir des fontaines rafraichissantes et

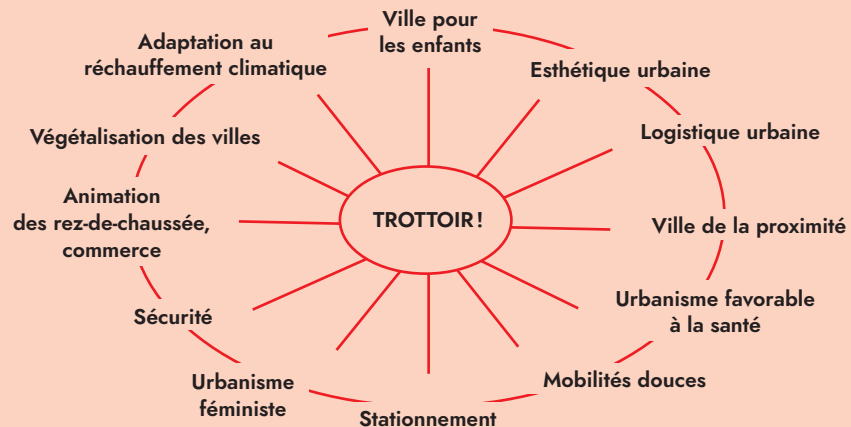
³³ Ni a priori sur ce qu'on cherche (au mieux on trouve ce qu'on a cherché), ni a priori sur qui on rencontre dans l'exploration. En forçant le trait, il y a ici une différence de posture avec le monde de la recherche dont le mode de reconnaissance (par les pairs) tend parfois à l'enfermer dans son couloir et ses certitudes. Gilles Pinson a écrit que les travaux de recherche sur la ville néolibérale ont aujourd'hui tendance à « construire un ennemi omnipotent [qui] les dispense de réfléchir à d'autres facteurs de changements ». Or ces travaux pourraient être très utiles pour faciliter le pas de deux entre acteurs publics et privés, car la compréhension de l'impact des logiques financières des acteurs de la finance globale sur la ville réelle devient un élément à maîtriser ex-ante au niveau de la conduite du projet, et non plus seulement ex-post.

³⁴ Georges Perec, *Les Choses*.

des ombrières. Entre autres, Jane Jacobs³⁵ a souligné combien il est l'espace privilégié de la sociabilité et du vivre ensemble. Et de la démocratie plus encore³⁶.

LE TROTTOIR, ESPACE D'INVENTIVITÉ POUR PROJET D'URBANISME

Le trottoir est au carrefour de toutes les problématiques urbaines. Ci-dessous, quelques exemples de défis urbains qui nécessitent de travailler sur le trottoir.



Le trottoir est ainsi un espace pour faire projet urbain au plus près des habitants. Il est aussi une manière d'incarner la vision de l'urbanisme que je défends.

L'approche économique permet de voir le trottoir tel qu'il est (un lieu de plus en plus convoité par une multitude d'occupants) et non tel qu'on voudrait qu'il soit (le lieu exclusif du piéton). Elle permet d'interpeller les collectivités : elles doivent le gouverner. Car lorsque chaque mètre carré compte pour permettre la transition écologique et développer des usages, les trottoirs³⁷ deviennent une nouvelle rareté, dont les collectivités doivent urgemment prendre conscience de la valeur avant que d'autres ne la captent. Le trottoir permet aussi de dépasser des visions a priori antagonistes en montrant qu'elles sont plus fines, plus situées, plus contextuelles³⁸. Le trottoir invite à passer sur le trottoir d'en face !

Mais l'approche économique ne doit pas être exclusive. Le trottoir est aussi le lieu de l'ordinaire, de l'« infra-ordinaire »³⁹. Lui prêter attention, désinvisibiliser cet espace sur lequel on marche tous les jours sans le regarder, c'est montrer que ce qui paraît subalterne ne l'est pas. Si certains associent le trottoir à la prostitution, à la vie dans la rue et au caniveau, il est avant tout le lieu des pratiques quotidiennes de la ville, voire le plus court chemin vers la poésie (il y a assurément une anthologie littéraire du trottoir à réaliser).

Sujet absolument trivial (au sens étymologique : « de la croisée des chemins »), le trottoir est inattendu, surprend, et permet de parler d'urbanisme en dehors du cercle des urbanistes⁴⁰. Ce mot, européen s'il en est⁴¹, permet aussi

³⁵ Jane Jacobs, *The death and life of great american cities*. À lire en version originale, car dans l'édition française (*Survie et déclin des grandes villes américaines*, Parenthèses), le mot « sidewalk » est traduit par le mot « rue » ! Étonnante traduction ! Je crois à l'importance des mots, notamment pour parler de la ville : « La prospective c'est l'art de nommer les choses » (Georges Amar).

³⁶ Avant le trottoir, les eaux usées coulaient au milieu de la rue. Lorsqu'une personne « du peuple » en croisait « de la haute société », la politesse voulait qu'elle lui laisse la place la plus éloignée du caniveau central. Cette dernière tenait donc le « haut du pavé ». Également : dans certains pays à certaines époques, certaines catégories de personnes n'avaient pas le droit de marcher sur le trottoir. M. Keuner, le personnage de Bertolt Brecht, résiste quand l'officier d'occupation ennemie lui ordonne de descendre du trottoir.

³⁷ Ou plus exactement, les trottoirs de beaucoup de rues dans beaucoup de villes. Le trottoir est très contextuel.

³⁸ Par exemple l'usage marchant et l'usage marchand ne doivent pas être confondus, et les mêmes qui érigent la gratuité de l'espace public en principe absolu seront ceux qui militeront pour la taxation des livreurs Amazon façon Barcelone.

³⁹ Georges Perec, *L'infra-ordinaire*.

⁴⁰ Trottoirs ! a reçu un bon accueil critique et donné lieu à plusieurs émissions de radio, dont Zoom Zoom Zen sur France Inter fin février 2024 avec 800.000 auditeurs qui, à travers lui, sont invités à regarder différemment leur ville.

⁴¹ « Trottoir » ou « trottoar » se dit ainsi en allemand, roumain, russe, néerlandais, polonais, suédois.

de sortir des frontières hexagonales, et d'investiguer toutes les situations urbaines. ► Folio M L'économie était une manière d'attraper la complexité des systèmes urbains. Désormais, alors que les frontières disciplinaires sont en train de disparaître, le trottoir devient un nouvel objet⁴² pour interroger les évolutions en cours et plus encore pour permettre de créer du dialogue, du projet commun.

EN RÉSUMÉ

Mettre l'économie au service de l'urbanisme nécessite de faciliter les pas de deux entre acteurs, « publics » et « privés », praticiens et chercheurs. Au-delà de l'économie, je crois qu'un urbaniste doit peindre les traits d'union qui favorisent la rencontre de tous ceux qui font la ville et la vivent, et permettent à chacun de passer sur le trottoir d'en face. Le trottoir, métonymie de la ville, métaphore de l'urbaniste!

⁴² L'INRS du Québec démarre ainsi un projet sur les « Qualités, Usages et Acteurs des Trottoirs », auquel je suis associée, avec l'ambition de lancer un champ disciplinaire sur les « sidewalk studies ».

LE DÉFI DU PARTAGE

Partage des raretés, partage des points de vue, partage des représentations, partage des finalités, partage des priorités, partage des savoirs, partage de son bout de trottoir, je crois que tous ces partages sont indispensables pour permettre de créer les conditions d'un vivre ensemble dans des lieux.

Les conditions économiques sont des conditions du projet, mais surtout elles sont en elles-mêmes du projet. Je revendique que la question économique soit pratiquée comme une composante du projet d'urbanisme, avant d'être ensuite transformée en matérialité sensible sur un lieu. Je milite pour qu'elle soit mise en partage et saisie par tous ceux qui font la ville.

Mais il y a encore davantage à partager.

Une conséquence des turbulences actuelles est la fragmentation de la société et la montée de la conflictualité. Il y a un an, j'intervenais dans le cadre du « Grand débat sur la fabrique de nos villes » organisé par la Métropole de Nantes. C'était un jour de manifestation (le 28 mars 2023, contre la réforme des retraites). Pour me rendre à l'École d'architecture, je cheminai entre gaz lacrymogènes et poubelles brûlées. J'avais prévu de commencer mon intervention en partageant mes ré-interrogations sur ma propre pratique et le fait que, cinq ans auparavant, ma présentation aurait été différente, davantage remplie de certitudes. Mais la question que

je me posais en rentrant dans l'amphithéâtre, devant des « citoyens » qui étaient de fait des professionnels, devenait la suivante : est-ce que mon métier a du sens ? Est-ce que cet exercice de pédagogie sur la fabrique urbaine, qui m'avait toujours paru si indispensable, permet de répondre à la crise de la société ? Des points de vue si divergents trouvent-ils encore à s'exprimer dans le cadre d'un débat ? Depuis, cette conflictualité de la société s'est encore accentuée : sporadiquement, comme avec les violences dans les « quartiers » fin juin 2023 après la mort de Nahel Merzouk, ou de manière continue, comme depuis le 7 octobre 2023, où chacun devient de plus en plus assigné à une identité. Dans ce contexte, comment créer l'envie et les conditions du vivre ensemble ? Comment faire ville dans un contexte de forte conflictualité ?

Je crois à l'impératif de la nuance. Ma tentative de déconstruire les représentations des acteurs (en l'occurrence publics-privés) me sert à outiller la fabrique urbaine. Mais j'espère qu'elle sert, au-delà de l'urbanisme, comme un exercice pour s'entraîner à déconstruire toutes les « essentialisations ». C'est au fond le but ultime du cours que je donne à Sciences Po : conduire les étudiants à refuser l'idée d'un bloc contre un autre, se déplacer, changer de regard, être curieux. Intensément curieux, de tout et de tous. « *Qui que tu sois, je te suis bien plus proche qu'étranger* »⁴³.

