

# La ville à l'usage

**Claire Schorter**

**Grand Prix de l'urbanisme 2024**

**Nominées Isabelle Baraud-Serfaty, Christine Leconte**

*Ariella Masbounji et Antoine Petitjean*



Collection Grand Prix de l'urbanisme

Parenthèses

# **Un Grand Prix de l'urbanisme**

Matières, Manières

Consultation des experts et débats du jury

# Un nouveau contexte pour l'action urbaine

Ariella Masboungi

Le contexte en ce printemps 2024 est particulier sans pour autant être nouveau, malgré une perception plus vive des effets du changement climatique renforçant celle de la précarité sociale, sur fond de confusion démocratique. Les défis à relever pour les urbanistes n'en sont que plus prégnants.

La question écologique n'est pas nouvelle, tant s'en faut ! Mais elle interpelle de plus en plus la question urbaine appréhendée au sens large du terme : artificialisation des sols, agriculture, effets cumulés des sécheresses et des inondations, recul du trait de côte, pollutions... Elle va jusqu'à interroger le fait de construire car le béton, même « bas carbone », est nocif et les alternatives rares et coûteuses. Les sujets sont nombreux : le rôle de la voiture, indispensable dans les territoires peu denses, est à adapter en termes d'usages au regard de ses conséquences énergétiques, d'émissions de gaz à effet de serre et de pollution aérienne, tandis que la mutation électrique n'est encore pas pour demain ; les énergies renouvelables se généralisent lentement, la maison individuelle peine à muter vers un modèle plus dense tout en restant un idéal à atteindre pour beaucoup. Ces interrogations parmi bien d'autres nourrissent une prise de conscience éthique quant à la responsabilité individuelle de ce que nous consommons, en France comme à l'international. Une « empreinte carbone » que l'on ne calcule pas assez.

Dans ce contexte, la question démocratique n'est pas mineure. Si les élus locaux ont longtemps échappé au désamour des habitants, ils sont désormais confrontés à différentes formes de violence et leurs décisions peinent à s'appliquer face à des oppositions de plus en plus confuses, désordonnées, parfois radicales. Comment dès lors lancer voire même poursuivre de grands projets, même en les faisant évoluer pour répondre plus directement aux aspirations, sans compter que le modèle économique dit équilibré des opérations d'urbanisme souffre grandement, appelant sa révision.

Malgré l'amélioration des processus de concertation en France, le désir de participation se traduit malheureusement trop souvent par une réaction de refus plus que de co-construction. Même si nombre de collectivités tentent de construire des consensus pour l'avenir (comme dans le cadre du grand débat à Nantes), il reste très difficile de toucher toutes les couches sociales et le résultat de la participation citoyenne n'est pas aisément communicable à l'ensemble des citoyens, posant la question de la représentativité des dispositifs.

Malgré l'urgence à engager la transition écologique des territoires, les décideurs ont de plus en plus de mal à prendre des arbitrages nécessairement impopulaires car touchant à la liberté de construire, ou contraignants au quotidien, comme lorsqu'il faut articuler les dispositifs de gestion de la ressource (eau, énergie), des déchets ou de mobilité. Échapper à l'impasse d'un dialogue de sourds entre deux radicalismes (*business as usual* d'un côté, approche écologique inflexible de l'autre souvent assortie de *small is beautiful*) reste un défi.

Face à un vocabulaire courant associant « projet urbain » à « opération d'urbanisme », il est nécessaire d'affirmer que l'urbanisme concerne « tout » le territoire, urbanisé ou non ! Porter un projet urbain, c'est produire une vision de ce qu'un territoire habité peut et veut devenir, en établissant du lien entre les espaces et entre les fonctions. Il s'agit désormais de moins se centrer sur les opérations urbaines des métropoles pour dépasser l'échelle de la seule ville dense et penser le reste du territoire en termes d'aménités, d'économie et de transports. Comment donner sens à l'objectif de « bien habiter la France », partout sur le territoire ? Comment développer le savoir-faire de la reconquête de l'existant ? Comment densifier sans construire ? Comment intégrer l'ensemble des sujets dans une vision projectuelle ? Comment penser un « Projet France » qui intégrerait *les territoires oubliés* ?

Des sujets moins connus émergent qui touchent aux modes de vie, au confort urbain, à la santé, voire au plaisir de la ville, qui sont des enjeux majeurs, peut-être même des enjeux de civilisation. Aimer la ville, c'est la pratiquer à pied, faire l'expérience de l'altérité tout en étant ensemble, jouir de la surprise, de l'inattendu, et de bien d'autres choses. Cela implique de questionner le droit à la ville, et d'engager la réflexion sur un « urbanisme féministe » comme sur la ville équitable et l'intégration des questions de précarité. Cela induit aussi un rapport au temps différent. Si le temps long est de mise pour les stratégies à mener, le temps court s'impose vis-à-vis de la demande sociale comme de l'urgence climatique qui exige de se donner des feuilles de route pour agir sans attendre.

Qu'attendre alors de l'urbanisme ? Sans doute une pensée complexe et non des messages simplistes (la « ville du quart d'heure ») ainsi qu'une clarté d'expression issue d'une pensée limpide, capable de s'éloigner du politiquement correct et de situer sa pensée et son travail par rapport aux défis sociétaux, environnementaux et urbains. Quitte pour cela à sortir de la simple réponse aux commandes relevant de l'« opération d'urbanisme » pour ouvrir des pistes d'avenir et des horizons à même de donner confiance, dans un monde de plus en plus incertain et complexe.

## Porter un message optimiste en temps incertains

Antoine Petitjean

Être en capacité de faire avancer une discipline en croisant pensée et action : pour Philippe Mazenc, Directeur général de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, voilà LA qualité première dont doit être dotée la personnalité du Grand Prix de l'urbanisme. Le tout sur fond d'une « époque déstabilisante qui appelle à faire preuve d'intelligence mais aussi à travailler les imaginaires » rappellera Ariella Masbounji en introduction. Les deux tours se situant à cheval de l'annonce inattendue de la dissolution de l'Assemblée nationale à l'issue des élections européennes, le jury 2024 se trouve confronté aux soubresauts d'une période politique incertaine à l'échelle nationale. Un trouble diffus qui, s'il s'est ressenti en fond de toile, n'a pas empêché les 16 membres du jury de se positionner tout en questionnant le sens profond à donner au Grand Prix, tout à la fois récompense et encouragement, vecteur de mise en lumière des mondes de l'urbanisme et plateforme de débat critique sur ses défis contemporains.

### Un premier tour de jury pour dresser un « paysage des incertitudes »

Outre les préoccupations propres à chacun en ce printemps 2024, le premier tour de jury débutera par une mise au point : Emmanuelle Cosse, citée à plusieurs reprises dans le cadre de la consultation préalable des experts, appellera explicitement le jury à ne pas voter pour elle afin, entre autres, de ne pas brouiller le message du prix en regard de ses engagements de présidente (alors en fin de mandat) de l'Union sociale pour l'habitat. Cette dernière d'enclencher le débat sur une question ouverte, à l'appui des conclusions de la consultation préalable rappelées par la commission technique : « comment se positionner face à des personnalités qui, année après année, continuent d'être citées par les experts comme légitimes lauréats potentiels du Grand Prix de l'urbanisme ? » Reconnaissant que toutes disent quelque chose de la réalité des métiers de l'urbanisme, Emmanuelle Cosse de souligner l'absence d'évidence à l'heure de faire face aux crises écologiques et sociales et à leurs multiples déclinaisons. S'il devient urgent d'échafauder de nouvelles méthodes au service de nouvelles visions, « qui peut être en mesure d'incarner un aménagement inclusif qui n'accélère pas la ségrégation sociale s'exprimant sur l'ensemble du territoire national » ? Emeline Cazi enfoncera le clou : « le changement climatique et ses implications sociales nous placent au pied du mur ; la question centrale est désormais de mettre en place

une gestion de la pénurie qui ne laisse personne sur le côté de la route ». Sophie Ricard rebondira en dézoomant encore : « quelle valeur accordet-on aux métiers de l'urbanisme à l'heure de changer nos prismes de pensée et d'actions ? » Le Grand Prix devrait « redonner confiance aux institutions, aux corps intermédiaires comme aux administrations locales, c'est-à-dire aller au bout du processus de décentralisation » en replaçant les bassins de vie, renforcés dans leurs ingénieries locales, au cœur des politiques de territoires.

Forte de son expérience d'aménageur, Sarah Bellier soulignera la difficulté à faire face, au quotidien, aux injonctions paradoxales dans un contexte d'accélération et de multiplication des crises, un propos repris par Nathalie Moutarde qui y ajoutera la nécessité de mieux relayer l'acceptation, de plus en plus complexe, des projets par les citoyens. Catherine Sabbah alertera pour sa part sur la crise démographique qui s'amorce sur le vieux continent, en particulier en France. Soulignant l'impact massif (et pas seulement spatial) de la décroissance et du vieillissement de la population sur les systèmes urbains occidentaux, cette dernière appellera à mettre en lumière un parcours « en dehors des clous institutionnels, apte à enclencher des dispositifs performatifs » tout en dénonçant la sous-représentation des femmes récompensées depuis l'origine du prix. Florian Bercault s'inscrira en continuité de ces propos, soulignant la nécessaire prééminence de la dimension politique du prix tout en appelant à faire un pas de côté pour débusquer des profils issus du monde de la culture ou de l'économie, rejoint en cela par Aldo Bearzatto qui proposera d'aller puiser dans le vivier des acteurs de terrains capables de créer du débat sur les enjeux contemporains.

Hélène Peskine nuancera ces propos en rappelant la vertu du long terme en urbanisme. Dans un monde où les repères évoluent rapidement, « mettre à l'épreuve du terrain ses méthodes et ses idées, se coltiner le quotidien du projet est une qualité à ne pas minimiser dans le cadre du Grand Prix ». Reprenant la terminologie proposée par la commission technique, Philippe Estèbe se prononcera en faveur des « discrets indispensables », rappelant que selon lui, le Grand Prix de l'urbanisme devrait « s'inspirer du Goncourt plus que du Nobel », c'est-à-dire récompenser une œuvre en train de se faire plutôt qu'honorer un parcours arrivé à son acmé. Robert Pyka, membre européen du jury mettra enfin en avant son « regard polonais » pour ajouter une crise à celles déjà évoquées : la crise militaire questionnant la fragilité de l'organisation métropolitaine en Europe occidentale, « centralisée et peu résiliente », convoquant l'instabilité géopolitique liée à la guerre en Ukraine dans les débats, ajoutant à l'inquiétude ambiante de ce premier jury lucide.

Impulsant un peu d'optimisme, Philippe Mazenc esquissera alors l'horizon d'un second tour de jury, s'inscrivant dans l'idée collective de mettre à l'honneur une pratique du « pas de côté », à condition « qu'il ne soit pas un feu-follet ». Ce dernier de donner comme feuille de route au jury de

débusquer une personnalité « intégratrice et disruptive » : en soi un défi. Après trois tours de vote, le jury sélectionnera ainsi trois nominées, se félicitant du panel féminin retenu : l'experte en économie urbaine Isabelle Baraud-Serfaty, Christine Leconte, alors encore présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA) et Claire Schorter, fondatrice de l'agence Laq.

### **Un second tour de jury pour proposer un horizon optimiste**

Quelques jours après les élections européennes, les débats ne pouvaient manquer de faire écho à l'incertitude de la situation politique, dans un jury mêlant participants à distance et procurations aux jurés réunis dans la paroi Sud de la Grande Arche de La Défense. Philippe Mazenc lancera les travaux du jury en appelant à une prise de distance pour mieux expliciter, par le débat, le sens profond du Grand Prix de l'urbanisme. Un appel qui sera moyennement entendu, les échanges ayant tôt fait de se concentrer sur les trois « autobiographies scientifiques » remises par les nominées. Force est de constater l'absence d'un panel 2024 dessinant la chaîne des métiers de l'urbanisme, allant de l'assistance aux maîtres d'ouvrage, en l'occurrence aux manettes des montages économiques de projets (Isabelle Baraud-Serfaty) aux « faiseurs » de la maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale (Claire Schorter) en passant par les « militants institutionnels » dotés d'une épaisseur politique apte à imposer des sujets dans le débat public (Christine Leconte). Aussi, Ariella Masbounji soulignera en propos liminaires la complémentarité des trois profils tout en ciblant les aspects à interroger selon elle : un profil de conceptrice à la fois sensible et efficace mais « questionnant sa propension à intégrer l'enjeu politique » (Claire Schorter); un profil analytique de haut niveau qui a fait ses preuves auprès des aménageurs mais qui « questionne dans sa capacité à être situé dans le monde de l'urbanisme, a fortiori prospectif » (Isabelle Baraud-Serfaty) ; un profil, enfin, d' « activiste engagée » au sein d'un ordre professionnel partiellement revigoré par son action, qui « questionne de fait sa part en propre au sein d'un organisme d'une telle portée, dans un exercice complexe d'incarnation de la fonction ».

### **Trois femmes puissantes**

Malgré la crainte de le galvauder, reprendre le titre du roman de Marie NDiaye est tentant dans le contexte de ce Grand Prix 2024. L'entre-deux tours de jury a permis aux trois nominées de livrer des textes puissants, nuancés et inspirants, descriptifs de démarches alternatives soumises à l'appréciation du jury. De fait, outre le constat partagé de la cohérence de leur choix initial, les jurés s'accordent en préambule sur... l'absence d'évidence a priori, reconnaissant unanimement un exercice difficile. Comment départager ces trois formes d'engagement toutes valeureuses et sincères ? Jérôme Goze appellera à ne pas rester sur une première

lecture des textes et, appuyé par Sophie Ricard, à dépasser l'apparente triade des personnalités (l'urbaniste « intellectuelle », l'urbaniste « politique » et l'urbaniste « praticienne ») pour mieux explorer leurs particularités respectives. Hélène Fernandez appellera à se pencher sur les différences plus que sur les complémentarités tout en rappelant que ces trois personnalités sont, qu'elles le revendiquent ou non, des « voix féministes », en tant que professionnelles fortes et surtout indépendantes ».

Isabelle Baraud-Serfaty sera louée pour son texte offrant une lecture perçue comme passionnante même si difficile voire ardue, illustrant une démarche foisonnante qui pourrait aboutir à l'énonciation de nouveaux montages économiques nécessaires aux territoires, et plus généralement à esquisser des perspectives claires pour les acteurs de l'urbanisme, notamment au plan national. L'opiniâtreté de l'urbaniste à ne pas être « casée » dans un domaine en particulier, préservant sa liberté conceptuelle et sa curiosité professionnelle au mépris d'un supposé défaut de lisibilité sera saluée et perçue comme la volonté farouche de battre en brèche toute réduction du spectre de l'urbanisme. La notion transversale de partage, au cœur du texte, de nature à interpeller les aménageurs, fût jugée plus que stimulante, appelant la nominée à mettre encore plus les mains dans le cambouis des bilans économiques pour aller au bout de l'exercice en prenant position sur des enjeux nationaux.

À l'heure du bilan de son mandat de présidente du CNOA, Christine Leconte sera louée pour un engagement dont elle explore les différentes déclinaisons dans son texte, jugé par certains un peu elliptique bien qu'explicitant utilement la justesse (voire l'abnégation, elle aussi saluée) de ses motivations. Si cette dimension assumée de porte-drapeau est, selon les jurés, à porter au crédit de la nominée, elle interroge quant à l'explicitation, complexe dans une fonction de représentation, de ses apports personnels dans la mécanique d'un lobby aux maintes ramifications. Le militantisme de la nominée, tout comme son goût du contact des élus de tous bords sans oublier son engagement dans la formation des jeunes praticiens, décrits avec passion dans le texte, seront remarqués. Cette aptitude à parler à l'immense diversité des acteurs de l'urbanisme, des habitants aux élus en passant par l'éventail des professionnels et des acteurs économiques est un atout-maître à l'heure de rassembler les forces vives et d'expérimenter des alternatives viables. C'est aussi dans sa capacité à agir auprès de ceux qui écrivent la commande urbaine et territoriale que l'ancienne présidente est saluée, mettant à profit la sincérité de son engagement au service de la vulgarisation d'un métier trop souvent jugé hermétique par les citoyens.