⁴³ Andrée Chédid, « *Poèmes pour un texte* »

PORTFOLIO

- Folio A : Changements de paradigmes
- Folio B : Mon parcours en cases
- Folio C : Quelques pas de côté géographiques
- Folio D : Quelques pas de côté historiques
- Folio E : Où irez-vous prendre l'argent ? Les habitants répondent
- Folio F : Où irez-vous prendre l'argent ? Clefs de compréhension
- Folio G : Où irez-vous prendre l'argent ? Question à poser dès le départ !
- Folio H : Urbanisme sobre exige modèles économiques créatifs
- Folio I : L'impératif du « out of the box » : l'exemple du stationnement
- Folio J : Outils pour peindre des traits d'union
- Folio K : Prérequis pour peindre des traits d'union
- Folio L : Pas de deux sur le trottoir : lecture du livre
- Folio M : Pas de deux sur le trottoir : lecture de villes
- Folio N : Pas de deux sur le trottoir : trottoirs !

QUELQUES CHANGEMENTS DE PARADIGMES - EN FRANCE ET EN VRAC

HIER (1967* – AUJOURD’HUI)	MAINTENANT (AUJOURD’HUI - ?)
L’homme est rare, la nature abondante	La nature est rare, l’homme abondant
L’avenir se planifie	L’avenir est incertain
Un projet urbain est terminé au bout de 15 ou 20 ans	Un projet urbain n’est jamais achevé
La ville se fait tabula rasa	La ville se recycle
Le défi est de fabriquer de nouveaux logements, bureaux, rues	Le défi est de réparer la ville, prendre soin de l’existant, fournir des services aux habitants
Un foncier se valorise	Avant d’être un « foncier », un terrain est un « sol »
L’avenir des villes est dans le macro (grands projets urbains métropolitains)	Le potentiel urbain est dans le micro (petites opérations, petites villes)
La ville est fabriquée pour et par la voiture	La proximité permet la qualité de vie
La ville et la nature sont séparées	La ville et la nature sont imbriquées
L’eau est canalisée dans des tuyaux	L’eau oriente le projet urbain
Avoir un travail est un préalable pour pouvoir acheter ou louer un logement	Des entreprises ne peuvent pas embaucher faute de logements pour leurs potentiels salariés
Les grandes organisations ont le pouvoir	Les individus organisés en réseau ont le pouvoir
(Depuis 2010) Devenir une smart-city ou pas est un choix	Les villes dont les habitants ont un smartphone sont saisies par le numérique
...	...

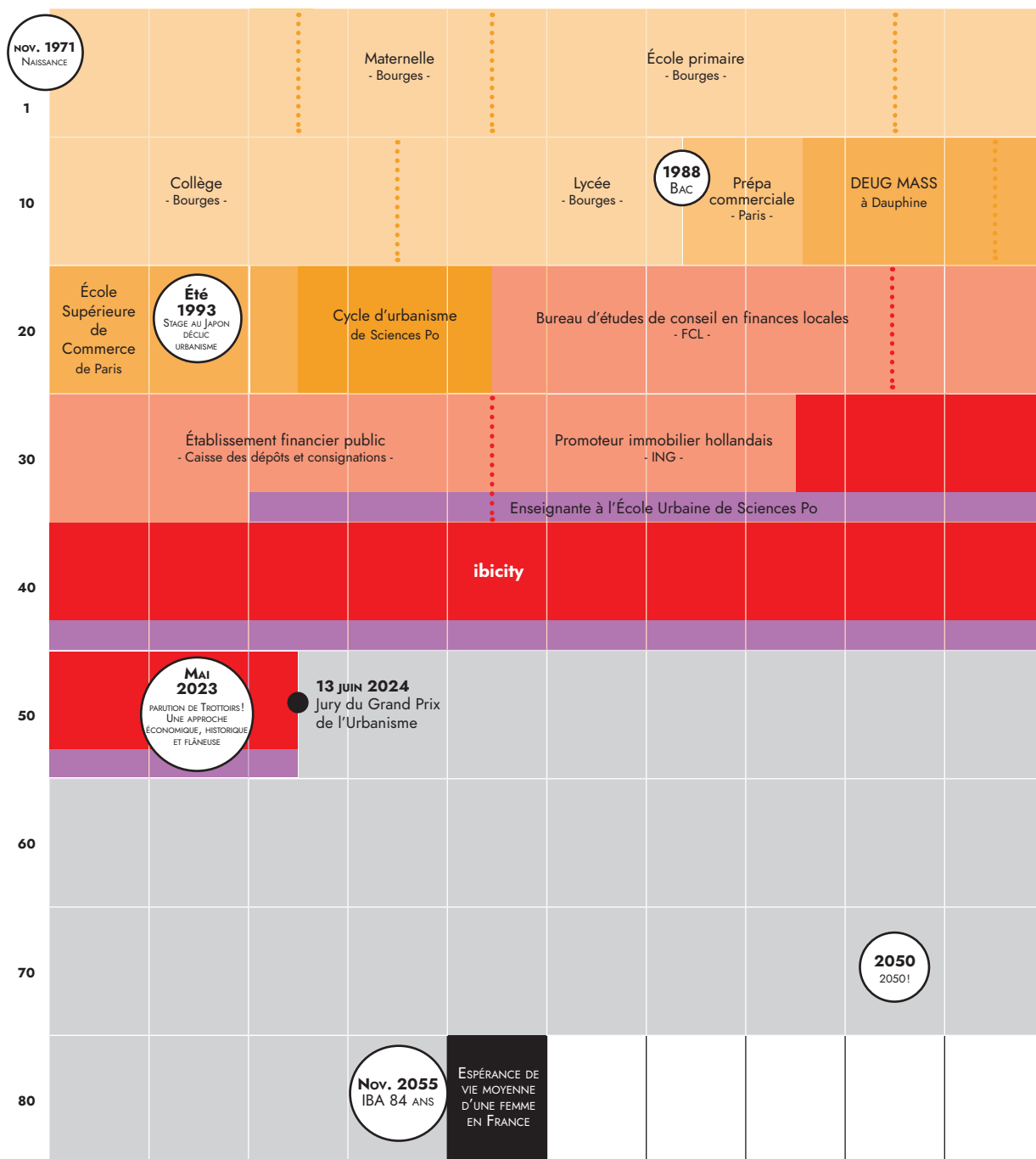
**Date de la Loi d’orientation foncière qui crée l’outil juridique ZAC (Zone d’Aménagement Concerté).*

Ce tableau est schématique et discutable : un paradigme est une représentation dominante... et subjective ; certains paradigmes cités sont des conséquences de l’évolution d’autres paradigmes ; certains sont davantage de l’ordre du constat et d’autres de l’ordre d’une injonction ; certains sont spécifiques à l’urbanisme, d’autres non.

Ce tableau vise avant tout à ouvrir la discussion.

MON PARCOURS EN CASES

Chaque case correspond à une année.



Inspiration: <https://waitbutwhy.com/2014/05/life-weeks.html>

QUELQUES PAS DE CÔTÉ GÉOGRAPHIQUES

En 1992, un stage de deux mois à Tokyo a été le déclic qui m'a orientée vers l'urbanisme. En 2002, ma participation pendant 1 mois à un workshop international de Maîtrise d'œuvre urbaine (Ateliers de Cergy) m'a ramenée vers le projet urbain. D'autres voyages ont aussi été un déclic.



Carte tournée façon Sabine Réthoré.

Légende

- Questionner les évidences et les imaginaires urbains
- Aller sur place pour se rendre compte
- Défis urbains d'ailleurs
- Comment parler de ville et d'urbanisme ?

> Article rédigé par Ibicity

Mes missions en Côte d'Ivoire et Sénégal m'ont fait prendre conscience du pouvoir des imaginaires: les représentations, par exemple sur les villes nouvelles ou le ciment comme gages de modernité, impactent l'action de ceux qui font, et donc le réel. Et si, a contrario, une certaine gestion de l'informel et des infrastructures était source d'inspiration pour les villes du Nord? Les imaginaires contrastés peuvent aussi être au sein d'un même pays.

- **Pnom-Penh:** Comment, parler en même temps de « la ville saisie par le numérique » à des élus de Haïti et de Singapour? (Conférence donnée en 2019 pour les 40 ans de l'Association Internationale des Maires Francophones). Déambulation sur des trottoirs qui servent à tout sauf aux piétons.
- **Singapour:** Les espaces publics sont-ils évidemment au niveau du sol, extérieurs et publics? (Participation à une *Learning Expedition* à Singapour organisée par la Fabrique de la Cité en 2019)
- **Mumbai, Hyderabad:** L'urbanisme est-il évidemment une fin en soi? (mission en 2009 pour Peugeot via Transit City sur les villes indiennes).
> « Grand Paris ou grand écart? La ville de l'après-Tokyo ne doit pas être celle de l'avant-Mumbai » (LeMonde.fr, novembre 2009)
- **Dubaï:** Peut-on percevoir juste en déambulant dans ses rues qu'une ville est « financiarisée »? (Voyage à Dubaï en 2008)
> Article dans Archicrédé, (2008): « Dubaï, laboratoire urbain »
- **Beyrouth:** Comment reconstruit-on une ville détruite par la guerre? (Voyage d'étude en 1994 dans le cadre du Cycle d'urbanisme)
- **Jérusalem:** Le prisme des finances locales permet-il une approche « objective » d'une ville présentée d'habitude uniquement sous l'angle de la « ville trois fois sainte » ou de la poudrière du Moyen-Orient? Non!
> Article « Jérusalem, l'après-1967 » dans la revue Urbanisme (novembre 1999)
- **Le Caire:** Comment gouverner le développement urbain d'une métropole gigantesque lorsque près des 2/3 de ses habitants vivent dans des quartiers « informels »? (Intervention lors d'un colloque sur la ville durable organisé en 2017 par l'Institut Français)
- **Tunis, Sfax:** Comment financer a posteriori les aménités urbaines lorsqu'elles n'ont pas été prévues en amont? Les imaginaires financiers (par exemple sur les Partenariats Publics Privés) participent-ils des imaginaires urbains? (2015 : mission pour la Banque Mondiale sur le financement de l'aménagement).
- **Dakar, Abidjan:** Les villes nouvelles y sont un modèle. Comment former à l'aménagement urbain sans imposer une vision franco-française? (Mission pour l'UEMOA et la Banque Mondiale réalisée avec Espelia) Et si « l'urbanisme incrémental » des villes africaines constituait une inspiration pour l'aménagement urbain en France?
> Recension du livre d'Armelle Choplin (Futuribles, avril 2021)
- **Montréal:** Comment le climat oriente-t-il la conception, la pratique et la gestion des espaces publics?
2024 : intervention pour VRM sur « Sous la neige, le trottoir ».
> Billet blog (avril 2024) sur la manière dont le réchauffement climatique politise la gestion du déneigement.
- **Toronto:** Que recouvre réellement le projet de « Google City » lancé par la filiale « Sidewalk (Trottoirs!) Labs » du géant numérique? Participation en 2019 à une table-ronde organisée à Toronto par la Fabrique de la Cité sur le projet de Google.
- **Los Angeles:** Découvrir *in situ* la « city of quartz » de Mike Davis.

QUELQUES PAS DE CÔTÉ HISTORIQUES

Dans une période de profonds bouleversements, les pas de côté historiques sont une invitation à prendre du recul sur ce qui change profondément et des sources d'inspiration pour anticiper avant d'agir.

« OÙ IREZ-VOUS PRENDRE L'ARGENT ? »



XIII^e siècle : à Bourges, la tour nord de la cathédrale est appelée « Tour de Beurre » car elle a été financée par les exemptions à l'interdiction de manger gras pendant le carême. Les vitraux du XIII^e siècle font figurer sur leur registre inférieur les corporations d'artisans qui ont permis leur réalisation. Par exemple, les artisans du bois ont offert le Vitrail du Patriarche Joseph (ci-contre : les charpentiers).



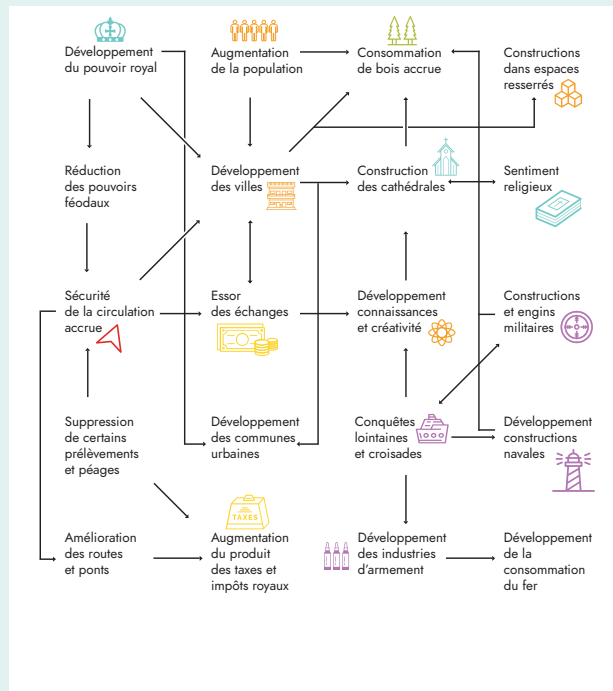
XVI^e siècle : en Angleterre, la décision d'Henri VIII de se faire nommer chef de l'Église de son pays était moins religieuse que budgétaire : il souhaitait récupérer dans ses caisses ce que les plus de 800 monastères envoyaient au pape. La propriété des terres détenues par les moines, entre un quart et un tiers de la surface du pays, fut transférée à la couronne – d'où les baux emphytéotiques actuels.

IL FAUT DÉPLIER LES SYSTÈMES URBAINS POUR AVOIR PRISE SUR LEUR ÉVOLUTION

Les racines des cathédrales (1981), de l'architecte-écologiste-historien Roland Bechmann, contient un schéma intitulé « Systématisation des relations et interactions entre les divers facteurs historiques, techniques, économiques, écologiques, etc., intervenant dans la formation et le développement de l'architecture gothique (Écosystème des cathédrales) – XII-XIII^e siècle » (ci-dessous zoom illustré sur 20 des 80 facteurs identifiés).

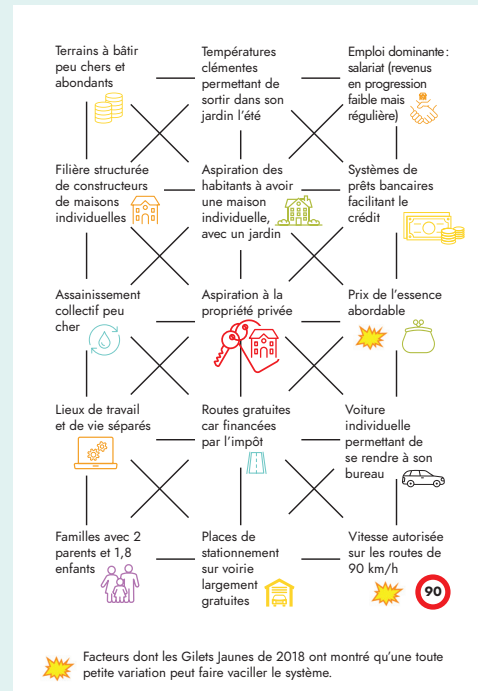
ÉCOSYSTÈME DES CATHÉDRALES - EXTRAIT

Source (hors pictogrammes) : R. Bechmann



ÉCOSYSTÈME DU PÉRI-URBAIN AVANT 2020

Ébauche (Source : ibicity)



Ce schéma invite à déplier tous les facteurs expliquant l'émergence ou le maintien de certaines formes urbaines (ci-dessus, une ébauche pour le péri-urbain) pour : résoudre des équations économiques qui, comme dans le « test des 9 points », paraissaient impossibles à résoudre parce que la focale était trop étroite ; anticiper l'évolution des formes urbaines.

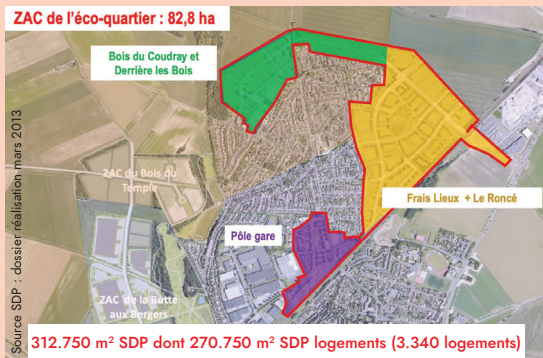
Les turbulences sont à la fois la cause de la perturbation des modèles et la possibilité de leur résolution pour autant qu'on regarde le nouveau plateau de jeu tel qu'il évolue et qu'on évolue avec lui.

« OU IREZ-VOUS PRENDRE L'ARGENT ? » : LES HABITANTS RÉPONDENT

Mission d'audit de la ZAC écoquartier Louvres Puiseux pour Grand Paris Aménagement.

Présentation faite par ibicity en mai 2019 devant les élus.

PRÉVISION INITIALE (2013)
RÉSULTAT PRÉVISIONNEL DE LA ZAC : 0 M€

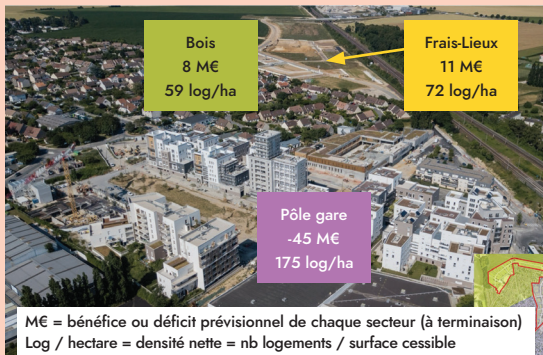


Louvres et Puiseux sont deux communes rurales à moins de 5 kilomètres de Roissy, hors plan d'exposition au bruit, et à 30 minutes de Paris par le RER D. Initié en 2010, démarré (dossier de réalisation) en 2013, le projet de ZAC prévoyait la construction de 3.340 logements sur 83 hectares, avec un projet urbain dessiné par Castro Denissof.

SITUATION MI-2018
RÉSULTAT PRÉVISIONNEL DE LA ZAC : -26 M€



Mi-2018, le pôle gare avait commencé à être livré, mais le bilan prévisionnel à terminaison de la ZAC affichait un déficit de 26 M€ suite à un dérapage des coûts sur ce secteur, pourtant le plus dense. Grand Paris Aménagement m'a missionnée pour en analyser les causes et identifier des pistes pour ré-orienter le projet urbain.



Un découpage du bilan par sous-secteurs a été réalisé pour décortiquer les hypothèses et pistes de ré-orientation.



Outre des questions sur le dimensionnement des rues et la répartition du financement de certains ouvrages (par exemple, le pont-rail et le pont-route)....



... la localisation du secteur, « entre ville et campagne », interroge le décalage entre les aspirations des futurs habitants (qui préfèrent des maisons individuelles sur des lots à bâtir) et les enjeux fonciers et financiers.

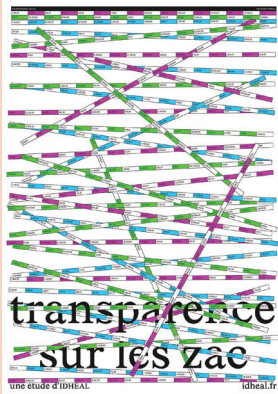


À la suite de l'audit, l'aménageur a fait de la qualité paysagère l'un des principaux atouts d'attractivité du quartier. En 2021, il a désigné l'agence Mutabilis pour assurer la maîtrise d'œuvre de la suite de l'opération.

« OU IREZ-VOUS PRENDRE L'ARGENT ? » : CLEFS DE COMPRÉHENSION

« Transparence sur les ZAC » est une étude réalisée sur proposition d'ibicity pour et avec Idheal (parue en janvier 2024).