D'abord questionnée quant à sa propension à monter en généralité à partir de ses expériences de terrain, Claire Schorter finira par cristalliser les échanges autour de sa pratique du projet. Ses principaux terrains d'action (les métropoles et territoires urbains économiquement attractifs) seront un sujet de controverse, les uns saluant une conceptrice capée dans des

contextes de haute complexité opérationnelle, les autres soulignant une relative « facilité » à opérer au sein d'épicentres urbains dotés d'une ingénierie excellente et d'outils opérationnels affûtés. Un faux débat pour d'autres encore, qui rappellent le talent et l'agilité tactique de la conceptrice en milieu métropolitain, sujet parfaitement légitime et contemporain. D'autant que l'urbaniste ne rechigne pas à se coltiner des sujets moins bien cernés, quitte à « aller à la castagne » lorsque cela lui semble nécessaire. Aussi, agir depuis l'intérieur du système de production de la ville pour le transformer en douceur semble lui être un trait distinctif unanimement reconnu. Tout comme la dextérité à manier les échelles du projet, Claire Schorter jouant avec le parcellaire comme avec la granulométrie des espaces et des architectures à l'appui d'une grande précision.

L'urbaniste, attentive à la diversité des espaces, c'est-à-dire à la diversité des êtres qui les habitent, sera enfin louée pour sa ténacité et sa capacité à tenir un discours parfois radical mais toujours avec douceur, tout comme à porter des projets forts mais dotés de nuances et de subtilité, la limpidité de ses prises de position et de leurs conséquences spatialisées étant jugée peu commune. Ce talent à manier des arguments pragmatiques et à convoquer le quotidien dans la fabrique de la ville pour mieux le hausser à la hauteur des grands projets et finalement l'imposer sur la table des arbitrages n'est certes pas la moindre des qualités du Grand Prix de l'urbanisme 2024 !

## Rafraîchir le paysage des métiers de l'urbanisme

Contrairement à certaines années, la consultation des experts n'aboutit pas à l'émergence claire d'une personnalité ou d'un collectif qui aurait particulièrement le vent en poupe, malgré un « peloton de tête » bel et bien présent. Dans la pluralité des propositions, la commission technique a repéré cinq « familles » d'acteurs qui se répondent et, d'une certaine manière, dressent le portrait d'une pratique professionnelle diverse qui assume de mettre en avant à la fois des profils plus discrets et plus alternatifs. Et ce faisant, de décrire d'une nouvelle manière la chaîne des acteurs nécessaires à la pratique, collective, de l'urbanisme. Même si d'autres clefs de lecture, plus thématiques, sont envisageables. À ce titre, la question du logement sous ces différentes facettes (des politiques territoriales à leurs concrétisations en projets urbains et architecturaux) occupe le devant de la scène. C'est aussi le cas du rapport urbain/agriculture/nature, exploré par une diversité croissante d'acteurs (associations, expérimentations institutionnelles et artistiques, praticiens, chercheurs et enseignants). À noter également dans le panel proposé par les experts, la présence de métiers engagés en matière d'assistance à maîtrise d'usage, esquissant de nouvelles interfaces entre pratiques tout en faisant part belle à la médiation artistique et culturelle au cœur du projet urbain.

Dans le spectre assez large des personnalités proposées on retrouve d'abord, sans surprise mais avec une conviction réaffirmée dans l'argumentation des experts, une petite dizaine de noms présents pour certains de (très) longue date. Ces derniers sont principalement issus de la conception urbaine et architecturale, et pour deux d'entre eux d'une recherche en urbanisme appliquée au travers d'engagements professionnels divers. Sont mis en valeur des parcours jugés remarquables dans l'idée de valoriser une trajectoire inspirante au titre de sa cohérence et/ou de son caractère pionnier. Mais aussi une capacité à transmettre et à partager des connaissances et des convictions, via l'enseignement ou l'édition tout en défrichant de nouvelles capacités d'action. Parmi les concepteurs figurent le duo TVK dont l'engagement de longue date sur les rôles des infrastructures, ainsi que les interventions métropolitaines et la livraison récente du village des médias sont mises en avant ; Jean-Marc Bichat salué pour son engagement de long terme pour un renouvellement urbain plaçant l'enjeu du logement au cœur du projet urbain ; Philippe Madec, personnalité fédératrice pour les acteurs engagés en matière de bifurcation environnementale, le lien étant fait avec le Manifeste pour une frugalité heureuse dont il est cofondateur. Mais également Claire Schorter notamment pour son travail sur l'île de Nantes ou Anne-Mie Depuydt saluée, outre ses projets de longue haleine, pour son récent travail de

coordination urbaine (village des athlètes). Sur un autre plan, sont cités Jean-Marc Offner et sa mobilisation à cheval entre recherche et planification/prospective en lien avec les enjeux de mobilité, ou encore Sébastien Marot, pour son effort historique et théorique en lien avec les sujets de paysage et d'agriculture.

Une deuxième famille correspond à des personnalités aux formations et parcours plus inhabituels, qui ont en commun de pointer des enjeux complexes, de nommer les crises pour engager le débat public au niveau national et de proposer des leviers d'action plus que d'apporter des réponses spatialisées à travers leur pratique. Ce, dans un climat de relative inquiétude quant à la capacité collective des urbanistes d'être à la hauteur des enjeux contemporains, transition environnementale et défis sociaux en tête. Régénérer la compréhension de dynamiques fondamentales (le logement, la mobilité, l'économie des territoires) impose de se placer entre les domaines d'expertise et les champs d'action. Outre leurs compétences et profondeur d'analyse, ces personnalités sont souvent mentionnées pour leur capacité à relier les domaines d'action et, ce faisant, amorcer une redéfinition des méthodes du projet urbain et des cadres de réflexion et d'action en matière d'aménagement, quitte à puiser dans des formes de militantisme plus ou moins institutionnalisés. À cet égard, la personnalité d'Emmanuelle Cosse (présidente de l'Union sociale pour l'Habitat) émerge clairement, ainsi que celle de Catherine Sabbah (Idhéal), toutes deux issues du journalisme et présentes dans les débats relatifs aux politiques de logement, d'un point de vue opérationnel ou plus réflexif à l'appui de think-tank échafaudés à dessein. Sur un autre plan, le travail d'Alexandre Labasse (directeur général du Pavillon de l'Arsenal) apparaît comme un maillon essentiel de vulgarisation et d'animation du débat public en matière d'urbanisme.

Une troisième génération, de « jeunes » acteurs confirmés, se révèle comme inspirante dans son agilité à renouveler les métiers de l'urbanisme et à miser sur l'énergie et l'intelligence du collectif (quitte à brouiller ce qui relève des personnalités individuelles et du groupe). Ils cherchent des voies de consolidation à l'urbanisme « transitoire » ou « tactique » dont ils ont été les figures de proue, et se saisissent de nouveaux terrains d'expression, au cœur des métropoles mais aussi au-delà. Ainsi, Nicolas Détrie, fondateur de Yes We Camp, continue d'expérimenter une nouvelle manière d'intégrer la participation directe et la capacitation citoyenne pour moduler la programmation des projets urbains tandis que Paul Citron, cofondateur de Plateau Urbain, consolide une nouvelle approche de la promotion immobilière, esquissant de nouvelles logiques économiques. Mathieu Delorme (depuis 2023 directeur de l'ENSVA – Paris Est) œuvre à la transversalité des métiers de l'aménagement (urbanisme, paysage et architecture) fidèle à l'« hypothèse collaborative » qu'il porte en tant

que fondateur de l'Atelier Georges. Parmi ces défricheurs de territoires et sujets nouveaux mais sur un tout autre plan, Pierre Janin (Fabriques) avance la notion d'« urbanisme agricole » pour qualifier sa pratique à l'interface entre architecture, paysage, urbanisme et agriculture, non sans échos à certaines des figures tutélaires citées ci-avant.

La quatrième famille se réfère aux personnalités trop souvent assimilées de manière réductrice à l'« assistance à maîtrise d'ouvrage ». Ce faisant, les experts expriment le souhait de réhabiliter ce rôle « d'urbaniste de l'amont » tel qu'endossé par les personnalités citées : une pratique de projet au plein sens du terme, discrète mais cruciale, aux antipodes d'un exercice technique hyperspécialisé. C'est alors la capacité à traduire les enjeux à la confluence des métiers de l'aménagement qui est mise en valeur. Bien qu'elle pourrait figurer dans la catégorie précédente, Gwenaëlle d'Aboville à la tête de l'Agence Ville Ouverte comme Guillaume Hébert (associé fondateur d'Une Fabrique de la Ville) présentent une nouvelle manière d'agir aux sources du projet urbain et territorial. Le groupement Acadie fait, quant à lui, figure de « grande référence » dont l'excellence des analyses et la qualité d'accompagnement des acteurs et gouvernances du projet continue d'inspirer.

Enfin, la famille des aménageurs est saluée en ce printemps qui a particulièrement mis en valeur la dimension opérationnelle de ce métier avec la livraison des villages et installations olympiques. Ce sont bien les « grands projets » et la capacité d'action d'acteurs chevronnés qui sont cités ici, dans des contextes métropolitains outillés. Il s'agit de saluer un savoir-faire et une chaîne efficace de « production de la ville », qui met toutefois en lumière le contraste entre territoires outillés/dotés et les autres. Non sans nuance : Virginie Vial est citée dans sa capacité à poursuivre le « grand projet nantais », référence hexagonale, tout en imposant le sujet climatique au cœur de l'île de Nantes tandis que Nicolas Ferrand est salué certes pour la réalisation dans des temps records des villages mais aussi pour les pas concrets en matière de décarbonation de la construction et de l'exigence de la phase « héritage ».

*Texte de synthèse issu du rapport de la commission technique (analyse de la consultation des experts), coécrit par Delphine Négrier, Antoine Petitjean et Océane Ragoucy*

## Réparer, préparer Écologiser la fabrique de la ville

Claire Schorter

### Fondements

#### Les promesses de la banlieue et des faubourgs

Je suis née dans les années soixante-dix, celles des grands ensembles. J'y ai d'ailleurs vécu mes dix premières années, dans l'Essonne, en banlieue parisienne. Mon père nous a souvent raconté la manière dont il avait soigneusement choisi l'endroit où installer sa famille : proche de la nature et relié aux aménités métropolitaines. C'était un quartier de plots d'habitat collectif construits à flanc de coteau, à l'orée de la forêt de Sénart, à vingt minutes à pied d'une gare RER et à trente minutes de Paris. L'éloignement de la voiture, les parcours piétons confortables vers tous les équipements, les liens sociaux forts et le contact direct avec la forêt, ses sols, ses odeurs, ont inscrit en moi comme essentiel, la proximité avec la nature, en ville comme ailleurs. J'y ai vécu libre et autonome dès mon plus jeune âge, allant très vite seule à pied à l'école puis à vélo au collège. A contrario, j'ai gardé une sensation physique oppressante de la ville nouvelle d'Évry où j'allais au lycée : l'arrêt de bus sous dalle, les parcours dans les courants d'air, les trottoirs étroits, les artifices pour occuper l'espace comme la fontaine en béton sans eau que je longeais sur une centaine de mètres... Avec mes yeux d'enfant, je questionnais aussi l'inhumanité de la ville, lorsque nous traversions les banlieues en voiture pour atteindre Paris par les portes du périphérique, ce continuum minéral et ses nœuds de réseaux enchevêtrés. Étudiante, j'ai essayé de vivre dans la capitale, mais je ne me suis jamais sentie à l'aise sur ce sol fermé et enrobé, dans une ville achevée. Cherchant l'alternative, c'est dans les faubourgs, à Ivry d'abord, que j'ai retrouvé une ville des contrastes et des possibles, des friches et des jardins ; puis dans la banlieue, à Vitry, que j'ai à mon tour choisi d'ancrer notre lieu de vie familiale, entre le parc des Lilas et les jardinets des pavillons années trente, les grands ensembles et les apprentis d'artisans, appréciant ce mélange riche et ouvert des formes, des populations, et l'accès aux sols fertiles.

#### L'héritage paysan : éducation frugale et écologie de bon sens

L'été, nous partions en vacances dans la ferme arboricole de mes grands-parents, au cœur de la vallée du Rhône. L'attention au climat y était permanente bien que non verbalisée par un grand-père peu loquace, mais dont les gestes ne trompaient pas : relevé quotidien

*Page de gauche :*  
Rue Antoine Marie Colin à  
Vitry-sur-Seine, parcellaire  
et grands ensembles, 2022.

du pluviomètre et du barographe, observation de l'état du sol et des arbres, etc. L'adaptation aux évolutions météorologiques était pragmatique. Par ailleurs, mes parents, chacun pour des raisons familiales et personnelles différentes, observaient un mode de vie frugal engagé : consommation limitée, réemploi, culture vivrière et fait-maison. Dans ce contexte familial pétri de sobriété, les gestes écologiques paraissaient de l'ordre de l'évidence.

Avec ce socle éducatif et ces expériences de lieux de vie contrastés, j'ai ressenti très tôt l'importance de la relation entre l'homme et son environnement urbain, son impact sur le bien-être, et l'importance d'une urbanité suffisamment hospitalière pour pouvoir prendre soin de soi, de ses enfants, des autres.

### Architecte, oui mais... vers une éthique de l'urbaniste

Des rencontres importantes lors de mes études à l'École d'Architecture et des partenariats professionnels notables m'ont permis d'acquérir un double savoir-faire sur le projet urbain, par la stratégie et les tracés mais considérant aussi les habitants et les usages, distinguant la ville comme un milieu complexe et vivant, vecteur d'équilibres sociaux, de santé humaine et des écosystèmes.

François Lapoix<sup>1</sup>, l'un des premiers naturalistes à se pencher sur les rapports entre nature et ville, explicitait la notion d'écologie urbaine. Dépassant les modèles passés de conception urbaine et architecturale par des professionnels démiurges ou suivant une doctrine formelle, il prônait un aménagement pluridisciplinaire de l'espace, prenant en compte l'homme et son épanouissement, mais aussi les valeurs patrimoniales de la nature et le facteur temps. J'ai plus tard approfondi la notion d'« architecture des milieux » avec Chris Younès lors du DPEA Architecture et Philosophie, m'interrogeant sur une éthique de l'urbanisme à la lecture d'Hannah Arendt notamment.

Complétant cette approche holistique et écologique de l'urbain, Michel Conan<sup>2</sup> portait une approche fondée sur les usages. En réaction à un fonctionnalisme réducteur, il insistait sur une compréhension fine des gestes comme source d'invention architecturale partagée. À ses côtés, j'ai participé à des travaux de recherches publiés sous forme de « mémentos de programmation générative<sup>3</sup> » pour des foyers de jeunes travailleurs, des bibliothèques, des maisons de l'étudiant.

Par la suite, la rencontre avec Jan Gehl et le partenariat avec son agence m'ont permis d'énoncer ouvertement l'importance de l'échelle humaine et de la vie quotidienne dans la conception des projets. Lors du dialogue compétitif pour le quartier Saint-Sauveur à Lille, David Sim présentait ainsi notre approche : « ce qui nous intéresse avant tout, c'est que les gens puissent dormir, au calme, la fenêtre ouverte, par une chaude nuit d'été... ». Ce fut pour moi une renaissance, car l'on est peu enclin dans les instances professionnelles, à évoquer des sujets aussi banals,

presque triviaux, d'autant plus en tant que femme, au risque d'être cataloguée urbaniste mère de famille. Pourtant, l'attention aux usages enrichit le processus de conception, pour proposer des lieux non standards, agréables à vivre, et adaptés aux situations sociales les plus diverses.

### Quand dépasserons-nous enfin ce « moment occidental et masculin de la fabrique de la ville productiviste<sup>4</sup> » ?

Je constatais par ailleurs un désamour fréquent du grand public pour les opérations d'urbanisme, perçues comme technicistes et, la plupart du temps, comme dégradant une situation préexistante au lieu de l'améliorer. Socles aveugles, bâtiments épais, jardins miteux sur dalle, cuisines sans fenêtre, architectures muettes ou sur-expressives, espaces publics conçus pour la voiture, logements construits au bord d'infrastructures polluantes... révélaient une fabrique de la ville souvent portée par des biais culturels<sup>5</sup> et des logiques principalement techniques et économiques. Je ne comprenais d'ailleurs pas comment la presse professionnelle pouvait rester muette face à ces considérations évidentes. Il m'apparaissait ainsi que la conception d'une ville épanouissante pour l'homme et résiliente était loin d'être une évidence, en particulier dans les espaces métropolitains censément inventifs, produits par une chaîne expérimentée de professionnels de l'aménagement.

Durant quinze années de pratique dans de grandes agences d'architecture et d'urbanisme, ces observations me questionnaient sur le sens du métier d'architecte et d'urbaniste. Pour échapper aux déviances de la fabrique de la ville par la rentabilité économique, fallait-il ne travailler que dans les marges à la manière de Patrick Bouchain<sup>6</sup> ? Sur des micro-échelles ? Fallait-il abandonner la fabrique urbaine métropolitaine aux acteurs de la capitalisation immobilière et de la compétition territoriale ?

Au début des années 2010, alors que la nécessité d'une bifurcation écologique face à un climat qui change devenait partagée, je constatais au quotidien que les habitudes n'évoluaient pas, ou pas assez vite, car il restait toujours plus rentable de construire plus gros et plus épais ; plus simple de démolir pour reconstruire neuf que de rénover ; plus habituel d'aménager une infrastructure routière que de restaurer une ancienne ligne ferroviaire. Et dans le même temps, les émissions carbone continuaient d'augmenter, les ressources s'amenuisaient, et les atteintes au vivant frôlaient l'irréversibilité. La logique de la fabrique de la ville prolongeait toujours l'élan démesuré des Trente Glorieuses, dans son fondement : l'énergie peu chère ; ses priorités : la voiture et la rentabilité ; ses habitudes : construire plus et plus vite...

C'est autour de cette tension entre ce que j'ai toujours perçu comme les besoins essentiels de l'humain en ville, les enjeux écologiques et de résilience des établissements humains, et la fabrique de la ville au tournant

[4] Thierry Paquot, « Chronotopie » [1994], *Topophile*, 23 mars 2021 [en ligne].

[5] François Lapoix, *Sauver la ville, écologie du milieu urbain*, Paris, Sang de la Terre, 1991, p. 70 : « La ville progressiste (qui a marqué le XX<sup>e</sup> siècle), indépendante des cultures locales, devient l'expression d'un homme, investi de droit divin, véritable démiurge au service de l'efficacité et de l'esthétique. Ainsi sont gommées les notions d'identité culturelle et d'adaptation au milieu naturel et humain ».

[6] Alors que je travaillais chez Reichen et Robert sur la Zac de l'Union, maniant les notions de tracé, de concept, de figure, de récit et de stratégie urbaine, la rencontre avec Patrick Bouchain dans le cadre de la réhabilitation des maisons de l'impasse Stephenson à Tourcoing, m'a montré une voie ancrée dans l'action et le dialogue citoyen, cultivant l'échelle du micro. Un jour, un journaliste zélé rédige un article sur l'admirable travail de Bouchain à Stephenson, et fustige parallèlement le travail de l'urbaniste : « Derrière le mur s'étend le pays des plans, des schémas, des vues aériennes zébrées de traits de feutres... » (Bertrand Verfaillie, *Archiscopie*, novembre 2009). J'ai été interpellée par cette vision manichéenne qui opposait deux façons de faire : celle de la petite échelle, du faire ensemble, du sur-mesure ; et celle des tracés, de la prospective, avec sa représentation en vue du dessus. Mais était-on sommé de préférer aveuglément l'une ou de renoncer catégoriquement à l'autre ?

[1] François Lapoix (1937-2022), naturaliste du Muséum d'Histoire naturelle de Paris et de France Nature Environnement, chroniqueur radio sur la nature et auteur du livre *Sauver la ville, écologie du milieu urbain*, Paris, Sang de la Terre, 1991.

[2] Michel Conan, architecte et urbaniste, docteur en Sciences humaines, à l'époque chef du service Sciences humaines au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB).

[3] Michel Conan et Claire Schorter, *Mémentos des foyers de jeunes travailleurs et des maisons de l'étudiant*, CSTB, 1991 et 1994.

du XXI<sup>e</sup> siècle, que je décidais de créer ma propre agence en 2013 avec l'intention de « participer à ce à quoi ressemble le monde<sup>7</sup> » : pratiquer l'urbanisme et le projet urbain au service des humains et des écosystèmes ; s'opposer avec opiniâtreté à la routine technico-financière de l'aménagement ; réparer, plutôt que d'étendre les villes métropolitaines malmenées par cinquante ans de conception par et pour la voiture afin de les rendre plus désirables. En bref, se placer, par l'action et le projet, dans l'intérêt général qu'impose notre métier.

Les engagements de Laq furent tôt consignés, comme autant de filtres pour orienter le choix des appels d'offres auxquels nous répondions. Aux critères éthiques s'ajouta celui de restreindre notre activité à une accessibilité de 2 h en train, afin d'être présents sur nos sites de projets autant que de besoin, sans (trop) entamer le temps consacré à la vie familiale ni utiliser de transport carboné.

## Métropoles vulnérables

Un certain visage dynamique, attractif, insolent même de la métropolisation, tend à masquer la forte disparité des situations que recouvrent ces systèmes urbains ainsi que leur grande vulnérabilité. Si la pandémie de Covid-19 a mis au jour certaines failles et fragilités organisationnelles de la vie en ville, et ainsi révélé sa place en première ligne face aux périls climatiques, industriels et sanitaires, aucune inflexion sérieuse ne semble avoir été poursuivie depuis lors<sup>8</sup>.

Concentrant richesses, moyens de production et un grand nombre d'habitants, les géants métropolitains, principaux consommateurs de carbone et émetteurs de pollutions, cristallisent une large part des problématiques actuelles ; ils sont donc des lieux propices où susciter des réponses opérantes pour l'avenir.

## Un métabolisme linéaire et carboné

Les villes puisent, utilisent et rejettent des quantités colossales de matière et d'énergie. Initialement local et circulaire<sup>9</sup> de bourg en campagne proche, leur métabolisme s'est progressivement externalisé et linéarisé, les métropoles allant prélever des ressources de plus en plus éloignées<sup>10</sup>, transportées, stockées, transformées puis évacuées en monceaux de déchets, pollutions, effluents souillant jusqu'à l'eau potable. Pour enrayer cette organisation délétère de ville-parasite<sup>11</sup>, atteindre les objectifs de réduction de nos empreintes carbone (2T en 2050) et revitaliser les milieux de vie, il est primordial de s'atteler massivement à restructurer le fonctionnement de chaque espace urbain et de son hinterland, d'enclencher des cycles soutenables, locaux et circulaires, en y réintégrant des acteurs et des pratiques (agricoles, artisanales, sociales et solidaires) souvent reléguées. Un objectif aujourd'hui (très) loin d'être atteint...

## Une dépendance alimentaire préoccupante

En particulier, le découplage entre les villes et leurs ceintures agricoles et nourricières (qui traditionnellement régulaient leur croissance) et la multiplication de chaînes d'approvisionnement complexes accroissent les risques de défaillance et d'insécurité alimentaire face aux désordres climatiques et géopolitiques. La dépendance de nos systèmes agro-alimentaires à ces ressources extra-territoriales et aux énergies fossiles (mécanisation, transport, engrais) réduit presque à néant la résilience alimentaire des métropoles françaises en cas de crise<sup>12</sup>. Bien qu'il existe des formes d'organisation sociale et urbaine ayant largement préservé le jardinage vivrier aux abords des grandes villes<sup>13</sup>, les terres fertiles périurbaines ont, en France, longtemps été l'objet d'une féroce compétition des usages. Avec l'adoption du ZAN<sup>14</sup>, le maintien d'espaces agricoles semble désormais acquis mais leur (re)mise en culture maraîchère ne va pas de soi : pollutions diffuses des sols et des eaux à résorber, adaptation des végétaux et conditions de fertilité à assurer en climat actuel et futur, installations paysannes à soutenir...

## Bifurcations nécessaires d'un modèle en crise

Sur le terrain de la fabrique de la ville, les propositions urbaines sont évaluées à l'aune de leurs externalités positives sur les territoires, en matière de logement, d'activités, de transport et d'environnement, mais aussi d'un bilan économique dont l'équilibre est recherché. Les recettes proviennent en grande partie de la vente de foncier aux professionnels de l'immobilier, bailleurs sociaux et, pour assurer la péréquation des bilans, sociétés de promotion immobilières.

Entreprises capitalisées, ces dernières ont comme moteur la rentabilité financière. Dans ce cadre, l'immeuble de logement ou de bureau est considéré comme un produit nécessairement lucratif. Les questions d'environnement, de santé et de décarbonation sont la plupart du temps supplantées par la rationalité constructive, l'utilisation de matériaux bon marché, la compacité des « cellules », un rapport optimum entre surface de façade et surface de plancher<sup>15</sup>... Ce hiatus est de taille, puisque l'objet bâti pèse lourd dans l'avènement de la ville durable, par les usages et les consommations d'énergie et de carbone. Or l'on ne peut attendre ni soutenabilité ni résilience d'un processus de conception guidé par le profit. Du côté des architectes aussi, l'esthétisation et la rationalisation formelle à outrance conduisent parfois à des entêtements à l'encontre de la frugalité et des usages.

Aujourd'hui, ce modèle de l'aménagement est en crise, et celle-ci semble plus structurelle que conjoncturelle. Faute d'acheteurs dont la solvabilité est fragilisée par l'augmentation des coûts du logement (des matériaux de construction aux taux d'intérêt) et en raison de surfaces de bureaux en surnombre, le marché se distend. C'est peut-être un mal pour un bien tant le modèle a montré ses limites à fabriquer une

[7] Hannah Arendt, « Entretien avec Günter Gaus » (« Im Gespräch mit Günter Gaus »), émission diffusée à la télévision allemande, 1964.

[8] La nomination de Franck Boutté au Grand Prix de l'urbanisme 2022 était à ce titre un message fort.

[9] « L'histoire nous apprend que les villes furent des gisements de ressources. Jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle les chiffonniers recyclaient les os issus de l'équarrissage des bêtes pour produire de la suife, les linges usés pour fabriquer du papier et se départissaient les rues pour récupérer la précieuse « boue urbaine » vendue aux maraîchers implantés autour des villes. À l'aune de la révolution industrielle, les villes n'étaient pas des producteurs de déchets mais des mines et des gisements de ressources. » Sabine Barles, « Le

siècle d'or de l'écologie industrielle dans les villes françaises : 1790-1880 », *La Revue Durable*, n°25, 2007, p. 21-24.

[10] « Si l'on prend l'exemple de l'agglomération parisienne, les distances pour se fournir en énergie et en alimentation ont été multipliées par 16 entre le XIX<sup>e</sup> et le XXI<sup>e</sup> siècle. » Sabine Barles, « Métabolismes urbains », in Agathe Euzen, Laurence Eymard et Françoise Gaill (dir.), *Le développement durable à découvert*, Paris, CNRS Éditions, 2013, p. 118-119.

[11] Eugène P. Odum, *Ecology*, New York, Holt Rinehart & Winston, 1963.

[12] Aujourd'hui l'autonomie alimentaire du Grand Paris est inférieure à trois jours. Source : Agence parisienne du Climat (novembre 2023).

[13] Arthur Grimonpont, *Les collectifs de jardins russes : une organisation résiliente*, 2019 [en ligne sur « Les greniers d'abondance », [www.resiliencealimentaire.org](http://www.resiliencealimentaire.org)].

[14] Objectif Zéro Artificialisation Nette fixé par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

[15] Je voudrais ici mettre en lumière des mécanismes que j'ai pu observer sur le terrain chez certains promoteurs dans la relation avec leur maître d'œuvre architecte, et qu'il me semble important de dénoncer tant ils m'apparaissent peu honnêtes et contre-productifs pour bâtir une ville adaptée. Au démarrage d'une nouvelle opération de logements par exemple, le coût objectif de la construction est fixé unilatéralement par le promoteur, souvent en deçà de ce qui est constaté dans un marché donné. Cette

stratégie réduit d'autant la rémunération des architectes, indexée dans leur contrat au montant des travaux. Elle justifie par ailleurs certaines clauses abusives de travail gratuit et sans limites pour « rentrer dans le prix ». Via ces mécanismes, le rôle de l'architecte se restreint à celui d'un prestataire de service, parfois sans contrat, ballotté de phase en phase entre les pressions pour réduire le coût du projet, le chantage à la rémunération, subissant des délais intenable ou au contraire l'étirement des plannings, et ne maîtrisant pas le résultat final, car trop souvent dépossédé de la direction des travaux. Dans ce contexte, le contrepoint de l'aménageur et de l'urbaniste est crucial pour maintenir la qualité architecturale et environnementale des bâtiments, via des cahiers des charges précis, des fiches de lot ambitieuses et un suivi tenace et rigoureux tout au long du développement du projet, jusqu'à sa livraison. Car il n'est pas rare que le permis de construire obtenu, une étape de « déshabillage en règle » intervenue, au PRO, à l'établissement des marchés des entreprises, ou sur le chantier, jouant sur l'impatience de l'aménageur et de la collectivité de voir le projet livré.

ville résiliente. Il faut trouver de nouveaux ressorts : la réparation avant les grands projets ; de plus petites opérations en acupuncture dans le déjà-là aux risques et aux attentes financières limitées ; de l'urbanisme élargi à toutes les composantes des établissements humains, espaces habités comme espaces agricoles. Il faut aussi mobiliser des acteurs d'un genre nouveau tournés vers la solidarité et la circularité : pour la réhabilitation, le réemploi, l'inclusivité et la sobriété. Des structures capables de valoriser l'usage avant le produit immobilier. C'est le cas par exemple des coopératives d'urbanisme temporaire qui donnent vie et de la valeur à des lieux en suscitant des initiatives citoyennes, tout en offrant à ceux et celles qui en ont besoin des espaces de bureaux abordables.

### Écologiser la fabrique de la ville

La ville soutenable n'est pas une option, mais une nécessité, et dorénavant une urgence. À Lille, Nantes, Rennes, Meudon, etc., nous avons la chance d'œuvrer aux côtés de collectivités et d'aménageurs convaincus par des manières plus douces et écologiques de faire et réparer la ville, stimulés par un portage politique engagé. Mais l'évolution des modes de faire vers la transition n'est pas (toujours) une évidence. Largement énoncées (trajectoires carbone, plans climat, objectif ZAN, etc.), les ambitions environnementales se heurtent encore à des décisions opérationnelles où continuent de primer les logiques sectorielles et financiarisées, les habitudes, le court terme, la disruption cognitive, voire les collusions d'intérêt.

Dans ce contexte contrasté, la pratique de l'agence tente des pas de côté : en proposant des expérimentations reproductibles ailleurs, en s'opposant aux rationalisations appauvrissantes, en organisant des partenariats originaux, en intervenant par petites touches, ou au contraire en osant réinterroger certaines commandes. C'est la raison d'être de l'agence Laq : écologiser la fabrique de la ville. Quelques thèmes d'action et expériences développés au cours de nos projets urbains sont présentés ici.

#### D'abord la vie...

Le modèle traditionnel de l'aménagement métropolitain rencontre une résistance importante, celle de l'opposition de plus en plus systématique des citoyens aux projets urbains, la plupart du temps par constat d'un développement exponentiel source d'inquiétude écologique.