UN BILAN D'AMÉNAGEMENT EST UNE TABLE DE MIXAGE DES PÉRÉQUATIONS



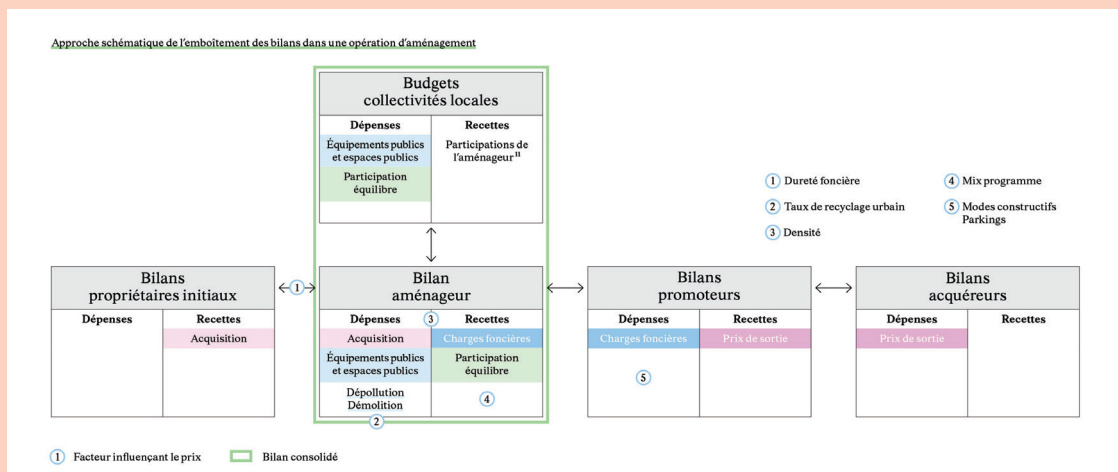
Un bilan d'aménagement est un choix de péréquations entre des programmes qui « rapportent plus » (des logements, des bureaux) et d'autres qui rapportent moins ou coûtent (des activités, des commerces, des espaces publics). Il ne s'agit donc pas d'une compétence technique mais d'un choix politique, au sens noble du terme.

Ce choix détermine qui « a le droit au quartier », mais aussi la qualité des logements, puisque ce qui se fait à l'extérieur se ressent à l'intérieur. Vivre dans un quartier bien équipé, bien desservi où mixités sociale et fonctionnelle sont garanties, c'est aussi mieux vivre dans son logement.

Cette étude en décrypte les conditions de mise en œuvre, et surtout, les arbitrages politiques sous-jacents. Elle s'appuie sur l'analyse de 13 opérations, dont le décryptage des bilans a été rendu possible par le fait que l'auteur de la recherche en a elle-même réalisés et audités.

UN BILAN D'AMÉNAGEMENT NE RETRACE QU'UNE PARTIE DES DÉPENSES ET RECETTES DE L'OPÉRATION

La plupart du temps, et de plus en plus, le bilan de l'aménageur s'emboîte avec celui de la collectivité. Il s'emboîte également avec les bilans en amont (propriétaires initiaux) et en aval (promoteurs, investisseurs, utilisateurs).



PARTAGER UN BILAN D'AMÉNAGEMENT IMPOSE D'ÊTRE RÉSOLUMENT PÉDAGOGIQUE !

6 Les acquisitions foncières sont toujours les principales dépenses d'un aménageur.
 vrai | faux

7 Plus les opérations sont éloignées des zones denses, plus leur desserte est coûteuse.
 vrai | faux

8 Les équipements publics nécessaires aux futurs habitants pèsent lourdement dans le bilan de l'opération.
 vrai | faux

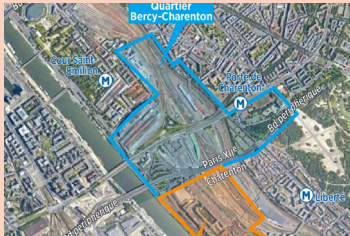
9 Le coût de remise en état a tendance à s'accroître.
 vrai | faux

Le mot « bilan » est un faux-ami qui désigne des instruments différents pour un aménageur, un directeur financier de collectivité, ou un élu chef d'entreprise par exemple. En aménagement, un bilan (« à terminaison ») n'est pas une photo d'une situation à un instant T, mais une projection sur la suite de l'opération.

La pédagogie du bilan est déterminante pour permettre la coproduction publique-publique des projets urbains, et le pilotage des aménageurs par les collectivités. (NB : Cette remarque s'appuie sur une expérience vécue dans le cadre d'une mission d'audit pour une opération d'aménagement transférée à une structure intercommunale qui n'avait jusqu'à présent pas la compétence aménagement).

« OU IREZ-VOUS PRENDRE L'ARGENT ? » : QUESTION À POSER DÈS LE DÉPART

Intervention devant le Comité Citoyen de la ZAC Bercy Charenton à Paris en juin 2021.



S'étendant sur 80 ha (50 ha hors voies ferrées), le site de Bercy-Charenton, situé dans le 12^e à Paris, constitue une des dernières grandes opportunités foncières dans la capitale. Un premier projet, en 2018, prévoyait d'accueillir 9 000 habitants et 13 000 emplois.



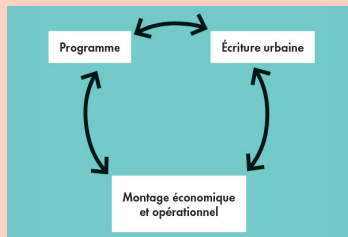
Cette ZAC a été au cœur de la campagne municipale en 2020. En effet le projet initial, dessiné par l'agence de Richard Rogers, prévoyait six « immeubles de grande hauteur », dont le plus haut devait culminer à 180 mètres, ce que les écologistes dénonçaient. La remise à plat du projet a ainsi été une condition du ralliement des écologistes à Anne Hidalgo.



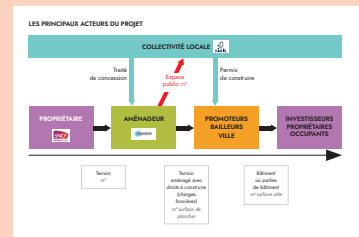
Le 15 février 2021, la mairie de Paris a annoncé une « remise à plat » officielle du projet, et décidé de faire appel à un « comité citoyen », « constitué d'un panel d'habitantes et d'habitants représentatifs de la population (tirés au sort par un institut de sondage indépendant) pour réinterroger les orientations du projet ».



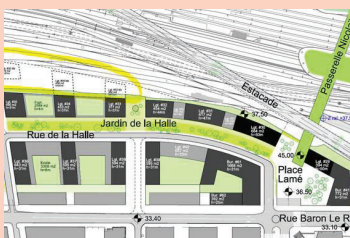
Après une visite du site, ce comité citoyen s'est réuni 5 samedis matin en juin et juillet 2021, au Musée des arts forains (rapport avec les équilibristes ou le chamboule-tout ?). Plusieurs experts se sont succédés sur : la densité, le patrimoine, la nature en ville, le logement, les mobilités.



La SEMAPA et la Ville de Paris m'ont demandé de présenter l'équilibre financier du projet « sous un angle pédagogique et d'information de manière à indiquer à quel point les arbitrages programmatiques, financiers et de formes urbaines sont imbriqués. Cette intervention était la première des interventions expertes, pour orienter ensuite les échanges ».



J'ai d'abord schématisé le jeu d'acteurs, pour expliquer qui fabrique et gère quoi, comment les bilans s'emboîtent, et pourquoi les principales recettes sont in fine l'argent des futurs acquéreurs ou celui des contribuables parisiens.



Un travail préparatoire « en chambre », avec la SEMAPA, m'avait permis de dégager les hypothèses structurantes du bilan, et l'impact de tel changement d'hypothèse sur l'équilibre du bilan. Par exemple l'impact d'une passerelle en moins sur les voies ferrées, ou d'un quartier avec plus de logements mais pas plus dense, car avec moins de bureaux et d'activités.

Scénario 1 : un quartier avec plus de logements (mais pas plus dense)

Piste théorique 1 Y.X M€ de réduction des dépenses en espaces publics, c'est quoi ?	Création du jardin sur dalle de la Rapée	Mise en valeur du Bastion	Place et voie nouvelle, secteur Lamé
Piste théorique 2 Y.X M€ de réduction d'équipements publics, c'est quoi ?	Requalification du plateau sportif	Groupe scolaire 15 classes	Gymnase
Piste théorique 3 Des logements qui rapportent, c'est quoi ?	Moins de logements sociaux	Plus de logements privés	Des logements plus petits















Un « serious game », co-préparé avec les agences de concertation Trait Clair et la Belle Friche, a permis de faire réagir les habitants sur l'impact de tel ou tel scénario. Ce jeu sérieux a obtenu un prix en 2022 (Territoria d'Or) remis par l'Observatoire de l'Innovation Publique.



Cette intervention sur les équilibres financiers a nourri les suivantes. In fine, le Comité Citoyen a produit 59 recommandations qui ont fait consensus, et permis de ré-orienter le projet.

RECYCLAGE URBAIN SOBRE CHERCHE MODÈLES ÉCONOMIQUES CRÉATIFS

« Input » et « output » du projet urbain évoluent. De nouveaux modèles économiques sont à inventer.

Type de projet urbain	CE QUI EST TRANSFORMÉ	Mode de transformation	CE EN QUOI C'EST TRANSFORMÉ	QUOI (ce qui est fabriqué)	COMMENT (financement)
Extension urbaine	 €	Opération aménagement ZAC	 €€€	m ² SDP neufs Aménités urbaines Abordabilité sociale	Valeur financière
La création de valeur financière permet de financer m ² supplémentaires, aménités urbaines et abordabilité.					
Recyclage urbain	 €€€	Opération aménagement ZAC	 €€€	m ² SDP neufs Aménités urbaines Abordabilité sociale	Valeur financière <i>Chassé-croisé des acteurs</i>
Le chassé-croisé des acteurs de l'aménagement-immobilier finance m ² supp., aménités et abordabilité.					
Recyclage urbain sobre	 €€€€	Opération aménagement ZAC	 €€€	m ² SDP neufs Aménités urbaines Abordabilité sociale Sobriété(s)	Valeur financière Besoin financement
Le modèle se grippe, a fortiori depuis 2022 pour des raisons conjoncturelles.					
Péri-urbain	 €	Opérations immobilières Diffus	 €€	m ² SDP neufs Sobriété(s) Abordabilité sociale Aménités urbaines	Valeur financière
La densification permet une certaine sobriété, mais sans financer aménités urbaines et abordabilité.					
Reconversion (Nouveau recyclage urbain)	 €€€€	Opération aménagement	 €	m² SDP neufs Aménités urbaines Abordabilité sociale Sobriété(s)	 Exploration
La somme des surfaces de plancher devient le nouveau foncier. Il n'y a pas ou peu de création de m ² neufs.					
Réparation	 €€€	Renaturation	 0	m² SDP neufs Aménités urbaines Abordabilité sociale Sobriété(s)	 Exploration
Le foncier initial peut valoir très cher (ex: zones commerciales).					