Fragmentaires ou transitoires, des installations aux coûts mesurés sont des leviers à actionner pour donner vie, faire lieu, ménager plutôt que de ne rien faire. Sans tétaniser l'action en restant dans la planification, elles permettent de planter le décor, au sens propre, au plus tôt, avec le plus grand soin mais sur la pointe des pieds, en pensant la réversibilité des espaces et en en profitant pour offrir un cadre végétal mature, au service de la vie.

### EXPÉRIENCE



#### Le cours Saint-So

Le premier projet de l'agence Laq est celui de la friche ferroviaire Saint-Sauveur à Lille, mené en partenariat avec Gehl Architects. Alors que le projet urbain est interrompu suite aux recours en justice d'associations « pro-friche » ou d'autres plus citoyennes « pour un grand parc », nous nous appuyons sur la vie en place, sur les franges et le déjà-là, pour ouvrir la friche aux Lillois. Sur l'emplacement d'un futur cours planté, nous installons un grand jardin géré par des associations volontaires aux usages variés : agriculture urbaine, pratique sportive libre et jeux collectifs, barbecues, scène de concerts estivaux. Les installations transitoires permettent aussi de tester

dés usages, dimensionner de futurs espaces publics, expérimenter plantations et milieux sur les sols de ballast par l'installation d'une pépinière. Depuis cinq ans, l'espace du Cours Saint-So est chaque été plébiscité par les Lillois. Réalisé avec des moyens modérés et depuis cette année financièrement neutre pour la collectivité, le transitoire est plus qu'un outil du projet, il fait lieu. Pensé pour expérimenter, s'adapter, il doit pouvoir rester en place car, qui sait où va la ville ?

Maître d'ouvrage : spl Euralille  
Maîtrise d'œuvre urbaine : Laq / Gehl Architects / Béal et Blanckaert / Slap / Magéo / Tribu / Artelia / Quand-même / ON



Le Bloc A du quartier République en cours de livraison : venelle piétonne, île de Nantes 2024.

#### Le quartier République, île de Nantes

Inspirée par le faubourg voisin, je propose d'expérimenter un parcellaire fin au sein de « blocs » qui s'appuient sur les grands tracés de l'île. Pour convaincre aménageur et élus, nous testons un échantillon de tissu mêlant finement des maisons de ville, des collectifs, des bureaux, des locaux artisanaux, le tout en mitoyenneté, autour de cours et de venelles. Les îlots de 3000 à 6000 m<sup>2</sup>, redécoupés en parcelles, constituent l'unité opérationnelle, là où le macro-lot habituel en fait 10 000 ou plus. Les contraintes sont consignées dans les fiches de lots et les opérateurs acceptent ces règles : dédoublement des murs mitoyens ; bâtiments minces pour logements traversants ; bureaux ventilés naturellement et réversibles ;

compagnonnages d'architectes qui travaillent « en voisins ». Le parcellaire permet l'échelle mesurée et la différenciation (des programmes, des écritures, des futurs habitants) ainsi que l'évolutivité de la ville par petites touches, rendue possible par la dissociation du parking. Pour aller plus loin, nous neutralisons une part du foncier constructible en créant des « dents creuses » intentionnelles dans le tissu complexe des blocs. Ces tout petits lots de 300 à 500 m<sup>2</sup> donneront, une fois le reste du quartier achevé, accès au foncier à des opérateurs alternatifs, futurs utilisateurs (habitat participatif, petit entrepreneur, etc.) capables de produire de petites surprises architecturales ciselées et appropriées. Ces « opérations singulières » répondent à la logique de la demande pour que l'habitant puisse mettre la main

à la pâte de la construction de sa ville, et sortir de la logique de l'offre, qui, par l'étude de marché, moyennise les besoins, standardise les espaces, et produit la ville « en blanc ». Quatre ans après le lancement des premières opérations, le premier bloc sorti de terre accueille les premiers habitants. Les suivants sont à l'étude. Dans le contexte actuel de la crise immobilière, la taille contenue des programmes calée sur la parcelle et l'unité bâtie montre sa robustesse, maintenant à flot les opérations dont le risque est limité pour les opérateurs.

Maîtrise d'ouvrage : Samoa  
Maîtrise d'œuvre urbaine :  
Ajoa / Laq /  
Mageo / Quand Même  
RRa / Concepto

#### La parcelle, une nouvelle modernité

Dans nos villes européennes, la différenciation des bâtis et leur joyeuse stratification dans le temps est ancrée jusqu'au tréfonds du sol par la parcelle. Héritage culturel et historique des cités occidentales, c'est un outil spatio-temporel de gestion du commun. Si la parcelle individualise le sol pour la propriété, elle offre aussi les conditions de la mitoyenneté, du voisinage et du vivre-ensemble en s'articulant à l'espace public.

Dans la fabrique de la ville contemporaine, l'unité parcellaire est assimilée à celle de l'opération immobilière et ses considérations financières et réglementaires ; et non plus à l'échelle domestique, liée à l'usage d'une famille ou d'une communauté habitante. Ce glissement fait disparaître l'amène complexité des tissus urbains qui évoluent, s'incrémentent dans le temps, au sein desquels peuvent advenir la diversité fonctionnelle et sociale, et qui assurent leur résilience aux évolutions sociétales et climatiques. Par addition, remplacement ou soustraction de fragments, la parcelle est le principe correctif d'une ville. Ainsi l'urbaniste s'efface en léguant une ville parcellisée et non figée, organique, en mouvement, qui puisse s'adapter aux crises.

#### Inspirer la ville pour l'usage... jusqu'au détail

En tant qu'urbaniste, je me heurte au quotidien aux approches rationnelles qui déshumanisent les lieux. Il m'arrive d'ailleurs de questionner les promoteurs sur leur propre habitat en comparaison avec certaines situations de logement dégradé qu'ils tentent de justifier. Les arguments que j'oppose aux enjeux de rentabilité sont pragmatiques et renvoient à la dignité, à l'hospitalité et au confort de vie quotidienne. Le premier bloc du quartier République, en cours de livraison, a fait l'objet d'un suivi rigoureux à toutes les étapes du projet, pour chacun des cinq lots qui le composent, en atelier par lot mais aussi pour tout le bloc. Le résultat est encourageant après de longues heures de travail collectif, sur plans et maquettes et à force de vigilance, résistance et endurance à toutes les étapes du projet. Il s'agit d'une écologie appliquée à la sphère de l'usage, pour un habitat et un quartier amène, moins énergivore, une mobilité décarbonée.

#### Pour des fabriques urbaines

Bien qu'essentielles à l'avènement de systèmes urbains résilients et circulaires, les petites fabriques industrielles et artisanales restent en marge des villes constituées, où la cherté du foncier ne permet que la construction d'immobilier à haute valeur ajoutée, comme des logements collectifs ou des bureaux, côtoyant dans le meilleur des cas quelques commerces en rez-de-chaussée. Les faubourgs et les zones activités sont des espaces refuges pour ces activités productives, souvent précaires mais vertueuses par leur impact social et environnemental. Or, sous le double effet du ZAN et de l'élargissement des villes par leurs réseaux de transport en commun, ces espaces productifs sont ciblés pour une densification par du logement.



**Le bazaar Saint-So à Lille**

Dans les anciennes halles ferroviaires, nous proposons l'installation d'un espace collaboratif de fabrication artisanale et artistique : le Bazaar Saint-So. Pour ancrer le projet dans la sphère économique locale, un AMI est lancé. Nombre d'artisans et acteurs voisins répondent présents, et c'est avec eux que le programme est construit. Le montage est complexe mais l'équation fonctionne : investissement de la Ville de Lille pour les travaux avec l'aide de la Banque des Territoires, puis le lieu est mis à disposition via un bail emphytéotique à une structure de gestion qui loue et gère les espaces. Aujourd'hui, tapissiers, menuisiers, marqueteurs, PME... se partagent un espace de travail et des machines-outils. L'équilibre économique est contrebalancé par la location d'espaces événementiels et de coworking.

**Une cour artisanale en ville**

Dans le quartier République sur l'île de Nantes, nous expérimentons un programme hybridant bureaux et cour artisanale en rez-de-chaussée. Cet assemblage permet de répondre spatialement à une double problématique : activer les rez-de-ville des programmes de bureaux, souvent monotones ; et proposer des activités productives au cœur de la ville, sans nuisances pour l'habitat. Dans une écriture contemporaine, la proposition de la fiche de lot traduite par l'architecte reprend la typologie du porche ouvrant sur une cour qui adresse deux corps d'ateliers de faible hauteur. Côté ouest, la mitoyenneté avec une parcelle dédiée à l'habitat limitant l'ouverture de baies, des sheds ouverts au nord apportent un éclairage zénithal.

**De la zone d'activité à la ville hybride**

La ZA Nord, située entre Rennes et Saint-Grégoire, dorénavant connectée au métro par des bus performants, constitue un réservoir de logements dans les documents d'urbanisme de la métropole. Un relevé attentif des activités en place nous a dévoilé la présence d'un écosystème de l'économie productive, circulaire et solidaire, au sein de l'une des impasses de cette zone d'activité vieillissante. Recyclage, insertion par le réemploi, par des chantiers de construction/déconstruction... Installées dans des hangars aux loyers modestes, ces activités à faibles revenus jouent un rôle essentiel dans l'inclusivité et le retour à l'emploi de populations fragilisées. Les déplacer conduirait à leur disparition. Par le projet urbain,

nous faisons le pari d'une métamorphose par addition plutôt que par remplacement. Les logements seront cantonnés en frange de l'avenue et l'écosystème productif conforté en position de second rang avec des accès améliorés. La collectivité, convaincue par cette démarche au profit de la solidarité et de la circularité, se positionne comme acquéreur des fonciers afin de maintenir cette pépite écologique, jouant la péréquation avec les lots dédiés au logement.

Maîtrise d'ouvrage : Territoires, Rennes Métropole  
Maîtrise d'œuvre urbaine : Laq / Atelier Georges Ingerop / Tribu



**Insister sur les rez-de-chaussée**

Vecteurs de qualité de la vie en ville par excellence, les rez-de-chaussée sont aussi les réceptacles des espaces servants des bâtiments : transformateurs électriques, sous-stations, locaux poubelles, rampe d'accès au parking... Une fois les halls d'entrée et les locaux vélos installés en bonne place au centre de la façade, ces espaces techniques se retrouvent incidemment dans les angles, offrant des murs aveugles ou à ventelles aux coins des rues, pourtant particulièrement stratégiques dans le paysage urbain. C'est pourquoi l'une des obsessions de nos fiches de lot et point d'attention dans le suivi urbain des projets immobiliers est la qualité des angles des rez-de-chaussée, tant dans la programmation que dans le traitement architectural. Une seconde obsession est la praticité des locaux à cycles afin d'inciter à un usage quotidien du vélo par tous : à proximité directe du hall d'accès, accessibles depuis la rue par une seule et grande porte pour faciliter les manutentions avec enfants et sacs de courses, espaces de stationnement et de giration adaptés aux vélos cargo... A contrario, l'éloignement du parking mutualisé et foisonné entre plusieurs lots dissuade de l'usage quotidien de la voiture. Pour le commerce, l'on fait toujours trop grand, trop haut, induisant des loyers chers et des charges importantes pour des surfaces qui sont ensuite difficiles à louer et reviennent à des commerces franchisés.

Nous incitons au contraire à la conception de petites surfaces ou bien sécables, à haute valeur ajoutée (vitrines et protection bioclimatiques incluses dès la livraison du bâtiment ; ventilations anticipées pour éviter les sorties sur rue ou en cœur d'îlot, etc.). Croisé avec des loyers incitatifs lorsqu'ils sont propriété d'une foncière publique ou parapublique... et la vie urbaine fleurit de commerces et d'artisanat de toute sorte. Une idée reçue est l'impossibilité d'habiter au rez-de-chaussée en ville. Pourtant, le commerce et l'activité ne peuvent être partout, et l'adressage direct sur la rue assure la sécurité passive des quartiers par la co-veillance. Habiter au rez-de-chaussée implique en premier lieu un espace public adapté, petite rue ou venelle, aux flux réduits donc à l'appropriation habitante aisée. Dans tous les cas, l'installation d'un frontage planté privatif met à distance et agrément le paysage de la rue. Enfin, nous imposons des duplex dans les niveaux bas pour n'avoir aucune chambre à rez-de-chaussée côté rue, ce qui permet aux familles un confort et une autonomie, et va bien évidemment à l'encontre des opérateurs qui préfèrent les grands logements dans les étages supérieurs considérés comme des appartements atypiques et luxueux.

**Prendre soin de la sphère domestique.**

À chaque lancement d'une nouvelle opération de logement, les professionnels de l'immobilier convoquent le « standard » de 16m d'épaisseur bâtie pour contrer nos préconisations de logements traversants ou biorientés. Celui-ci n'est pourtant que très récent dans l'histoire de la ville et correspond à l'intégration des parkings en sous-sols des bâtiments dans les années quatre-vingt. Le logement devient alors un placard mono-orienté ce qui permet une rationalisation maximale du nombre de fenêtres et donc du coût associé au linéaire de façade. Dans cette configuration, la grande perdante est la cuisine, reléguée en fond de séjour ou dans le pire des cas dans l'entrée, sans

lumière naturelle ni ventilation. Au xxe siècle, le logement a vu également disparaître les caves au profit des parkings, alors que la compacité des logements conduit à la raréfaction des placards, et aux balcons encombrés... Le logement traversant bénéficie de deux orientations donc pas de mauvaise situation (est/ouest ou nord/sud) et de fait, plus de pièces profitent de la course du soleil. En ville, cela offre un côté rue pour des pièces de vie où l'on peut suivre l'animation de la ville, et un côté cour ou jardin pour des chambres au calme. L'aspect traversant permet en outre la ventilation naturelle, essentielle pour le rafraîchissement nocturne en période de canicule.



Le dynamisme de la fabrique métropolitaine est l'occasion d'inclure des programmes d'artisanat ou de petite industrie en ville, ou de les conserver dans les emprises soumises au renouvellement urbain, en jouant sur la péréquation avec des programmes plus lucratifs, au bénéfice d'une relocalisation du métabolisme urbain.

### Vers des quartiers nourriciers

Les sols fertiles des métropoles sont rares et précieux. Leur maintien comme espaces cultivés, même fragmentaires, est indispensable à la résilience alimentaire des villes, à une consommation plus locale, à la biodiversité et à la fraîcheur. Ce sont aussi des puits de carbone. Mais ils sont pour la plupart sujets à des pollutions diffuses au plomb liées au trafic automobile. Ce constat fait, et pour justifier l'artificialisation, ils sont généralement considérés comme impropres à la culture, légitimant la mise en décharge de terres vivantes et de bonne qualité physico-chimique ayant mis des centaines d'années à se constituer. L'apport de connaissances agricoles et scientifiques pour «sauver ces sols» est crucial, dans le contexte de projets métropolitains systémiques.

Diviser par cinq notre empreinte carbone, adapter nos établissements humains à un climat qui change... Tout est déjà dit, énoncé, écrit. Maintenant il faut agir, concrètement, en considérant la ville existante comme un gisement de ressources avec lesquelles composer.

Prendre la réparation des systèmes urbains à bras-le-corps c'est, à l'échelle nationale, réorienter les postes de dépenses primaires au profit de la santé humaine, celle des écosystèmes et de modes de vie solidaires et soutenables.

Sur le terrain des urbanistes, c'est contourner ou détourner la puissante ingénierie de l'aménagement en la réorientant au profit du ménagement, grâce au projet, à toutes les échelles. Cela nécessite de relever les contradictions d'un programme ou d'une décision vis-à-vis des politiques environnementales, de reformuler la question le cas échéant, et de résister aux habitudes de l'urbanisme productiviste, et l'inertie est grande !