€ : coûts du foncier initial et de la transformation (en 2024)
 € : recettes générées pour l'opérateur de la transformation (en 2024)

m² SDP neufs = production de logements, bureaux, commerces
 Aménités urbaines = équipements et espaces publics, commerces (mixité programmatique)
 Abordabilité sociale = locaux abordables (mixité sociale et programmatique)
 Sobriété(s) = sobriétés énergétique, carbone, foncière, matière, infrastructurelle

L'IMPERATIF DU « OUT OF THE BOX » : EXEMPLE DU STATIONNEMENT

APPROCHE JEU D'ÉCHECS

Les PLU obligent un minimum de places de stationnement pour chaque logement neuf. Celles-ci sont habituellement réalisées sous les bâtiments (coût : entre 20 et 50.000 € HT selon la nature du sol et le nb de niveaux). Le promoteur répercute ce coût, soit sur l'aménageur (charges foncières plus basses) soit sur l'acquéreur (mensualités plus élevées ou logement plus petit!).

APPROCHE JEU DE GO

La mixité logements / bureaux permet de jouer sur le foisonnement et de limiter le nombre de places à réaliser. Ceci suppose une réflexion articulant l'échelle de la parcelle (promoteur) et celle de l'opération (aménageur).

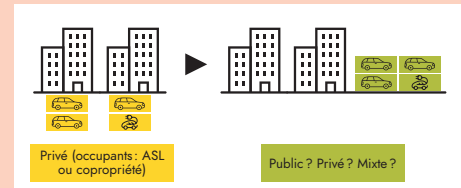
Des services partagés, et des véhicules électriques, d'une taille intermédiaire entre voiture et vélo, se développent.

EXTENSION NUMÉRIQUE

Avec le numérique, des places privées en ouvrage peuvent devenir « publiques ». Le curbing management pourrait améliorer le stationnement sur voirie. La logistique urbaine doit aussi être intégrée.



EXTENSION GESTION



À terme la mobilité automobile va/doit diminuer. Des aménageurs réfléchissent à des parkings silos réversibles. Qui les détiendra ? Qui les gèrera ?

Conversation Participants Lever la main Réagir Affichage Autres Caméra Microphone Partager

le stationnement

UN BESOIN EN STATIONNEMENT

- > Le secteur est hors de zone de bonne desserte (1pl. / 70m² logements)
- > Une pollution des sols inconnue
- > Un aléa d'inondation résiduel après mise à jour du PPRi

PRIVILÉGIER LES PARKINGS EN SUPERSTRUCTURE

LES ÎLOTS HYBRIDES

- > Parkings silos
- > Services et commerces
- > Logements

LES PARKINGS EN RDC

Nantes - RAUM

Rotterdam - MECCANO

LES PARKINGS EN SOUS-SOLS

parking silos
parking RDC
parking SS

Paroisses Aygalades
Le Canet

- ≡ 4 parkings silos dont 3 avec sous-sols
- ≡ des socles de parkings dans les îlots Géze
- ≡ 1 niveau de sous-sol dans la majorité des îlots hors aléa résiduel

TOTAL 2900 places

dont 140 places pour les équipements

LECLERCQ ASSOCIÉS — BASE — SETEC INTERNATIONAL — 05/2024
AREP — HYDRATEHC — CITEC

IBA en visio le 23 mai 2024 avec Euromed et l'Agence Leclercq sur le projet du Canet (mission sur le montage et les modes de gestion de parkings silos)

Autres exemples d'intervention ibicity sur le stationnement (hors promotion et aménagement)

- En 1998 et 1999 : missions d'appui sur le choix de délégataires (DSP) de stationnement
- En 2013 : mission d'appui pour la CUB sur le montage d'une grande salle de spectacle (le stationnement et le centre commercial finançaient l'opération)
- En 2020 : mission d'appui à l'Agence de Mobilité Durable de Montréal sur le choix d'une application de paiement mobile pour le stationnement sur rue (avec 15Marches)

Articles ibicity :

- 2014 : « La nouvelle économie du stationnement » (Revue foncière)
- 2022 : « The new value of curbs » (dans la revue académique Articulo)

OUTILS POUR PEINDRE DES TRAITS D'UNION

COMPRÉHENSION DU MODÈLE ÉCONOMIQUE DE L'AUTRE

Un partenariat entre acteurs suppose une compréhension réciproque. Le fait d'avoir travaillé chez ou auprès de plusieurs opérateurs différents (collectivités, aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, etc.) est souvent très utile pour construire un partenariat.



Dans le cadre de ma mission d'appui à l'opération des Ardoines (2011 à 2014), j'ai eu en charge la **structuration d'un « partenariat-amont aménageur-promoteur »**. Ce travail a démarré par l'analyse de plusieurs expériences : Clichy-Batignolles, Les Docks Saint-Ouen, Ivry-Confluences, L'Île-Saint-Denis. Avec Flore Trautmann, nous avons poursuivi ce travail opérationnel par la publication en 2016 d'un article dans la Revue Foncière : « Vers de vrais partenariats aménageurs-promoteurs ».



Le ZAN percute aujourd'hui les **Zones d'Activité Économique** à la fois en termes de morphologie (elles sont souvent étalées et peu denses) et de modèle économique (le foncier constructible ou construit devient plus rare et cher). Des collectivités ou aménageurs s'interrogent sur le fait d'intervenir comme investisseur pour les requalifier. La mission que je démarre pour la région Ile-de-France sur l'**opportunité de créer un fonds d'investissement de requalification de ces zones** suppose ainsi d'articuler plusieurs logiques d'opérateurs.

MAÎTRISE DES OUTILS DU PAS DE DEUX

	CHARTRE	APPEL À PROJETS	ÉCONOMIE MIXTE
APPORTS	Encadrer de nouveaux entrants sur un marché émergent	Susciter l'arrivée de nouveaux acteurs sur des secteurs ou services où l'offre n'est plus en phase avec l'évolution des usages	Réunir des acteurs avec des logiques d'action complémentaires dans un même tour de table, avec un pilotage du projet dans la durée
LIMITES	Pas de caractère contraignant	Peu de maîtrise une fois le projet sélectionné. Suppose une maîtrise initiale (du foncier par exemple) par la collectivité	Intérêts des différentes parties parfois difficiles à aligner sur la durée

Les outils traditionnels pour gouverner des acteurs privés ont nombreux : outils contractuels (délégation de service public), réglementaires (permis de construire), organisationnels (sociétés d'économie mixte, sociétés coopératives), financiers (PUP), autres (chartes...).

Mais beaucoup de collectivités sont bousculées par l'irruption de nouveaux acteurs, par exemple dans les domaines de l'immobilier, de l'énergie, des déchets, des mobilités, etc.. Elles s'interrogent sur leur rôle et les moyens d'agir.



Des ateliers menés avec les métropoles de Nantes, Rennes (photo) et Lyon pour les accompagner face à ces évolutions ont conduit à proposer une utilisation renouvelée de ces outils. La maîtrise par les collectivités des ressources-clefs dont ces nouveaux acteurs ont besoin pour fonctionner (ex : données, espace public, etc.) est aussi apparue comme un élément déterminant.

Ces ateliers, conduits par ibicity, Partie Prenante et Espelia, ont donné lieu à un rapport sur « Les Métropoles au défi des nouveaux modèles économiques urbains » (2020).

PRÉREQUIS POUR PEINDRE DES TRAITS D'UNION

INTUITU PERSONNAE (MULTIPLIER LA CONNAISSANCE DES MILIEUX)



Une des clefs de la coproduction entre acteurs est la connaissance réciproque, et avant tout la confiance, qui est d'abord question de rencontres, d'intuitu personae.

Depuis 2022, j'ai un bureau à Césure, site géré en occupation temporaire par Plateau Urbain, ce qui permet d'expérimenter in situ ces espaces de croisements et d'inventivité. Cela permet également de mieux comprendre le fonctionnement d'une SCIC (en tant que membre du collège des occupants) et d'avoir comme voisins des foncières solidaires.

Je suis par ailleurs membre de plusieurs comités scientifiques ou d'orientation, qui me permettent de côtoyer une pluralité d'opérateurs publics et privés, et d'académiques.

MODÈLE ÉCONOMIQUE LIBRE



J'ai construit le modèle économique d'ibicity de manière à articuler pratique et recherche, tout en « gagnant ma vie ». Nourri du terrain, ce modèle d'« entreprise à mission » permet une exploration en totale liberté (je choisis mes sujets et ne réponds quasi-pas aux appels d'offres), mais ne garantit pas de pérennité (la rémunération des missions est investie dans l'exploration et sa diffusion et non dans les fonds propres d'ibicity).

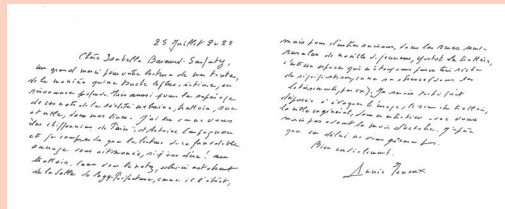
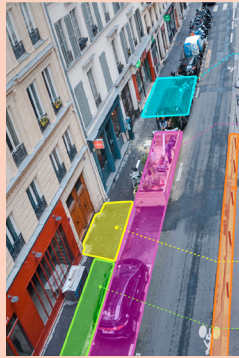
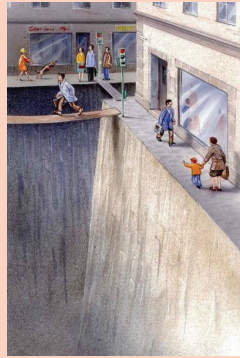
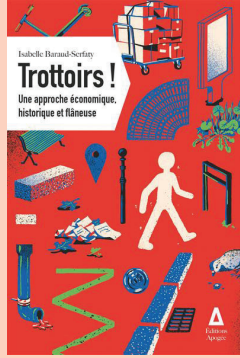
Ce type de modèle économique n'est pas forcément duplicable car le consentement à payer pour du conseil en économie est plus élevé que celui dans d'autres disciplines.

Je crois que la ville a besoin de plus d'explorateurs et que la question de leur modèle économique doit être posée.