Pour aller plus loin, il faudrait en quelque sorte envisager un processus inversé, partant de la réparation d'un territoire et de la quantification des dépenses pour désimperméabiliser, restaurer des milieux naturels et frais, multiplier les transports en commun, réinstaller des ceintures maraîchères autour des villes, travailler sur la ressource en eau... Et considérer ensuite les leviers de transformation et de financement, plutôt que figer un programme à construire.

Ce serait une manière de réconcilier l'urbanisme et l'habitant, de considérer des projets à impacts positifs plutôt que la mesure de leurs impacts négatifs et de leur évitement/réduction/compensation. Des projets urbains réparateurs qui réincorporent la politique et l'intérêt général au cœur des territoires.

Double page suivante :  
La lisière ville-plaine du quartier Montjean en cours d'aménagement, 2024.



Extrait de l'étude du potentiel agricole de la Plaine Montjean, en fonction de la nature des sols, de la ressource en eau, de l'évolution climatique - 2022.



### Vers des établissements humains, urbains et agricoles

Au sortir de la crise sanitaire du Covid, et alors que nos métropoles ont frôlé les limites de leur fonctionnement «sous perfusion», j'échange avec Franck Chevallier, formateur en agro-écologie, sur l'importance d'élargir le champ du projet «urbain» au sujet des établissements humains dans leur ensemble, de l'habitat à l'agriculture, vecteur de biodiversité. Depuis, nous orientons les projets de l'agence en ce sens, travaillant avec Franck sur la plaine Montjean à Rungis et aujourd'hui sur le quartier République et sa ferme à Villejuif, en formation permanente. [Voir les projets p.112 et 124.]

- 1 **Maraîchage + arboriculture - 6.3 ha**  
Cultures printemps / été / hiver  
Lignes d'arbres noyers, pommiers, figuiers...  
*Capacité en eau annuelle potentielle : 10 400 m<sup>3</sup>*  
Cultures d'été : 2.0 ha (besoin en eau de 6 000 m<sup>3</sup>)  
Cultures d'automne, hiver, printemps : 5.0 ha (besoin en eau de 5 000 m<sup>3</sup>)  
soit **11 000 m<sup>3</sup> d'eau en irrigation**
- 2 **Maraîchage + arboriculture - 5.2 ha**  
Cultures printemps / hiver + été à limiter  
Lignes d'arbres, oliviers, amandiers, vignes, certains agrumes, pLaqueminiers...  
*Capacité en eau annuelle potentielle : 12 000 m<sup>3</sup>*  
Cultures d'été : 2.5 ha (besoin en eau de 7 500 m<sup>3</sup>)  
Cultures d'automne, hiver, printemps: 4.5 ha (besoin en eau de 4 500 m<sup>3</sup>)  
soit **12 000 m<sup>3</sup> d'eau en irrigation**
- 3 **Prés-vergers - 3.5 ha**  
Élevage : vaches, brebis laitières  
Lignes d'arbres mûriers, noisetiers, arbres fourragers
- 4 **Prés - 4.5 ha**  
Élevage  
Motif arbre type savane
- 5 **Bosquet sauvage inaccessible - 0.15 ha**

- - -> Nous le long des voies et chemins
- -> Fossé de ceinture

Besoin en eau pour des cultures d'été : 3 000 m<sup>3</sup> / ha  
Besoin en eau pour des cultures d'automne, d'hiver et de printemps : 1 000 m<sup>3</sup> / ha

## 2070, quelque part, en France

Christine Leconte

### Avant-propos

Ça y est, nous y sommes ! Des années que les scientifiques l'annonçaient. Progressivement les températures moyennes dans notre village ont augmenté année après année, jusqu'à atteindre +4° par rapport à 2000. Les conséquences sont nombreuses : les saisons ont disparu et avec elles de nombreuses cultures. Les glaciers alpins ont fondu, limitant l'accès à l'eau douce, à l'énergie hydroélectrique et entraînant des répercussions économiques et sociales catastrophiques. À présent nous subissons annuellement en moyenne vingt jours de canicule à +40°. L'eau potable est devenue un bien précieux et les sols s'assèchent. Le niveau de la mer est monté de plusieurs dizaines de centimètres, les inondations sont plus fréquentes, les dômes de chaleur aussi. Tout ce que le Giec<sup>1</sup> avait expertisé en termes de « trajectoire climat » s'est avéré exact. Et pourtant dans mon village nous sommes sereins. Nous arrivons à faire face à ces phénomènes.

Pourquoi ? Car la France a réagi à temps. Elle a su prendre le virage et s'adapter, regardant en face ce qui allait advenir sans se contenter d'attendre et de subir, en tentant de réparer ce qui ne peut plus l'être. Tout a changé en 2025.

Une stratégie a été mise en place selon un projet pour la France. Le déclic s'est produit grâce au basculement de l'opinion publique, après une nouvelle tragédie. Pour la deuxième année de suite, le nord de la France subissait de graves inondations avec des conséquences encore plus désastreuses faisant de nombreuses victimes. Les experts avaient insisté pour construire une vision stratégique d'avenir pour « ménager le territoire », et protéger les hommes et les milieux. Cela ne pouvait plus durer. Pourquoi reconstruire à l'identique au même endroit si cela devait faire subir, à nouveau et annuellement, le même cauchemar ? Les assureurs eux-mêmes refusaient d'assurer le bâti et les maisons ne se vendaient plus. Partout en France, la bascule était faite.

Nous devons regarder l'avenir en face pour faire évoluer la France d'ici 2050. N'était-ce pas le rôle régalien d'un gouvernement d'anticiper et de protéger ses populations ? Les enjeux climatiques ne rythmaient malheureusement pas le temps politique souvent asservi aux problèmes jugés plus urgents. Après cinquante ans de planification, il était temps de ne plus opposer l'agriculture et l'aménagement urbain, pour repenser le lien entre la politique du logement et celles de la mobilité et du travail. L'adaptation des villes si minérales ne pouvait plus attendre. Les maladies dues aux pollutions devenaient de plus en plus fréquentes, impactant une

[1] Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat.



énorme partie du budget de la Sécurité sociale. Le logement manquait et pourtant la vacance des villes moyennes était une réalité. L'érosion côtière progressait mais la construction le long du littoral se poursuivait avec les conséquences que l'on connaissait. Tous ces sujets faisaient partie d'un même écosystème à imaginer et à planifier pour donner des clés aux territoires afin qu'ils réagissent immédiatement. Le temps du projet à grande échelle était né.

La décision du Président de la République est alors arrivée, courageuse, à l'encontre de nombreux équilibres installés. Organiser l'aménagement du territoire pour nous protéger devenait une priorité nationale. Toutes les politiques publiques ont été ainsi repensées à l'échelle nationale, établissant des stratégies fines appuyées sur des données précises. L'urbanisme, l'architecture, le paysage sont devenus des outils au cœur des décisions, au service des enjeux écologico-urbains et des habitants.

Ainsi la rénovation s'est faite par quartier et non plus à la parcelle pour en mutualiser les coûts et trouver les solutions les plus efficaces, apportant un meilleur confort d'été et une meilleure gestion de l'eau. Des filières de matériaux ont été définies pour limiter leurs trajets : en trente ans chaque région, chaque territoire a pu créer des filières locales selon ses ressources. Chaque euro d'argent public dépensé dans la rénovation thermique s'investissait dans une nouvelle forme d'économie. Ont été réhabilités massivement villes et villages, avec une densification qualitative. La fiscalité a été aménagée pour le permettre, et les Villes ont été accompagnées dans leurs stratégies de valorisation d'un foncier « invisible ». Nous avons recomposé nos modes de vie à proximité des côtes, utilisant des solutions fondées sur la nature, parfois en déplaçant des villages. Certains territoires ont été abandonnés, d'autres requalifiés. L'agriculture est devenue un enjeu collectif d'aménagement et de proximité. La nature a été remise au cœur du dispositif, l'eau potable gérée pour moins la gaspiller notamment dans les espaces domestiques. Nous avons porté un projet commun et collectif pour mieux appréhender le futur.

Nous nous sommes adaptés partout, pour vivre.

Déjà repérée lors du Grand Prix 2023, Christine Leconte impulse une vraie réflexion sur la sobriété, sur la production de logements en réhabilitation, sur l'inventaire du déjà bâti avant de produire du neuf. Une telle impulsion à la tête du conseil de l'Ordre des architectes a une influence notable sur la manière de penser la ville de demain, la manière de la transformer, de l'adapter au climat de 2050.

**Emeline Cazi**, journaliste, *Le Monde*

Propos issus de la consultation des experts, printemps 2024

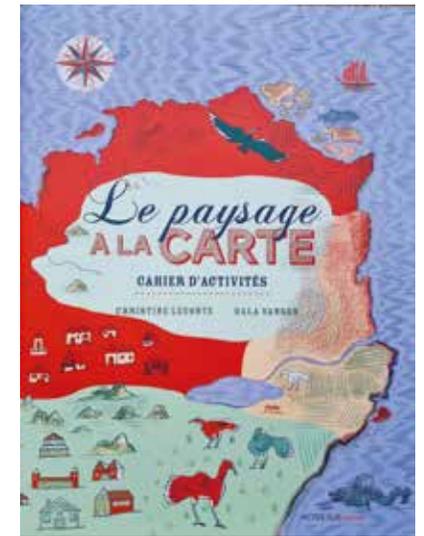
## Un récit pour l'intérêt public

Christine Leconte

### Prendre de la hauteur

J'ai 5 ans, je regarde par la fenêtre. Le porte-conteneurs, gigantesque, presque démesuré, pénètre lentement dans le port du Havre, entouré d'abeilles. Un instant la vie s'arrête, suspendue à cette vision. D'où vient-il ? Ce géant en mouvement explique les équilibres construits, redonne des échelles au paysage et questionne nos modes de vie. Enfant, j'ai vécu dans des lieux aux vues lointaines : mon père, ingénieur, aime la géographie. Les écrits de Braudel, de Vidal de la Blache sont nos lectures partagées. J'aime surtout les descriptions qui permettent de comprendre où l'on se situe. Au Havre, le rapport au grand paysage portuaire, la vue sur les cheminées des usines et sur la ville reconstruite après-guerre par Auguste Perret ont bercé mes souvenirs d'enfance. Puis nous avons déménagé en région parisienne, sur les hauteurs de Marly-le-Roi. Le grand ensemble des Grandes Terres qui se dégage en haut de la colline est mon quotidien. C'est toujours à ce lieu que je pense lorsque j'évoque Michel Corajoud : « Le paysage, c'est là où le ciel et la terre se touchent<sup>1</sup> ». De ces lieux d'enfance, je garde la sensation très claire que nous habitons un espace géographique façonné par l'eau. Ces cinquante dernières années, les villes ont été zonées, ultra standardisées, oubliant l'essentiel. De cette époque j'ai appris à dézoomer toute situation pour la recontextualiser.

Mon père dirigeait les services techniques de Saint-Germain-en-Laye. Dès l'adolescence, je l'ai suivi dans les conseils municipaux, ressentant l'engagement des élus locaux pour l'intérêt général. Je retrouverai cela plus tard en travaillant à leur côté au sein du CAUE de l'Essonne. À 17 ans, les études d'architecture se sont imposées à moi. J'y voyais le moyen de lier nombre de disciplines très complémentaires qui m'attiraient (sciences sociales et géographie notamment) et d'en tirer de manière transversale des solutions spatialisées. Ce choix s'ancrait dans l'idée de construire des lieux qui feraient du bien aux gens. Choisir l'école d'architecture de Versailles, réputée pour son apprentissage partant de l'échelle du territoire, n'était guère anodin. Richard Sabatier, enseignant, architecte et géographe, a guidé mes projets de mémoire et mon diplôme aux thématiques transcalaires. Luigi Snozzi<sup>2</sup>, de passage à l'école, m'a transmis l'importance du récit dans la fabrique du projet. De nos échanges à la visite de son village Monte Carasso, j'ai perçu l'urbanisme comme un projet politique à part entière.



*Le paysage à la carte*, avec Gala Vanson (illustrations), Éditions Actes Sud Jeunesse, 2015 : Écrire un livre destiné aux enfants, pour raconter le rapport que nous entretenons avec les territoires dans lesquels nous habitons.

[1] Michel Corajoud, *Le paysage, c'est là où le ciel et la terre se touchent*, Arles, Actes Sud, 2010.

[2] L'architecte Luigi Snozzi « était partisan d'une vision selon laquelle toute architecture est liée au territoire et contribue à en déterminer le caractère », Luca Ortelli, « Snozzi, l'architecte militant », *Espazium*, janvier 2021 [en ligne].



Page de gauche :  
Colloque au couvent  
des Récollets, Paris.

### Rétablir le lien entre l'homme, l'eau et le sol

Très tôt dans mes études, je me suis intéressée à l'eau comme ressource sensible. Durant mon diplôme réalisé en binôme<sup>[3]</sup>, nous questionnions la relation entre l'aménagement du sol et la protection du sous-sol, interrogeant la gestion de la nappe phréatique située sur le territoire de Seine-Aval en partenariat avec la Lyonnaise des eaux qui gérait la concession. Nous proposons un postulat pas toujours établi en 2004 en école d'architecture : ne pas craindre de réaliser un diplôme parlant du grand paysage plutôt que de microarchitecture. Les territoires de la réalimentation en eau, de la pollution et des risques ont marqué la naissance de l'agence d'architecture et d'urbanisme que j'ai créée, obtenant plusieurs missions urbaines et architecturales où l'enjeu était de préserver la ressource. Gérer l'eau ramène à l'importance de la prise en compte des sols et des milieux. Certains hydrogéologues disaient déjà que l'eau serait l'or du XXI<sup>e</sup> siècle. Si l'école d'architecture n'éveillait pas à l'aspect écologique du métier, ces premiers pas professionnels m'ont rapidement immergée dans ces questionnements jusqu'à être lauréate du palmarès des jeunes urbanistes en 2010. « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation » est la première phrase du code de l'urbanisme. À cet égard, la puissance publique a un rôle politique de premier plan à jouer. Il n'est pas anodin que le mot « politique » vienne du grec « Polis », la cité. Le « politique » devrait favoriser une juste organisation de la cité et donc, des sols.

### Accompagner les élus locaux

En 2007, je rejoins le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Essonne et côtoie des architectes engagés comme Francis Kéré<sup>[4]</sup> ou Anna Heringer<sup>[5]</sup>. Des voyages d'études en Autriche ou en Finlande confirment mon désir de faire évoluer notre secteur d'activité face à son impact sur le climat. Nombre d'élus impliqués dans le territoire semblaient débordés par une forme d'urbanisme « d'opportunité » et non de projet. Au CAUE, j'ai pris le temps d'écouter et d'échanger car il n'y a rien de plus précieux que d'arpenter un territoire avec élus et habitants pour gagner leur confiance et les aider à découvrir d'autres voies que celles que la financiarisation de l'aménagement voudrait leur faire prendre. L'Essonne a toujours été un département de conquête politique qui a vu émerger de grandes figures nationales. Plus tard, en arrivant au Conseil régional de l'Ordre des architectes, j'ai retrouvé certains élus que j'avais conseillés : la confiance fondée à l'époque s'est alors développée.

### S'engager pour le changement

Avec la naissance de mes enfants, j'ai souhaité avoir un impact plus fort qu'à travers mes projets. Les conséquences de nos actes sur la planète sont désastreuses : nos modèles urbains sont défailants, aggravant le réchauffement de la planète. Les pollutions que nous causons

[3] Diplôme en collaboration avec Nicolas Fromageot, architecte.

[4] Diébédo Francis Kéré, tout d'abord charpentier, est un architecte germano-burkinabé. En 2022, il est le premier Africain à recevoir le Pritzker Prize d'architecture.

[5] Son travail d'architecte se caractérise par un respect pour les techniques et matériaux locaux, ainsi que par un engagement envers l'autonomisation des communautés du Bangladesh à l'Autriche.

sont incontrôlables. La sixième extinction de masse est en marche. Le constat étant scientifiquement posé, il n'est plus possible que le débat public ignore cet état de fait, comme c'est trop souvent le cas. Il suffit de regarder le contenu des événements professionnels entre 2000 et 2015 : combien mettent en avant l'urgence écologique ? Mon engagement au sein de l'Ordre des architectes est ainsi né, considérant que mon rôle sociétal en tant qu'architecte était de prendre position. Participer à élargir le débat politique était essentiel car nos actions et nos décisions en tant que professionnels déterminent le futur du monde et celui de nos enfants. Dès lors, amener les enjeux urbains et architecturaux sur la scène publique en partant de l'intérêt général s'imposait. Il est possible de réorienter les choix des décennies précédentes pour préparer l'avenir dans les meilleures conditions.

### Mettre l'urbanisme au cœur du débat public

En 2017, élue à la tête du Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France, la commande publique est en plein reflux et le changement climatique en passe de reconfigurer les enjeux de l'époque. La plupart des acteurs s'accrochent encore à des logiciels d'aménagement obsolètes, bien qu'économiquement rentables. Il paraît essentiel de modifier ces modes de faire en profondeur. Ma présidence a été l'occasion d'un rôle d'activiste sur de nombreux sujets telles la lutte contre l'étalement urbain ou encore la démolition systématique de nombre de bâtiments. Démocratiser les enjeux de l'urbanisme auprès du grand public semblait également essentiel, notamment lors de mes prises de position dans les médias. « Faut-il encore construire ? » : une forme de provocation était parfois de mise pour faire avancer les débats, au risque de déranger. En témoigne la lettre recommandée reçue de l'un des membres de la filière béton au lendemain de l'une de mes interventions sur France Inter. Mais ces prises de parole sont nécessaires pour faire bouger les lignes. Nous avons ainsi multiplié les événements pour mettre au cœur des débats des problématiques qui ne l'étaient pas encore, comme la mutation des métiers avec « Architecte, un métier en (r)évolution » en 2016, puis « Réparer la ville » en 2019.

En 2016, l'occasion du vote de la Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), nous avons rédigé avec Frédéric Bonnet<sup>6</sup> un courrier signé par plusieurs grands prix de l'architecture et de l'urbanisme à destination des ministres pour inciter à plus « d'urbanisme de projet ». En 2018, lors de la Loi Elan<sup>7</sup>, fut lancée avec les élus de l'Ordre régional d'Île-de-France une tribune intitulée « Pour des logements de qualité au bénéfice de tous », signée par plus de six mille architectes et urbanistes. Consacrée à la qualité du logement neuf, elle préfigurait des idées devenues centrales après les confinements des années 2020 et 2021. Une thématique qui a permis d'ouvrir le débat sur les limites du dispositif Pinel<sup>8</sup>.

En 2019, auditionnée par la Convention Citoyenne pour le Climat, j'ai 15 minutes pour convaincre sur les sujets qui me touchent. J'y aborde nombre de considérations, toutes retenues par les citoyens présents mais insuffisamment intégrées dans la loi Climat et résilience qui s'ensuit. Consciente de la crise des ressources, il s'agit alors d'aider au développement des filières locales, évoquant l'« architecture en circuit court » pour sensibiliser le grand public. En Île-de-France, ces filières sont balbutiantes. Le chanvre est par exemple soutenu par le Parc naturel régional du Gâtinais et le conseil départemental de l'Essonne sans toutefois permettre l'émergence d'une filière cohérente de l'amont à l'aval. Je co-supervise alors une exposition baptisée « Construire en chanvre » puis nous créons avec la chambre d'agriculture « le comité de liaison des matériaux biosourcés » pour multiplier les formations, les prises de parole, les visites de site et les rencontres avec les ministres. Cette énergie favorisera le déploiement de politiques publiques (le pacte bois-biosourcé par exemple, signé par de nombreux acteurs publics et privés s'engageant à utiliser un pourcentage significatif de matériaux biosourcés dans leur construction). Dans le cadre du Fonds vert, de la Loi Industrie verte ou des Conférences des parties (COP) régionales, nous développons alors un argumentaire régulier pour que les dépenses de l'État (entre autres les aides à la rénovation thermique) deviennent des investissements à part entière (en finançant par exemple l'ouverture de filières locales).

### Provoquer la mutation des formations

À l'École nationale supérieure d'architecture de Versailles, l'enseignement évolue. Ainsi dès 2014, les cours que je dispense parlent d'écologie appliquée à l'architecture (risques majeurs, réparation de l'existant, utilisation des ressources locales, gestion des déchets). Plus d'architectes et d'urbanistes mieux formés sont nécessaires tant la culture du projet synthétise des enjeux complexes. Les cours deviennent des lieux de débat sur le nécessaire engagement des architectes à cet égard. En 2022 nous rédisons, avec la sénatrice Sylvie Robert, une note pour la Fondation Jean Jaurès<sup>9</sup> sur le sujet, alors que les écoles d'architecture s'animaient de grèves témoignant d'un foisonnement d'idées et du rôle qu'elles pourraient jouer. L'intégration des nouveaux paradigmes de la transition écologique et numérique doit se poursuivre et s'amplifier : l'enseignement et la transmission ont aussi à faire leur transition. Nous sommes à un moment charnière pour préparer les architectes de demain à travers la recherche, l'innovation et le décloisonnement des savoirs. Cela nécessite d'accompagner les mutations de la pédagogie et de conforter la recherche pour aider les étudiants à mieux comprendre et agir dans un monde en transformation. Aujourd'hui, alors que je prends la direction de l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville, cet enjeu est au cœur de mon travail quotidien.

[6] Ariella Masbounji (dir.), *Extension du domaine de l'urbanisme*, Frédéric Bonnet, Grand Prix de l'urbanisme 2014, Marseille, Parenthèses, 2014.

[7] La loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), promulguée le 23 novembre 2018 avait pour ambition de « construire plus de logements, simplifier les normes, protéger les plus fragiles et mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants ».

[8] L'article 5 de la loi de finances pour 2015 a introduit, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, un dispositif d'investissement locatif dit « Pinel », qui permet à l'investisseur de choisir sa durée d'engagement et de louer à ses ascendants ou descendants, sous conditions.

[9] « Quelle place pour l'architecture dans les politiques publiques », en ligne sur [www.jean-jaures.org](http://www.jean-jaures.org).

## Réparer la ville

Former les architectes de demain importe tout comme sensibiliser architectes et décideurs d'aujourd'hui. C'est l'axe clé de l'action politique que j'ai menée au sein de l'Ordre. La reconnaissance de l'existant comme matière première de la ville de demain est essentielle, non comme une contrainte mais comme un atout pour la créativité. Le colloque intitulé « Réparer la ville » organisé au Conseil régional de l'ordre des architectes d'Île-de-France a marqué un tournant en la matière. En introduction, nous avons avec Jean-Louis Borloo partagé nos visions entre la rénovation urbaine d'hier et la réparation de la ville d'aujourd'hui, amenant à reconsidérer notre rapport à la construction neuve. Face aux démolitions radicales, notamment des grands ensembles, j'ai pris appui sur l'emblématique cité-jardin de la Butte-Rouge (Châtenay-Malabry) pour en faire un cas d'école. Cette cité-jardin exceptionnelle possédant toutes les qualités d'un éco-quartier est menacée d'une démolition conséquente en lien avec l'arrivée du tramway. J'ai mobilisé nombre de leviers pour entraver la quasi-destruction de cette merveille d'urbanisme écologique

et social où vit le tiers le plus pauvre de la commune. Pourtant, son destin n'est toujours pas tranché, dans un contexte fortement politisé et malgré la mobilisation de nombreux acteurs ayant attiré l'attention des services de l'État. Depuis ce combat, je reçois des demandes de soutien contre des démolitions intempestives à Paimpol, Toulouse, Lille et ailleurs. La plus récente vient de Normandie et concerne la démolition de trois bâtiments de logement sociaux construits en pierre calcaire : 800 m<sup>3</sup> de matière première que le bailleur veut... concasser en dépit de tout bon sens écologique.

Suite à la pandémie liée au Covid-19, nous décidons avec l'urbaniste Sylvain Grisot de rédiger un livre intitulé « Réparons la ville, proposition pour nos villes et nos territoires », dont la date de sortie concorde avec les débats de l'élection présidentielle de 2022. Volontairement facile à lire, le livre tente de traduire simplement les enjeux qui concernent directement le grand public, dans le sillage des gilets jaunes ou encore des conséquences de la guerre en Ukraine. « Réparons

la Ville » propose une refonte du logiciel de l'aménagement. Il s'agit d'intégrer une nécessaire frugalité dans l'usage d'un monde aux ressources finies, pour certaines gravement menacées. C'est aussi un projet de société, celui d'une ville bienveillante, ouverte à la diversité des vécus, même les plus difficiles ; d'une ville qui prend en compte l'immatériel, à commencer par la culture si nécessaire au vivre-ensemble. Biodiversité, ressources, changement climatique sont les thèmes jalonnant l'ouvrage

Réparons la ville !  
Propositions pour nos  
villes et nos territoires,  
avec Sylvain Grisot,  
Éditions Apogée, 2022.



qui, en une dizaine de chapitres, cherche à expliquer les renoncements nécessaires et à développer de possibles solutions aux enjeux systémiques de l'époque. Le livre semble apprécié : de nombreux élus s'en emparent, comme ce maire qui l'a acheté pour l'ensemble de son conseil municipal ou encore ce président d'une grande métropole confrontant les projets de son territoire à nos propositions.

## La Reconstruction, nouveau territoire d'exploration

En 2021 je m'installe à Caen, ville reconstruite après-guerre qui, malgré ses qualités urbaines et architecturales, manque de la reconnaissance dont bénéficie Le Havre. J'affectionne ce territoire construit autour du lit de l'Orne dont on ne lit plus les méandres. Je me rapproche du Pavillon, lieu de rencontre des acteurs publics et privés. Les villes reconstruites ont un potentiel d'adaptation au changement climatique évident. Dans la suite de l'ouvrage « Réparons la ville » se dessine un terrain d'action pour accompagner élus et techniciens dans l'élaboration de stratégies efficaces. La qualité du bâti, l'espace public, la gestion des cœurs d'îlots..., les héritages de la modernité offrent une belle possibilité de transformation pour régénérer la ville, à l'instar des « supers îlots » créés à Barcelone à partir de la trame d'Ildefonso Cerdà<sup>10</sup>. J'ai tout d'abord porté cela en tant qu'architecte-conseil de l'État puis assuré le co-commissariat de deux biennales d'architecture et d'urbanisme à destination du grand public. Depuis deux ans, avec le « Club Prisme<sup>11</sup> », nous interrogeons le patrimoine dans sa capacité à s'adapter aux enjeux de demain via colloques et rencontres pour mutualiser les expériences opérationnelles de chacune des collectivités.

## Les limites planétaires : un guide pour habiter la terre

Lorsque mon mandat à l'Ordre régional des architectes s'achève, en février 2021, j'ai déjà constitué une équipe pour candidater aux élections nationales en juin de la même année. Même s'il garde une dimension nécessairement régaliennne, notre programme est militant : mettre en mouvement la profession face aux enjeux écologiques que la France doit relever et installer ces enjeux dans le débat public. Le début de mandat correspond à la campagne présidentielle et se veut repolitiser les questions du logement social et de l'étalement urbain via un grand débat. Nous déployons une stratégie sur trois ans : rédaction d'un plaidoyer, renforcement de la relation entre élus et architectes et mise en valeur des solutions architecturales et urbaines territorialisées. Le plaidoyer se fonde sur une concertation mobilisant les 300 élus de l'Ordre national pour mieux s'assurer de pouvoir le décliner en région. Outil au service de l'intérêt général, il s'articule autour de 5 axes et définit des directions précises (stopper l'étalement urbain, freiner les démolitions intempestives), engage des réflexions (habiter plutôt que se loger, inscrire la culture du risque dans nos métiers), propose des solutions concrètes

[10] Ildefonso Cerdà, l'architecte et ingénieur catalan, voulut faire de la construction des villes une « science à part entière », concepteur du plan d'extension de Barcelone.

[11] Le Club Prisme est une association regroupant des territoires (villes et intercommunalités) de France qui ont en commun des caractéristiques de la période de la Reconstruction. Il permet de mutualiser les expériences, de partager des connaissances et de faire connaître les spécificités des villes reconstruites (Brest, Dunkerque, Le Havre, Lorient, Caen...).

(création d'une cartographie nationale sur les ressources locales, encourager la rénovation à l'échelle de l'îlot ou du quartier...). Il définit une priorisation des moyens économiques nécessaires aux changements attendus : mobiliser plus d'ingénierie pour les territoires, créer des plates-formes de réemploi, accélérer la formation des professionnels. Ce plaidoyer a servi à faire émerger un débat public. Avec les équipes, nous avons multiplié les interventions médias et visites dans les collectivités et nous sommes impliqués dans différents groupes de travail tels la stratégie française énergie-climat ou le Conseil national de la Refondation sur le sujet du logement. De nombreux élus locaux ont repris ce plaidoyer à leur compte pour adapter leurs objectifs territoriaux.

Dans un second temps, dans le cadre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette<sup>[12]</sup>, nous avons mis en place à l'échelle nationale un dispositif d'accompagnement des collectivités. Les nouveaux enjeux (sobriété foncière, rénovation...) sont souvent vécus comme une contrainte par les élus locaux. L'objectif est de les accompagner et de montrer que nous pouvons faire autrement. Les élus manquent d'ingénierie de proximité à même d'élaborer des projets de territoires répondant à l'urgence climatique. Nous devrions renforcer l'accompagnement des communes dès qu'un territoire s'engage en faveur de la sobriété. Les élus écoutant les élus, nous avons créé les binômes « un maire/un architecte » afin de partager des histoires de projets lors de tables rondes et rencontres, nous appuyant sur le Salon des maires pour aller à la rencontre des élus. Depuis un an, nous recherchons des financements publics pour aider au déploiement attendu de cette initiative, notamment dans la ruralité.

### Et demain : un projet de société

J'ai décidé de construire autrement : à travers l'établissement de liens transversaux pour susciter des synergies fructueuses, politisant mon approche de l'aménagement pour mieux placer l'intérêt général au cœur des projets. Il s'agit de s'appuyer sur des acteurs qui osent relever les défis à toutes les échelles : ici ces jeunes architectes reconstruisant une maison avec des matériaux produits à moins de 100 km de distance ; là, ce bailleur qui a transformé des bureaux en programme mêlant logements et équipement. Il s'agit pour moi de créer des récits pour relier les acteurs, leur donner envie et surtout rassembler les conditions du passage à l'acte. Et parfois dire avec courage que nos décisions doivent s'opposer à certains intérêts économiques, renoncer à certaines pratiques pour mieux renforcer nos capacités d'action. Les rapports du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (Giec) montrent à quel point notre territoire est vulnérable. Les inégalités et les drames mènent aux conflits dans un monde où la paix est très fragile. Une mission régalienne de l'État de protection des populations face aux risques s'impose. Penser l'adaptation à travers l'aménagement du territoire devient prioritaire. Qui en aura le courage ? Comment déployer un mouvement de solidarité



nationale, économique et spatiale, à grande échelle ? Comment s'inspirer de ce qui fonctionne çà et là et en faire un mouvement de grande ampleur ? En 2022, lorsque le ministre du Logement Olivier Klein nous confie, avec la députée Marjolaine Meynier-Millefert, l'animation du troisième groupe du Conseil national de la Refondation consacré logement, nous imaginons un plan « France 2050 » dont l'objectif est de replacer l'urbanisme au cœur des décisions politiques afin d'adapter spatialement la France aux enjeux climatiques : le plan national d'adaptation au changement climatique, porté auprès du Premier Ministre, nécessite cette indispensable spatialisation, car si l'adaptation des territoires ne devient pas une priorité des politiques publiques, la précarité s'aggravera encore à l'échelle nationale, sans parler des inévitables et justifiées migrations climatiques. Pour y parvenir, nous manquons d'une vision partagée à décliner localement pour embarquer tous les acteurs des territoires : élus, associations, entreprises, et en premier lieu les habitants. À cet égard, chaque acteur a un rôle à jouer.