PAS DE DEUX SUR LE TROTTOIR : LECTURE DU LIVRE

Trottoirs! Une approche économique, historique et flâneuse (Éditions Apogée, 2023)

QUELQUES VISUELS DU LIVRE



SOMMAIRE

Préambule : comment le trottoir peut devenir une obsession

Le trottoir, infrastructure des villes

- « À Pompéi, il pousse des jacinthes sur le trottoir »
- « Pourquoi n'avoir pas de trottoirs comme à Londres ? »
- Des trottoirs qui coïncident avec les grands réseaux urbains
- « La rue corridor à deux trottoirs doit disparaître »
- Ce qu'il faut retenir : le trottoir est une métonymie de la ville*

Sur le trottoir, la multiplication des occupants

- Piétons et riverains
- Les occupants de la transition numérique
- Les occupants de la transition écologique
- Ce qu'il faut retenir : pour lire l'avenir des villes, regardez-le trottoir!*

La valeur du trottoir

- La rareté du trottoir
- Le trottoir, un espace précieux
- Le prix du trottoir
- Ce qu'il faut retenir : l'humble trottoir devient l'espace avec le plus de valeur*

Entre public et privé

- Des trottoirs publics... sauf quand ils sont privés
- Réguler les occupations du trottoir
- Le défi de la gestion
- Public/privé versus intérieur/extérieur
- Ce qu'il faut retenir : le trottoir est un commun qu'il faut gouverner*

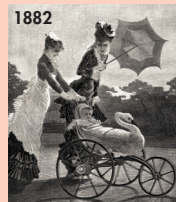
Conclusion

- Bibliographie commentée
- Index des lieux, index des personnes, index des noms communs

Pour convoquer une approche sensible du trottoir et de ses occupants, mon livre comprend de nombreuses citations littéraires. Ci-contre la lettre où Annie Ernaux me répond : « le trottoir, c'est un espace qui m'a toujours paru très riche de signification, comme son absence (dans les lotissements par exemple) » - citation reprise en exergue du livre.

POUR LIRE L'AVENIR DES VILLES, REGARDEZ-LE TROTTOIR!

Les batailles du trottoir révèlent que cet espace de plus en plus convoité cristallise les débats sur le partage de la ville.



Le point d'exclamation-interpellation de *Trottoirs!* conduit d'autres explorateurs à se saisir du trottoir.



« Trottoirs & numérique », par la Fabrique des Mobilités, en France (2024).



Projet « QUARTIER » Qualités, Usages et Acteurs des Trottoirs. Sidewalk studies, au Québec, avec IBA (2024).

PAS DE DEUX SUR LE TROTTOIR : LECTURE DE VILLES

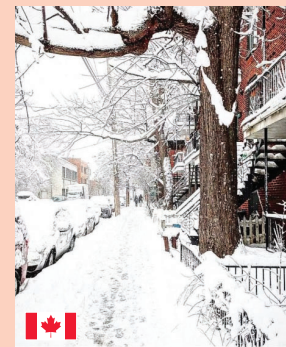
Peut-on lire dans les trottoirs les modes de fabrication et de gestion des villes ?

DÉCRYPTAGE DES MODES DE FABRIQUE / DÉTENTION / GESTION / USAGE

		FONCTIONNEMENT			
		FABRIQUE	PROPRIÉTÉ	GESTION	ACCESSIBILITÉ
Rue Lafayette à Paris	Rue réalisée sous Napoléon III, dont les trottoirs ont été refaits depuis par la ville	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - ville -
Rue sur le Trapèze à Boulogne-Billancourt	Rue réalisée par l'aménageur public de la ville	PUBLIQUE - aménageur para-public -	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - accessible à tous -
Ruelle à l'intérieur d'un macro-lot à Boulogne-Billancourt	Réalisée par un promoteur dans le cadre d'un macro-lot, la ruelle appartient désormais à l'ensemble des copropriétaires du lot	PRIVÉE - opérateur privé -	PRIVÉE - copropriété ou ASL -	PRIVÉE - copropriété ou ASL -	SEMI-PUBLIQUE - au départ ouverte mais désormais accessible aux seuls résidents -
Cour Saint-Emilion, Bercy Village, à Paris	Morceau de ville qui est de fait un centre commercial à ciel ouvert, développé et détenu par un promoteur-investisseur immobilier	PRIVÉE - opérateur privé -	PRIVÉE - opérateur privé -	PRIVÉE - opérateur privé -	SEMI-PUBLIQUE - accessible à tous mais avec contrôle du propriétaire privé -
Rue dans l'écoquartier Ginko à Bordeaux	Rue réalisée par un promoteur immobilier dans le cadre d'une concession d'aménagement, puis rétrocédée à la collectivité	PRIVÉE - opérateur privé -	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - ville -
Rue de Brindley Place à Birmingham	Opération de type Privately Owned Public Space, développée par un opérateur privé et détenue par un investisseur financier	PRIVÉE - opérateur privé -	PRIVÉE - opérateur privé -	PRIVÉE - opérateur privé -	SEMI-PUBLIQUE - accessible à tous mais avec contrôle du propriétaire privé -



Un trottoir d'Oozell Square à Birmingham



Un trottoir (déneigé par la ville) à Montréal

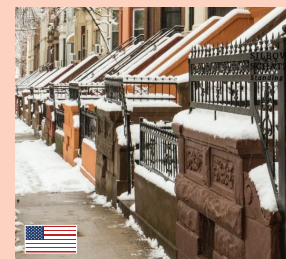
INDICE SUR LES MODES DE GESTION : LE DÉNEIGEMENT DU TROTTOIR

La neige permet de voir que le déneigement à Montréal est municipal alors qu'à New York il est à la charge du riverain. Au Québec, avec le réchauffement qui transforme la neige en glace et des finances locales tendues, le déneigement devient un sujet politique : comment et quels trottoirs la collectivité doit-elle déneiger ?

Déneigement des...	À Montréal aujourd'hui	À Montréal demain ?	À New York aujourd'hui
Chaussées des rues principales	Public (Ville)	Public (Ville)	Public (Ville)
Pistes cyclables	Public (Ville)	Public (Ville)	Public (Ville)
Trottoirs des rues principales	Public (Ville)	Public (Ville)	Privé (Riverains)
Trottoirs des rues secondaires	Public (Ville)	Public (Ville)	Privé (Riverains)
Ruelles	Public (Ville)	Public (Ville)	sans objet

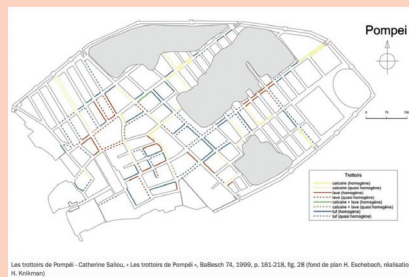
Légende
■ Public (Ville)
■ Public (Ville) : Niveau de qualité moindre
■ Privé (Riverains)

La couleur plus claire indique un niveau de service moindre (par exemple, un trottoir sur deux. Ou un déclenchement plus rare, ou un délai d'intervention plus lent).



Un trottoir (déneigé par les riverains) à New York

INDICE SUR LES MODES DE FABRIQUE : LES MATÉRIEAUX DU TROTTOIR



Cette carte des rues de Pompéi indique les matériaux des trottoirs dits « homogènes », c'est-à-dire identiques d'un bout à l'autre de la rue. 2000 ans après, l'historien en déduit si le trottoir a été réalisé par les riverains ou bien par une instance collective dans le cadre d'un programme d'ensemble.

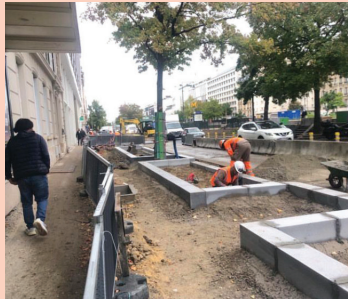


Un trottoir (homogène) à Pompéi

INDICE SUR LES MODES DE FABRIQUE : LE POINT DE VUE DU PIÉTON

Charles Baudelaire en 1868 : « Ce n'est pas moi qui commettrais la sottise de ne pas voir un trottoir interrompu ».

PAS DE DEUX SUR LE TROTTOIR : TROTTOIRS !



CURRICULUM

Isabelle Baraud-Serfaty

50 rue Richer – 75009 Paris

06 70 10 38 62

isabelle@ibicity.fr

Née le 9/11/1971



ACTUELLEMENT

Depuis 2009	Fondatrice-gérante de ibicity, agence de conseil et expertise en économie urbaine. Ibicity réalise des missions de conseil auprès d'aménageurs et collectivités locales, des recherches exploratoires, des missions à l'international, et des conférences et formations. SARL ; pas de salarié, nombreuses collaborations. Présentation détaillée sur : www.ibicity.fr
Depuis 2004	Enseignante à l'École Urbaine de Sciences Po, Master Stratégies Territoriales et Urbaines (STU). Cours obligatoire de deuxième année sur « les acteurs privés de la ville » (12 séances de deux heures)
Depuis 2018	Membre du Conseil Scientifique de Futuribles et, depuis 2023, du Comité de rédaction de la revue
Depuis 2022	Membre du Conseil Scientifique de l'IHEDATE
Depuis 2021	Membre du Steering Committee de ULI (Urban Land Institute)
Depuis 2018	Membre du Comité scientifique du Club Ville et Aménagement
Depuis 2018	Membre du Comité d'Orientation de La Fabrique de la Cité, think-tank financé par le groupe Vinci

AUPARAVANT

2006 - 2009	Directrice de programmes au sein de ING Real Estate Development France, filiale française du groupe financier hollandais ING
2000 - 2006	Directrice d'investissements au sein de CDC Projets Urbains, filiale dédiée à l'investissement d'intérêt général de la Caisse des Dépôts et Consignations
1996 - 2000	Consultante en finances locales chez Financière Collectivités Locales

FORMATION

1994 - 1995	DESS d'aménagement et d'urbanisme – Sciences Po
1991 - 1994	École Supérieure de Commerce de Paris (ESCP)

OUVRAGE

2023	<i>Trottoirs! Une approche économique, historique et flâneuse</i> , Éditions Apogée
------	---

PRINCIPALES MISSIONS OPÉRATIONNELLES RÉCENTES (Autres références sur www.ibacity.fr)

CLIENT	DATE	MISSION
 EUROMÉDITERRANÉE efficacity	Depuis 2024	Faisabilité économique d'un parking silo sur la ZAC Littoral et sur l'opération du Canet, et modes de gestion envisageables.
 Région île de France	Depuis 2024	Création d'un fonds d'investissement régional en faveur de la requalification des sites d'activités économiques.
 grandparis aménagement	Depuis 2023	Audit financier et juridique de la ZAC Maison Blanche à Neuilly sur Marne (environ 60 hectares et 350.000 mètres carrés de SDP) à mi-parcours de l'opération.
 Le Mans Parkings Partagés	2024	Mission flash sur la gestion du stationnement en concession par l'aménageur.
 BOUCLE NORD DE SEINE Métropole du Grand Paris	2022-23	Montage du projet urbain Porte Saint-Germain / Berges de Seine (75 ha) dans une logique d'« urbanisme négocié » hors ZAC (avec Une Fabrique de la Ville et Gingko).
 grandparis aménagement	2023	Appui à l'élaboration stratégique des offres de services de l'aménageur, notamment sur la densification pavillonnaire.
 EpaMarne EpaFrance l'âme dans l'aménagement	2022-23	Appui à la mise en œuvre du « Plan Stratégique Opérationnel post-ville nouvelle » auprès des « clients » de l'EPA (collectivités, promoteurs et bailleurs, entreprises)
 SNCF IMMOBILIER	2021-22	Valorisation d'un foncier ferroviaire situé sur la ZAC Charenton-Bercy, selon l'échelle de portage du coût de la dalle sur les voies (foncier, opération immobilière, ZAC).
 LA POSTE	2020	Appui au positionnement stratégique de La Poste comme opérateur de la proximité.
 Agence de mobilité durable	2020	Organisation d'un séminaire « pas de côté » dans le cadre d'une mission d'appui à la sélection d'une application mobile de paiement du stationnement tarifé sur rue (avec 15marches).
 LA BANQUE MONDIALE UEMOA EMO UEMOA GROUPE DE LA BANQUE MONDIALE	2019-21	Mission d'appui conseil de 18 mois auprès des ministères concernés pour améliorer la faisabilité financière et le rythme de production de logements, notamment sociaux, des opérations de Songon-Kassemblé (Côte d'Ivoire) et de Daga Kholpa (Sénégal) (avec Espelia).
 EUROMÉDITERRANÉE Établissement Public d'Aménagement - Marseille	2018-20	Appui à réalisation et à la mise en place de la gestion des Fabriques (250.000 m ² SDP sur 14 hectares, confiés à Bouygues Immobilier et Linkcity).
 grandparis aménagement	2018-19	Audit à mi-parcours de l'éco-quartier Louvres-Puiseux (82 hectares) dont la localisation interroge en particulier les typologies de logements prévues.
 samoa Fabrique urbaine & créative de l'île de Nantes	2018	Nouveaux usages dans les opérations immobilières de l'île-de-Nantes (Le Sens de la ville, mandataire).
 grandparis aménagement ORLY RUNGIS SEINE AMONT	2011-2014	Direction du projet des Ardoines (Vitry-sur-Seine) : pilotage stratégique de l'opération, élaboration des dossiers de création et réalisation des deux ZAC, mise en place du dialogue compétitif pour désigner les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine, « partenariat amont » avec les opérateurs immobiliers, etc. J'indique ici cette mission, quoique plus ancienne, car l'immersion quasi complète dans le projet m'a permis d'être, sur une même opération, à la fois en posture d'action et de réflexion.

PRINCIPAUX TRAVAUX EXPLORATOIRES

PUBLICATION	FINANCEUR	RÉSUMÉ
	IDHEAL 2024	Transparence sur les ZAC : jusqu'ou l'acquéreur de logements finance-t-il son quartier, son voisin et la non artificialisation ? Cette étude aborde la qualité des logements à l'échelle urbaine avec une idée simple : ce qui se fait à l'extérieur se ressent à l'intérieur. Vivre dans un quartier bien équipé, bien desservi où mixités sociale et fonctionnelle sont garanties, c'est aussi mieux vivre dans son logement. Tout cela a un coût, mais comment l'évaluer ?
	ADEME / PUCA / Banque des territoires Depuis 2023	Les modèles économiques des services urbains au défi de la sobriété. Ce rapport analyse l'impact de la sobriété sur cinq services urbains : les déchets, l'énergie, l'eau, la mobilité/voirie et l'aménagement. Il vise à montrer que la sobriété vient percuter le fonctionnement des infrastructures collectives, leur dimensionnement et leur modèle économique. Que devient par exemple l'incinérateur quand les déchets diminuent de moitié ? Il s'inscrit dans le prolongement de travaux initiés en 2015 sur « Les nouveaux modèles économiques urbains ». (avec Partie Prenante et Espelia)
	Réseau National des Aménageurs 2017 à 2024	Analyse de l'évolution récente des chaînes de valeur de l'aménagement (2024) et plusieurs notes sur : la gratuité de la ville ; la nouvelle fabrique des espaces publics ; l'aménageur au défi du fonctionnement du quartier (avec Une autre ville) ; l'externalisation des équipements et espaces publics, en France et à l'étranger ; les recompositions de la chaîne de l'aménagement et de l'immobilier.
	ibicity 2022	Carnet d'économie urbaine 2022. Ce carnet est un exercice réflexif qui s'appuie sur les missions, recherches, publications réalisées par ibicity en 2021 pour pour « monter en généralité » et outiller la fabrique urbaine autour de convictions/intuitions. Il est en même temps un cahier (partiel) de tendances de la fabrique urbaine.
	Union Sociale pour l'Habitat 2021	Le fonctionnement des immeubles de logements sociaux dans les ensembles immobiliers mixtes. Depuis la fin des années 2000, les organismes HLM se trouvent de plus en plus souvent copropriétaires au sein d'un ensemble immobilier mixte. Cette configuration a tendance à se développer, en particulier dans le cadre de grandes opérations d'aménagement, et interpelle de plus en plus les organismes HLM. Comment permettre une gestion maîtrisée de ces immeubles dans le temps ? (avec le Sens de la Ville, Ginkgo Avocats et Cheuvreux)
	Institut pour la Ville Durable 2018	Quels seront les opérateurs de services urbains de la ville de demain ? Cette publication dresse le portrait-robot des futurs opérateurs de services urbains dans trois secteurs : l'économie circulaire, l'énergie et l'immobilier. Elle a été réalisée avec Partie Prenante (Nicolas Rio) et Espelia (Clément Fourchy) dans le cadre de l'Étude sur les nouveaux modèles économiques urbains.
	Institut Paris Région 2018	Modèles économiques des projets d'aménagement : jeux des acteurs et formes urbaines. Le « modèle urbain » (qui vit où comment dans la ville ?) dépend du cadre institutionnel et de phénomènes sociaux ou exogènes (comme la métropolisation, l'évolution de l'emploi et des modes de vie) mais aussi des modes de production et de financement de la fabrique urbaine. Le rapport décortique les sources de création de valeur et ses implications sur la mise en œuvre des opérations, et propose quatre modèles types : la séquence, le chassé-croisé, le rubik's cube et le pyramid's cube.






Conception et animation des séminaires « Futurs de villes » pour Futuribles, depuis 2022



Participation au projet « Quartier » (Qualité, Usages et Acteurs des Trottoirs), piloté par l'INRS du Québec (préfiguration d'un champ disciplinaire sur les « sidewalk studies »), depuis 2024

PRINCIPAUX ARTICLES (En ligne sur www.ibicity.fr)

REVUE	DATE	TITRE
	2024	La cartographie au défi de Google Maps
	2023	Faut-il croire les bilans d'aménagement ?
	2023	La ville saisie par le numérique n'est pas celle imaginée au départ
	2022	L'immobilier logistique devient de plus en plus urbain, petit et banalisé (interview du DG de Sogaris)
	2021	Dépasser la ville néolibérale (critique du livre de Gilles Pinson)
	2021	The new value of curbs, avec Nathan Benamouzig
	2021	Gouverner le trottoir
	2021	Matière grise de l'urbain, la vie du ciment en Afrique (critique du livre d'Armelle Choplin)
	2020	Les maires au défi des plates-formes numériques, avec Clément Fourchy et Nicolas Rio
	2019	Les nouveaux partages de l'espace public
	2017	Financer la ville à l'heure de la révolution numérique, avec Clément Fourchy et Nicolas Rio
	2017	Comment gouverner la ville servicielle, avec Clément Fourchy et Nicolas Rio
	2015	La ville restera-t-elle gratuite ?
	2015	Nouvelle(s) économie(s)
	2015	La Foncière Commune, une nouvelle organisation de l'action foncière publique
	2014	La nouvelle économie du stationnement
	2012	L'aménagement métropolitain sous contrainte financière
	2012	Production « urbaine » à la française (interview de Françoise Fromonot)
	2012	La ville en morceaux (interview de Jacques Lucan)
	2011	Pour un fonds d'investissement métropolitain, avec Ludovic Halbert
	2011	La nouvelle privatisation des villes
	2009	Grand Paris ou grand écart ? La ville de l'après-Kyoto ne doit pas être celle de l'avant-Mumbai !
	2009	La crise, menace ou chance pour les villes ?
	2008	Capitales et capitaux. Vers la ville financiarisée ?
	2007	La ville est-elle encore publique ? (dossier)
	2006	Vers des villes apatrides ?
	1999	Jérusalem, l'après 1967, avec Julien Serfaty

+ nombreux billets sur le blog d'ibicity www.ibicity.fr/blog

PRINCIPAUX CHAPITRES D'OUVRAGES

PUBLICATION	ANNÉE	RÉSUMÉ
	2022	« Investisseurs en aménagement : les ressorts d'une émergence », in Souami, Llorente, Drozsz, Financement de l'aménagement urbain, Éditions Le Moniteur
	2021	« Le trottoir ou l'esthétique ordinaire de la ville », in Labasse, Carrega (sous la direction de) La Beauté d'une ville, Controverses esthétiques et transition écologique à Paris, Coédition Pavillon de l'Arsenal / Wildproject
	2020	« Financer la ville durable », in Ortega, Fabriquer la ville durable, Éditions Le Moniteur
	2013	Diverses notices, in Chabard, Picon-Lefebvre, La Défense, un dictionnaire, Éditions Parenthèses « Adresse postale » - « Crises » - « Économique (modèle) » - « Finance/financiarisation » - « Investisseurs immobiliers » - « Promoteurs » - « Propriété foncière » - « Volumes (division en) »
	2011	« La ville durable doit être rentable », in Raffarin J.-P. et Le Cercle des Entrepreneurs du Futur (France), Impertinences 2011 : onze contributions pour penser et agir autrement, Paris : La Documentation française Cet article a obtenu le prix de l'impertinence.