[12] Défini par la loi Climat et résilience adoptée en août 2021, l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050 a été renforcé par la loi ZAN du 20 juillet 2023.

### **Spatialiser les risques, construire le récit**

À l'échelle nationale, il y a urgence à spatialiser les risques et à les croiser pour déterminer les priorités et définir ainsi la meilleure façon de s'adapter (face aux inondations, à la submersion, aux vagues de chaleur, mais aussi à la gestion de l'eau potable...). Ce travail rigoureux doit reposer sur les données nationales décrivant avec précision chaque territoire : l'état du parc de bâtiments, la disponibilité des friches, l'acuité des risques majeurs, l'impact des aléas climatiques, l'exposition des populations et des milieux ou encore les causes sociales du risque. Il n'est plus question de demander aux élus s'ils veulent que leur territoire apparaisse sur une carte : si les risques sont connus, ils doivent non seulement être pris en compte aujourd'hui mais aussi être envisagés dans une démarche prospective, car la situation environnementale comme démographique de la fin du siècle reste une inconnue. Sortons des politiques publiques de « tableurs Excel » et cartographions un récit collectif afin qu'il soit partagé : depuis l'école jusqu'aux entreprises, les Français doivent prendre conscience et apprendre à vivre avec les risques qui les concernent. La donnée a ainsi vocation à alimenter un récit culturel porté au plus haut niveau de l'État, déployé sur chaque territoire et défini avec les habitants : apprenons des territoires ultramarins déjà exposés ! À la manière des récits d'anticipation, libérons les imaginaires positifs afin d'accepter les transitions nécessaires. En 2025 s'ouvrira la biennale d'architecture de la région Île-de-France. En tant que co-commissaire avec Cécile Diguët de l'Institut Paris Région, j'y développerai dix récits d'imaginaires pour notre futur, complétés d'exemples et de solutions : un récit culturel croisant des politiques publiques s'exprimant aujourd'hui en silo (comme l'agriculture et l'aménagement pourtant indissociables, mais aussi le logement, la mobilité ou le travail). La réorientation des politiques publiques vers plus de transversalité est inévitable, quitte à renoncer à certains projets — notamment infrastructurels — s'ils entrent en contradiction avec l'adaptation au changement climatique. Transformer le territoire de fond en comble est à ce prix, et ne pourra se faire sans une forte solidarité.

### **Agir solidairement avec les territoires et les populations les plus exposées**

Dans un second temps, je propose de redéfinir l'échelle des territoires les plus exposés (concentration de risques, population fragile, îlot de chaleur intense...) pour agir plus rapidement et efficacement. Les aides à la rénovation, ciblées et sans approche d'ensemble, fonctionnent mal et peuvent conduire à des absurdités (subventionner le polystyrène produit en Asie et découpé par les particuliers dans leurs jardins au mépris de la qualité des sols). Nous devons ainsi mutualiser l'expertise à juste échelle, en priorisant les quartiers les plus exposés et, au-delà de l'isolation des bâtiments, élargir les financements aux sujets d'économie de la consommation en eau, du déploiement d'îlots de fraîcheur, de la préservation des ressources,

au service de vrais projets de mutation. À ce titre, la démarche brestoise de Siamorphose, qui envisage l'îlot comme échelle de travail au contact des habitants, pourrait inspirer la mutation des quartiers pavillonnaires et faire émerger de nouvelles solutions.

### **Stopper la standardisation, développer des projets par territoire**

Pour mettre en œuvre ces transformations, il est vain de vouloir massifier des solutions standardisées. Si certaines problématiques sont partagées par nombre de territoires, chacun doit pouvoir bénéficier de solutions « sur-mesure », fondées sur ses propres ressources et construites avec les habitants. Pour reprendre les mots de l'architecte Julien Beller, ce sont « sept millions de projets existants et à inventer » pour repenser toute vie en société. Il s'agit de réapprendre à spatialiser notre démocratie et pour cela de renoncer à certains aspects de nos modes de vie actuels pour retrouver de nouvelles formes de liberté. La transition écologique est l'occasion de rendre nos lieux de vie plus agréables à vivre, plus confortables, de renforcer le lien social, de rendre la ville plus équitable, inclusive et partagée. Ces transformations parlent de notre capacité à habiter ensemble autrement : c'est là que l'on peut s'appuyer sur des projets de paysage ou d'architecture, par exemple, personne n'acceptera la densité sans logements de qualité.

Cette vision pour la France manque encore d'un portage politique fort. Il ne dépend que de notre volonté collective que de l'imposer pour mettre l'entraide au cœur de nos priorités. Voici quelques années, lorsque le sénateur Yves Dauge a remis son rapport sur les quartiers historiques dégradés des villes petites et moyennes, le Premier Ministre de l'époque lui a déclaré : « vous posez un problème de civilisation ». Oui : nous sommes aujourd'hui devant un choix de civilisation. Mais comment être militant dans des cadres existants, comment s'engager ? Hormis à titre personnel, les architectes ont rarement porté à travers leurs institutions une pensée militante d'intérêt public. L'Ordre des architectes avait du retard en la matière : il a fallu quitter une approche corporatiste au profit d'une vision d'intérêt général. Patrick Bouchain, qui ne tient pas particulièrement l'institution ordinaire dans son cœur, a su m'encourager à porter une voix militante au service de tous. Depuis le début de ma carrière, j'ai ainsi vu les acteurs de la conception s'engager de plus en plus nombreux, se disant encouragés par cette voie qui s'ouvre et qui est nécessaire : ne serait-ce qu'au Parlement, les professionnels du cadre de vie se comptent sur les doigts d'une main. Ils sont absents de la vie publique comme des débats. Pourtant, chacune et chacun porte une partie du changement. Par mon parcours et mon engagement, je souhaite donner un élan à ceux qui hésitent encore à s'engager : nos pratiques n'évolueront pas sans cela. Nous fabriquerons alors une culture commune qui, je l'espère, donnera une place essentielle à la solidarité et à la préservation de notre maison commune, la Terre.

## Le défi du partage

Isabelle Baraud-Serfaty

### Introduction : comment mettre l'urbanisme en partage ?

Dans cette autobiographie scientifique, j'emploierai le terme « ville » de manière large : là où il y a des trottoirs ou là où des habitants en réclament<sup>1</sup>.

*Urbanisme : art du partage des espaces au service du vivre ensemble<sup>2</sup>.  
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.

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<sup>3</sup> ». 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 donc 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<sup>4</sup>. »

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,

*Page de gauche :*  
« Urbaniste peignant des traits d'union »  
par Lilas Ozanne.  
Commande d'Isabelle Baraud-Serfaty pour son autobiographie scientifique.

[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 Maris, *Antimanuel d'économie*, Paris, Breal, 2015.

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 tort<sup>5</sup>) ? 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 ?

## 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<sup>6</sup>. »

### 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 opprimée 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 celle qui fut la « plus belle ville des Gaules » (Avaricum) selon Jules César, puis la capitale de la France sous Charles VII. 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 au nord-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 de la ronde était ma sœur jumelle) et de totale liberté. Le lieu absolu : « ibi<sup>7</sup> » !

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

[6] Stefan Zweig, *Le monde d'hier* [1941], Paris, Les Belles Lettres, 2013.

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

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 vingt générations et un petit millier d'étudiants !).

En 2006, la banque néerlandaise 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. Au-dessus 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<sup>8</sup>.

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.

### Refuser le piège de « la » vérité

Je fonctionne largement à l'envie, l'intuition, au gré de mes curiosités successives<sup>9</sup>, avec l'ambition d'outiller la fabrique urbaine. J'essaye 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 cité<sup>10</sup> ». Si ce fil conducteur correspondait à un prolongement logique de ma double formation, il répond aussi à la tentative de toujours « penser contre soi », de réconcilier les contraires, de dépasser les injonctions contradictoires en les reformulant. 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 mon éducation conservatrice. Mes parents, tous deux pharmaciens d'officine, ne remettaient pas en cause leur vérité.

[8] Après la lecture de *La Campagne des Halles: Les nouveaux malheurs de Paris* (Paris, La Fabrique, 2005) et « Manières de classer l'urbanisme » (*Criticat*), je l'ai interviewée en 2012 pour la revue *Études foncières*.

[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 Cailliois, *Cases d'un échiquier*, Paris, Gallimard, 1970, p.9.

[10] *Le Journal du Grand Paris*, 22 février 2018.

J'ai ainsi choisi des chemins de traverse. Une autre explication est qu'avoir une sœur jumelle, vraie ou fausse, habitue à prendre le point de vue de l'autre — et, souvent, à être vue comme indissociable d'un duo. Chercher ce qui 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, notamment géographiques et historiques, qui permettent un nouveau regard. 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.

### 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<sup>11</sup> ».

### L'économie au service du projet d'urbanisme

L'économie est une figure libre, qui doit s'adapter à l'évolution de la fabrique urbaine<sup>12</sup>.

### « 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 stéréotype) ».

Malgré sa radicalité, la réponse de 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 pense que le site peut absorber<sup>13</sup>, 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<sup>14</sup>.

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.)<sup>15</sup>.

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

[12] Dans *La ville est une figure libre*, Laurent Théry insiste sur l'inventivité opérationnelle (Marseille, Parenthèses, 2010).

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

[14] Cette question était notamment au cœur de la mission d'audit de la Zac Ecoquartier Louvres Puiseux que j'ai réalisée pour Grand Paris Aménagement (restitution devant les élus en mai 2019).

[15] Dans l'autobiographie initiale, un feuillet reprenait les principaux schémas issus de l'étude « Transparence sur les Zac », étude réalisée sur proposition d'Ibicity pour et avec Idhéal, parue en janvier 2024. Ceux-ci montrent notamment qu'un bilan d'aménagement est une table de mixage des péréquations et ne retrace qu'une partie des dépenses et recettes de l'opération, puisqu'il s'emboîte à la fois avec le bilan de la collectivité et aussi avec les bilans en amont (propriétaires initiaux) et en aval (promoteurs, investisseurs, utilisateurs).

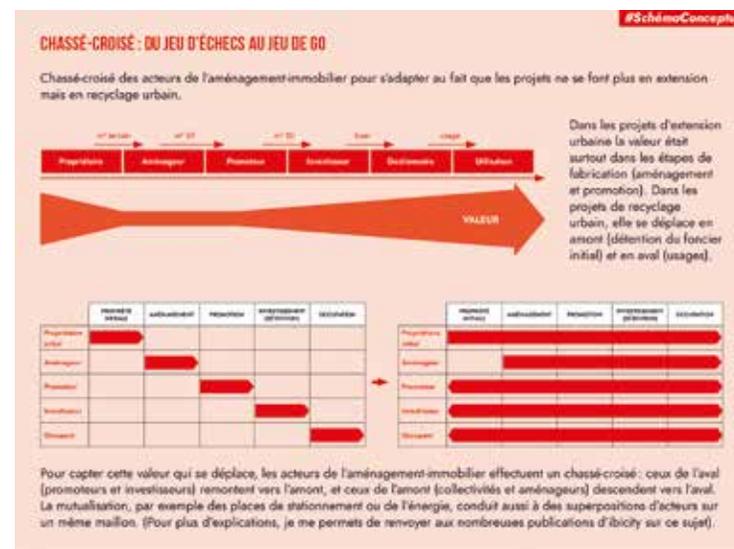
Plutôt que d'évacuer la question économique, je plaide pour la mettre au service de l'ambition du projet. Il faut la penser en amont, sinon elle conduit à déshabiller le projet, voire l'arrêter, ou à augmenter les prix de sortie (gentrification) ou les impôts locaux. *A contrario*, intégrée au départ, elle stimule la créativité<sup>16</sup>.

Le financement du projet urbain est une question de formes urbaines, de prix des logements, de mixité programmatique. Il est le reflet des choix des élus, et constitue une composante à part entière du projet d'urbanisme. Il est politique.

Initialement circonscrit au périmètre de l'opération d'aménagement, le financement des projets d'urbanisme doit de plus en plus s'envisager à des échelles élargies.

### Recyclage urbain sobre cherche modèles économiques créatifs

Aux projets dans les « champs de betteraves » ont largement succédé des projets de transformation de friches et de tissus urbains constitués. 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<sup>17</sup>.



[16] Cf. par exemple l'intervention d'Ibicity, en juin 2021, devant le Comité citoyen de la Zac Bercy-Charenton, à Paris. La Semapa et la Ville de Paris m'avaient 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. Un « serious game » permettait de faire réagir les habitants sur l'impact de tel ou tel scénario.

[17] 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 ».

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	Champ de betteraves	Opération aménagement ZAC	Morceau de ville	m² SDP neufs Aménités urbaines Abordabilité sociale	Valeur financière
La création de valeur financière permet de financer m² supplémentaires, aménités urbaines et abordabilité.					
Recyclage urbain	Friche / tissu vivant	Opération aménagement ZAC	Morceau de ville	m² SDP neufs Aménités urbaines Abordabilité sociale	Valeur financière Chassé-croisé des acteurs
Le chassé-croisé des acteurs de l'aménagement-immobilier finance m² supp., aménités et abordabilité.					
Recyclage urbain sobre	Friche / tissu vivant	Opération aménagement ZAC	Morceau de ville sobre	m² 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	Diffus	Opérations immobilières Diffus	Diffus densifié	m² SDP neufs Sobriété(s) <del>Abordabilité sociale</del> <del>Aménités urbaines</del>	Valeur financière
La densification permet une certaine sobriété, mais sans financer aménités urbaines et abordabilité.					
Reconversion (Nouveau recyclage urbain)	Bâtiments existants	Opération aménagement	Morceau de ville sobre	<del>m² SDP neufs</del> 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 m² neufs.					
Réparation	Site asphalté	Renaturation	Site renaturé	<del>m² SDP neufs</del> 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

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'intérêt<sup>18</sup> 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 hyper centres des métropoles) s'effondre et menace des territoires où les charges foncières tertiaires permettaient l'équilibre des opérations.

Surtout, dans les tissus urbains constitués, là où il faut réparer la ville, l'exigence de 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<sup>19</sup> ?

Des pistes existent qui tirent profit du chamboule-tout des valeurs que provoque l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN)<sup>20</sup>. 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<sup>21</sup>. La capacité des maîtres d'ouvrage des projets d'urbanisme à faire dialoguer une pluralité d'opérateurs, avec des modèles économiques qui diffèrent selon les métiers (aménageur, promoteur, investisseur, exploitant, etc.) et les types d'immobilier (logement, activité, commerce, etc.), devient déterminante. [Voir schéma ci-contre p.159]

Du jeu d'échecs au nouveau jeu de go : extension de l'urbanisme<sup>22</sup>

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, et les modèles économiques doivent être d'autant plus créatifs qu'ils impliquent de plus en plus d'acteurs très divers : la transformation radicale de la fabrique urbaine est à la fois cause de l'essoufflement du modèle économique de l'aménagement, et en même temps creuset possible de sa réinvention. [Voir schéma p.160]

Certaines extensions de jeu correspondent à des hybridations sectorielles : après la mobilité (via notamment le stationnement<sup>23</sup>) et l'énergie, l'aménagement s'hybride avec l'économie circulaire (la « mine urbaine »), la logistique urbaine, l'agriculture<sup>24</sup>,

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

[19] 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.

[20] 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.

[21] 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 ».

[22] Voir Frédéric Bonnet, *Extension du domaine de l'urbanisme*, Marseille, Parenthèses, 2014.

[23] Outre la publication d'articles sur le sujet, Ibicity a réalisé de nombreuses missions sur le stationnement, dont la plus récente pour Euroméditerranée sur le montage et les modes de gestion de parkings silos.

[24] 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 urindocus qui les obligent à anticiper le prix des engrais, et impactent la conception des tuyaux à l'intérieur des immeubles.

### DU JEU DE GO AU JEU DE GO AVEC EXTENSIONS

Le plateau de jeu urbain comprend désormais des extensions.

#### JEU D'ÉCHECS



**La fabrique urbaine est comme un jeu d'échecs :** le mouvement des pièces est déterminé par le nom de la pièce : la tour avance tout droit, le fou avance en diagonale, l'aménageur aménage, le promoteur fait de la promotion.

#### JEU DE GO



**Elle devient comme un jeu de go :** chaque opérateur a la même liberté de mouvement. L'aménageur peut devenir investisseur, l'énergéticien fait de la promotion.

#### JEU DE GO AVEC EXTENSIONS



**Le plateau de jeu s'étend :** la réalisation du projet urbain s'hybride de plus en plus avec l'alimentation, l'agriculture urbaine, l'économie circulaire, le grand cycle de l'eau, le végétal, etc. La gestion aussi devient déterminante. Les acteurs de ces secteurs rentrent en jeu.

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 qui supposent parfois d'agir sur d'autres échelles. 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 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 ou qui pourraient le devenir. Car seul compte le mouvement coordonné des pierres : la notion d'écosystème (ensemble d'acteurs interdépendants qui se partagent des ressources) devient la 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. [Voir schéma ci-contre p.161]

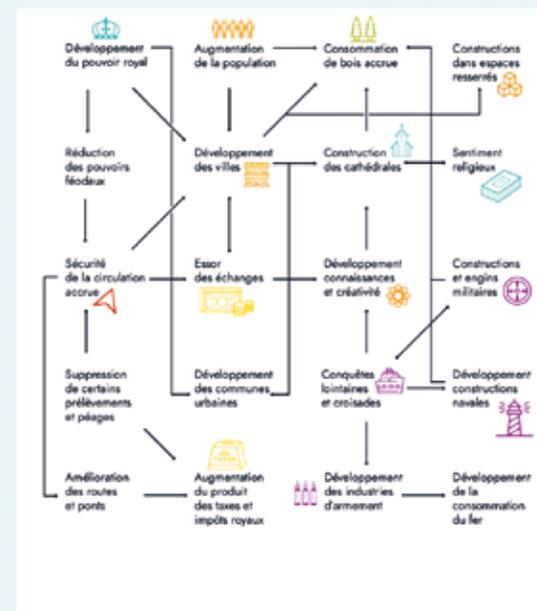
L'écriture urbaine reste nécessaire pour faire un projet de qualité, mais elle n'est plus suffisante : les conditions du projet se jouent de plus en plus à d'autres échelles que l'opération d'urbanisme et sur d'autres maillons que sa fabrication. Elles deviennent le cœur du « projet d'urbanisme ».

### 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<sup>e</sup> 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 », paraissent 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.

#### 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), notamment dans le pavillonnaire, permet de rajouter des logements, mais pas, à elle seule, de financer les aménités urbaines qu'ils nécessitent<sup>25</sup>.

[25] Les lotissements soulèvent des défis économiques et aussi juridiques : la gestion des espaces communs sous forme d'Association syndicale libre (ASL) peut présenter des risques importants.

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<sup>[26]</sup> », 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 ?

Ceci appelle un projet national, un projet de territoire et un projet local, et rend indispensable l'alignement public-public.

[26] Gilles Clément, « Les nouveaux partages de l'espace public », *Le Visiteur*, 2019.

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<sup>[27]</sup>. 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<sup>[28]</sup>. Mais quid lorsque ce qui est fabriqué vise potentiellement à être transformé, voire démolé ? Faut-il mettre en commun les infrastructures de la transition ? Par exemple les parkings 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 ?

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<sup>[29]</sup> ?

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, temporelles<sup>[30]</sup>.

### 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 commun<sup>[31]</sup> ou du demain, ou que, de plus en plus, des pans entiers du territoire français soient délaissés. Mais les pistes sont là pour peu que les élus et les concepteurs urbains sachent s'en saisir : économie du projet abordée en amont ; dépliage fin de toutes les variables de l'équation en élargissant la focale au-delà de la seule opération d'urbanisme, 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. — le cas échéant à de nouvelles échelles) et la prise en compte de l'inversion des valeurs qui permettrait 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<sup>[32]</sup> » ; l'explicitation est le prérequis pour partager des pistes de solutions.

### 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

[27] Sur le jeu des acteurs classiques, voir le schéma « Chassé-croisé : du jeu d'échecs au jeu de go ». Pour une note plus détaillée, voir par exemple « Les recompositions de la chaîne de l'aménagement et de l'immobilier », note co-écrite par Ibicity et la SCET pour le Réseau national des Aménageurs, publiée en juin 2017.

[28] Par exemple, ce n'est pas parce qu'un promoteur intervient à l'échelle d'un macro-lot/flot que la copro ou ASL qui détient ensuite l'immeuble ne peut pas être à l'échelle de la parcelle.

[29] 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. Également des politiques nationales sur le trait de côte commencent à intégrer ces réflexions.

[30] 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).

[31] 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.

[32] Bruno Latour citant Peter Sloterdijk, *Paris, ville invisible*.

#Pratique ibicity

## 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

Source : Tunecapex

### VILLE SEMI-ÉPONGE (AVEC ENCORE DES TUYAUX)

Source: Schématisation ibicity en cours

**LÉGENDE**

- Cores (bassins, rétention, lacs, récupération)
- Tuyaux
- Eponges (infiltration)

■ Detention publique  
■ Detention privée (individuel)

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*).

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.

[33] D'un point de vue académique, cette distinction est aussi très présente dans les théories 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 (*La ville néolibérale*, Paris, Presses universitaires de France, 2020), 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.

[34] La métaphore de deux sœurs et de l'orange était schématisée dans l'autobiographie initiale, sous le titre : « Manières de partager une orange ». Elle peut se résumer ainsi : deux sœurs veulent partager une orange. Que font-elles ? Elles la découpent en deux :  $1 = \frac{1}{2} + \frac{1}{2} = 1$ . Or, si elles avaient discuté, elles se seraient rendu compte que l'une voulait un jus d'orange, l'autre le zeste pour confectionner un gâteau. Après discussions, l'une prend le zeste, l'autre prend le jus :  $1 = 1 + 1 = 2$ .

[35] 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.

[36] 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.

[37] SCIC : Société coopérative d'intérêt collectif.

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 France<sup>33</sup>. 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<sup>34</sup>).

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 général. Je mets en œuvre des partenariats dans le cadre de missions. Je publie aussi des articles qui visent à aider à décrypter ses partenaires potentiels. Je travaille comme une traductrice, qui précise le vocabulaire<sup>35</sup>, 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. 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 terme<sup>36</sup>. Le « plus de privé » appelle « mieux de public » et les politiques publiques, nationales et locales, ont assurément un rôle à jouer.

Un autre distinguo serait autour de la caractéristique territorial/a-territorial 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 SCIC<sup>37</sup> 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 modèles<sup>38</sup>.

### 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. « Les bilans d'aménagement étant de plus en plus difficiles à équilibrer », « les finances locales se tendent ». 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<sup>39</sup> », 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 poursuivis<sup>40</sup>. C'est un autre calcul qui doit être fait, qui doit intégrer le long terme et le coût de risques de plus en plus certains. 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.

Pour explorer, une première 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 priori<sup>41</sup>.

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 ?

[38] 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.

[39] Dominique Lorrain, « Les pilotes invisibles de l'action publique, Le désarroi du politique ? », in Pierre Lascoumes et Patrick Le Galès (dir.), *Gouverner par les instruments*, Paris, Presses de Sciences Po, 2005, p. 163-197.

[40] 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.

[41] 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 » (Gilles Pinson, *La ville néolibérale*, op. cit.). 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.

## 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<sup>42</sup> ».

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*.

L'espace public est depuis longtemps au cœur de l'urbanisme. Mais zoomer sur cette sous-partie de la rue permet un léger décalage de focale qui rouvre 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, de planter des arbres et des végétaux, d'accueillir des fontaines rafraîchissantes et des ombrières. Entre autres. Jane Jacobs<sup>43</sup> avait souligné combien il est l'espace privilégié de la sociabilité et du vivre ensemble. Et de la démocratie plus encore<sup>44</sup>.

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 trottoirs<sup>45</sup> 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 contextuelles<sup>46</sup>. 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<sup>47</sup> ». 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 urbanistes<sup>48</sup>. Ce mot, européen s'il en

[42] Georges Perec, *Les Choses, Une histoire des années soixante*, Paris, Julliard, 1965.

[43] Jane Jacobs, *Survie et déclin des grandes villes américaines* [1961], Marseille, Parenthèses, 2012, p. 37 sq.

[44] Avant le trottoir, les eaux usées coulaient au milieu de la rue. Lorsqu'une personne « du peuple » en croissait une « 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.

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

[46] Par exemple l'usage marchand et l'usage public 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.

[47] Georges Perec, *L'infra-ordinaire*, Paris, Seuil, 1989.

[48] *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 plus de 800 000 auditeurs qui, à travers lui, sont invités à regarder différemment leur ville.

## 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.



est, permet aussi de sortir des frontières hexagonales, et d'investiguer toutes les situations urbaines. 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 objet pour interroger les évolutions en cours<sup>49</sup> 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 permettent à chacun de passer sur le trottoir d'en face, et favoriser la rencontre de tous ceux qui font la ville et la vivent. Le trottoir, métonymie de la ville, métaphore de l'urbaniste !

[49] 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 ».



Économiste atypique, d'une grande curiosité, touche à tout et proche du terrain, ses travaux sur les modèles économiques urbains, les nouveaux métiers de l'aménagement et plus récemment sur les trottoirs, sont originaux et précurseurs. Enseignante et praticienne, elle est une consultante précieuse pour tous les professionnels de l'urbain.

**Hélène Peskine**, directrice générale adjointe du Céréma, ex-secrétaire permanente du Puca (Plan Urbanisme, Construction, Architecture)

Propos issus de la consultation des experts, printemps 2024

## Conclusion : 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 cheminais entre gaz lacrymogènes et poubelles brûlées. J'avais prévu de commencer mon intervention en partageant mes réinterrogations 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, de 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*<sup>50</sup> ».

Merci à Amélie Figeac, Ariella Masboungi, Sandra Moatti, Delphine Négrier, Antoine Petitjean, Océane Ragoucy et Les Mots qui Manquent pour leur contribution à cette autobiographie scientifique.

Étudiante à l'École Supérieure de Commerce de Paris, un stage de deux mois à Tokyo a été le déclic qui m'a orientée vers l'urbanisme, et incitée à compléter ma formation par le Cycle d'urbanisme de Sciences Po. De 1996 à 2000, j'ai travaillé comme consultante en finances locales au sein du cabinet Financière Collectivités Locales, puis de 2000 à 2006 comme directrice d'investissements au sein de CDC Projets urbains, filiale dédiée à l'investissement d'intérêt général de la Caisse des dépôts et consignations. Entre 2006 et 2009, je fus directrice de programmes au sein de ING Real Estate Development France, filiale de promotion française du groupe financier hollandais ING.

En 2009, j'ai fondé « Ibicity », agence de conseil en économie urbaine ([www.ibicity.com](http://www.ibicity.com)), pour inventer une autre pratique d'urbanisme, à la fois opérationnelle, exploratoire et réflexive. 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.

Pratique opérationnelle : mes clients sont surtout des aménageurs et des collectivités locales, pour qui je réalise des missions de conseil opérationnel ou stratégique, notamment d'appui au montage de projets urbains complexes qui imbriquent plusieurs échelles d'interventions et plusieurs acteurs. Par exemple : le pilotage stratégique de l'opération des Ardoines (Vitry-sur-Seine) de 2011 à 2014 pour le compte de l'EPA ORSA, l'appui à la réalisation et à la mise en place de la gestion du quartier des Fabriques à Marseille pour Euroméditerranée (2018 à 2020), des missions d'audit de ZAC (2018-2019 puis depuis 2022) et l'appui à l'élaboration stratégique des offres de services de l'aménageur pour Grand Paris Aménagement (2023), une étude d'opportunité sur la création d'un fonds d'investissement régional en faveur de la requalification des zones d'activités économiques pour la Région Île-de-France (depuis 2024), etc. Je suis également intervenue pour des missions sur l'aménagement en Tunisie, Sénégal et Côte d'Ivoire, pour le compte de la Banque Mondiale et de l'UEMOA.

Pratique exploratoire : il me paraît essentiel de nourrir l'approche opérationnelle d'une approche analytique, prospective et pluri-sectorielle, sur la manière dont les transitions écologique, numérique et sociétale bousculent les modes d'action des collectivités locales. Démarrée en 2015, l'Étude sur les nouveaux modèles économiques urbains (que je réalise avec Partie Prenante et Espelia, avec des financements Ademe, Puca et Banque des Territoires) travaille simultanément sur cinq secteurs (immobilier, mobilité, eau, déchets, énergie) et a donné lieu à sept publications ; elle se poursuit sur les modèles économiques des services urbains au défi de la sobriété. D'autres explorations sur les espaces publics, à partir notamment d'une veille nord-américaine sur le « curbed management », ont donné lieu à plusieurs travaux pour la Direction

de la Prospective du Grand Lyon sur « les rues de demain ». L'étude que j'ai réalisée pour Idhéal (« Transparence sur les Zac : jusqu'où l'acqureur de logements finance-t-il son quartier, son voisin et la non-artificialisation », 2024) est un autre exemple, qui combine une dimension recherche avec une forte composante pédagogique. La pratique exploratoire se nourrit aussi d'une approche prospective — les séminaires prospectifs que j'organise pour Futuribles sur les « futurs de ville » depuis 2022 étant l'occasion de réunir des points de vue de professionnels divers (académiques, opérationnels, élus, consultants) pour anticiper les tendances. Pratique réflexive : je crois aussi beaucoup à la nécessité de prendre du recul sur sa pratique, à la fois pour comprendre ce qui la sous-tend et la réinterroger pour la faire évoluer, et en même temps la partager avec les autres acteurs de la fabrique urbaine. J'ai publié plus d'une cinquantaine d'articles sur l'économie des villes, dans des revues spécialisées (*Urbanisme*, *Métropolitiques*, *d'A*, *Le Visiteur*, etc.) ou plus généralistes (*Esprit*, *Le Débat*, *Futuribles*, *L'économie politique*, etc.), dans des formats courts ou longs, également sous la forme de chapitres d'ouvrage (par exemple dans « La beauté d'une ville », 2021). J'interviens également dans de nombreux débats, conférences, formations. L'enseignement est une composante essentielle de cette pratique, à travers notamment le cours que je dispense à l'École urbaine de Sciences Po, depuis vingt ans (cours obligatoire de deuxième année du Master Stratégies territoriales et urbaines (STU) sur « les acteurs privés de la ville »). Je suis la seule associée et salariée d'Ibicity, mais je travaille souvent dans le cadre de collaborations. Je suis par ailleurs membre de plusieurs comités scientifiques ou d'orientation, qui me permettent de côtoyer une pluralité d'opérateurs publics et privés (Club Ville et Aménagement, Ihédate, La Fabrique de la Cité, Futuribles, Urban Land Institute). Depuis 2022, j'ai un bureau à Césure, à Paris, site géré en occupation temporaire par Plateau urbain, ce qui permet d'expérimenter in situ ces espaces de croisements et d'inventivité.

En 2023, j'ai publié le livre *Trottoirs ! Une approche économique, historique et flâneuse* (Éditions Apogée). Il comprend de nombreuses citations de Georges Perec, Annie Ernaux, Georges-Eugène Haussmann, décortique le modèle économique de Google Maps, voyage à Paris, Marseille, Birmingham, Dakar, Montréal, Pompéi... Il y est aussi question de cheval, mouton, soleil, ombre, sable, Ruine-de-Rome, empoisonnement, chewing-gum, voleur de perruques, dentier, pierre de Volvic. Entre autres.

[50] Andrée Chédid, *Poèmes pour un texte*, Paris, Gallimard, 2020.