CONFÉRENCES, INTERVENTIONS RADIOPHONIQUES, TÉLÉVISUELLES, PODCASTS

Nombreuses conférences et débats, à destination d'un public « professionnel » (Palladio, Ihdete, CNFPT, EDF, EIVP, ENPC, SFA, etc.) et du « grand public », par exemple 5 émissions sur Radio France :

DATE	TITRE
2024	« Zoom Zoom Zen » - France Inter - 26/2/2024, sur le trottoir
2023	« Book Club » - France Culture - 30/5/2023 (38 minutes), sur le trottoir
2023	« Géographie à la carte » - France Culture - 8/6/23 (60 minutes), sur le trottoir
2022	« Entendez-vous l'éco » - France Culture – 15/3/2022, sur les géants du numérique et la ville
2015	« Modes de vie, modes d'emploi » - France Culture – 8/6/2015, sur les frontières entre public et privé

Quelques personnes ont relu cette note. Je les en remercie vivement.

Crédits :

Mise en forme graphique du document : Les Mots Qui Manquent

Illustration de couverture : Lilas Ozanne pour Isabelle Baraud-Serfaty, à l'occasion de cette autobiographie scientifique, mai 2024.

Les schémas et photos sont de l'auteur de la note, sauf mention contraire.

Photos page 26 : Victor Tonelli, Agence Mutabilis

Illustration et mise en forme graphique de l'étude TSZ pour IDHEAL page 27 : Damien Bauza et Pedro Cardoso

Illustrations page 29 : Micaël et Parisencommun, Simon Boudvin, Boris Transinne, Michel Desvigne

Illustrations page 33 : Karl Jilg, Philibert-Louis Debucourt

Illustration page 34 : Jean-Claude Golvin (rue de l'abondance à Pompéi)

Illustration page 43 : Yves Got, *La Ville*, Albin Michel Jeunesse, « Les imagiers Didou sait tout »

« J'AIMERAIS QU'IL EXISTE (...) DES LIEUX QUI SERAIENT DES RÉFÉRENCES, DES POINTS DE DÉPART, DES SOURCES »

Georges Perec, *Espèces d'espaces*



ADDENDUM

Cette autobiographie scientifique a été en partie reprise dans l'ouvrage *La ville à l'usage*, paru en décembre 2024, sous la direction d'Ariella Masbouni et Antoine Petitjean.



Elle est accompagnée de deux témoignages, reproduits ci-après.

Chirurgienne, chinoise et réalisatrice

Stéphan de Fay Directeur général de Grand Paris Aménagement

La nomination d'Isabelle Baraud-Serfaty au Grand Prix de l'urbanisme témoigne de la reconnaissance de ce que l'on peut être urbaniste sans pour autant dessiner l'espace urbain. Ou plutôt, car ce serait infiniment plus exact, que dessiner (au sens notamment de révéler) l'espace urbain peut se faire sans utiliser de Rotring, fût-il numérique.

Ce qui frappe de prime abord dans sa pratique est un étonnant mélange de créativité et de rigueur analytique, de conceptualisation et de sens pratique, de capacité à mettre en lumière des catégories supposément étanches dont elle donne à voir la porosité et les interactions. Elle mobilise pour ce faire souvent l'économie, qu'elle définit elle-même comme l'art du partage des richesses, en contrepoint de l'urbanisme, défini selon Nicolas Détrie comme l'art du partage des espaces ; on notera que le mot commun aux deux définitions « partage » lui sied comme un gant.

Mais pour mieux se figurer — pour celles et ceux qui ne la connaîtraient pas encore — Isabelle Baraud-Serfaty, je convoquerai trois métiers dont les pratiques disent quelque chose de la sienne propre : chirurgienne, chinoise, réalisatrice.

Chirurgienne : Isabelle manie avec adresse le questionnement comme un scalpel. Elle dissèque les chairs du projet, mais aussi de la ville, pour mettre en lumière l'agencement des organes, leur innervation, leurs interdépendances, dans un mouvement proche de celui d'un Léonard de Vinci qui, pour pouvoir dessiner l'homme en mouvement, n'hésitait pas à manier le bistouri pour saisir dans toute sa subtilité l'anatomie et la physiologie humaines. Ses incisions sont précises et efficaces. Efficaces car elles permettent d'aller loin dans l'enchevêtrement des idées reçues, des faux semblants, du prêt à penser. Précises car nourries d'une réelle expérience pratique du projet urbain, acquise dans une diversité de « positions »

Chinoise : Derrière la pratique d'Isabelle se cache, je crois, une insatiable curiosité, de celles qui amènent à fréquenter les brocantes ou les cabinets de curiosités. Elle explore ainsi sans *a priori* les lieux où le réel se glisse dans les interstices de nos villes, cette matière

première de nos vies que l'on risque d'oublier tant elle est banale. Elle n'hésite pas à regarder ailleurs, loin des modes, loin de ce qui brille, et déniche ainsi des réalités qu'elle dépoussière, qu'elle met sous nos yeux dans une lumière nouvelle, comme ce trottoir déniché sous nos pieds dont elle révèle tout à la fois l'histoire, les fonctionnalités, l'économie sans oublier la poésie.

Réalisatrice : Je ne suis pas sûr qu'elle en ait conscience, mais il y a chez Isabelle un véritable talent de la mise en scène, un je ne sais quoi du Chris Marker de la Jetée. Peut-être est-ce là la marque de tous les pédagogues qui ont soif de transmettre non seulement des connaissances, mais des questionnements ? Elle fait d'ailleurs sienne l'expression de Bruno Latour selon laquelle « la politique n'est pas la révolution, mais l'explicitation ». Car révéler ce qui se cache sous la peau du projet ne lui suffit pas. Elle a besoin, par ses cadrages et ses *travellings*, d'attiser la curiosité de celles et ceux avec qui elle travaille, de les amener à réfléchir par eux-mêmes, au-delà d'eux-mêmes, parfois contre eux-mêmes. Elle les invite ainsi à se saisir des réalités qu'elle leur dévoile tout en nuances, au détour d'un questionnement qui décale leur perception et stimule leur propre créativité.

Au travers de cette pratique si singulière de l'urbanisme, au travers de sa rigueur comme de sa générosité, Isabelle Baraud-Serfaty réussit le tour de force de vous embarquer dans une redécouverte de la ville et du projet urbain que vous croyiez connaître, pour vous amener à le concevoir différemment, à revenir à ses racines, aux communs qui en constituent la trame irréductible, à revenir à son sens : partager, c'est-à-dire produire du vivre-ensemble.

Chercheuse de solutions, au croisement de l'économie et de la ville

Matthieu Garrigou-Lagrange Écrivain, journaliste, producteur et animateur de radio

J'ai eu trois fois le plaisir d'interroger en direct Isabelle Baraud-Serfaty sur France Culture. Pour « Géographie à la carte », en juin 2024, elle était venue éclairer les auditrices et les auditeurs sur le thème suivant : *La Smart City, où en est-on ?* en compagnie de l'économiste Gilles Jeannot. Je l'avais invitée car je sais qu'elle a, sur ces sujets au croisement du numérique et de l'urbanisme, une vision originale, personnelle et nuancée. La *smart city*, ce concept à l'allure désormais *vintage* qui recouvre une réalité un peu floue, je savais qu'elle pourrait l'explicitier et le rendre clair. Qu'elle saurait aussi le mettre à distance, en montrer les limites, le porter au-delà du simple slogan qu'il a été au tournant des années 2010, faire la part des choses entre ce qui relevait de la mode urbanistique et ce qui s'est vraiment intégré dans nos villes et dans nos vies.

Quelque temps plus tôt, elle était venue, toujours dans la même émission, parler de son livre sur les trottoirs. Ce sujet constitue du pain béni pour les journalistes qui traitent de la ville, car il porte en lui-même un certain suspense : que peut-il y avoir à raconter sur cet objet, tout au long d'un livre de 300 pages ? Et pourtant, au terme d'une heure d'émission, il y avait encore beaucoup à dire, et de nombreuses idées contre-intuitives et stimulantes avaient été abordées, comme la privatisation de ces espaces publics par des magasins qui obligent leurs clients à y faire la queue, par des restaurants qui proposent des repas à emporter ou encore par des livreurs qui s'en servent quotidiennement comme d'un quai de débarquement. Ces utilisations privées d'un bien public crèvent les yeux une fois qu'on les a pointées du doigt, mais encore faut-il quelqu'un pour nous les montrer.

Quant au fait de tirer les conséquences de cette « évidence », cela permet de repenser le partage et l'utilisation de l'espace et, partant, de réinterroger certaines politiques publiques. *La ville restera-t-elle gratuite ?* était le premier sujet qui m'avait mis sur la piste de cette chercheuse, en 2015, et je l'avais invitée à venir parler de ce thème dans l'émission « Modes

de vie, mode d'emploi » que je produisais à l'époque, également sur France Culture. Là encore, elle avait su nous faire réfléchir sur ce que les plates-formes numériques changeaient à notre quotidien de citoyens ou de citoyens, tout comme à l'imbrication du privé et du public dans la fabrication des villes.

Ces trois rencontres ne m'autorisent évidemment pas à dire que je connais Isabelle Baraud-Serfaty, même un peu. En revanche, j'ai pu me rendre compte d'une chose : son enthousiasme pour ses sujets n'a pas varié en dix ans. L'évident plaisir (et le stress aussi, sans doute !) qu'elle prend à faire avancer la réflexion et la connaissance sur les problématiques au croisement de l'économie et de la ville n'a pas faibli. Ce plaisir de comprendre et de transmettre se ressent à sa façon de s'investir dans les sujets, de s'attarder sur ce que d'autres ne considéreraient pas de prime abord comme important, d'aller voir la tuyauterie de la ville pour en saisir les soubassements et les modes de fonctionnement cachés, bref, d'aller le plus possible au fond des choses et d'en tirer le maximum. Cet enthousiasme, Isabelle Baraud-Serfaty le projette aussi vers le futur, ce qui fait de cette prospectiviste dans l'âme et dans les faits une chercheuse de solutions pour l'avenir.