

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

L'amour des quartiers 11

INTRODUCTION

Claire Schorter, le colibri 12
par Ariella Masbounji

ENTRETIEN

L'amour des quartiers en fil conducteur 15
Comprendre large, agir serré
par Ariella Masbounji et Antoine Petitjean

ENTRETIEN

Les usages, source d'inventivité spatiale 25
par Ariella Masbounji et Antoine Petitjean

INSPIRATIONS Michel Conan et David Sim 32
par Claire Schorter

Réparer les métropoles

Claire Schorter, Grand prix de l'urbanisme 2024 35

AUTOBIOGRAPHIE SCIENTIFIQUE

Réparer, préparer Écologiser la fabrique de la ville 37
par Claire Schorter

PARCOURS

TÉMOIGNAGES 53

PORTRAIT D'AGENCE

L'agence Laq Une affaire de famille 55
par Antoine Petitjean

Carnet de projets 63

par Claire Schorter et Myriam Toulouse

Tracés et voisinages 65

Quartier République, Ile de Nantes 66

PAROLE Virginie Vial 73

Quartier Plaisance à Rennes 74

PAROLE Julien Gouin 77

Quartier Hébert à Paris 18^e 78

PAROLE David Lucas 83

Quartier Grands Quatre Chemin à Pantin 84

Quartier Saint Sauveur à Lille 88

PAROLE Martine Aubry et David Sim 92

Réparation de la ville du xx^e siècle 95

Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay Malabry 96

Quartier Bottière à Nantes 100

ZA Nord à Rennes et Saint-Grégoire 102

Cœur de ville d'Arcueil 104

Quartier La Lainière à Roubaix et Wattrelos 106

Euralens Nord à Lens, Liévin et Loos en Gohelle 108

Métabolisme et sols vivants 111

Quartier Montjean à Rungis 112

PAROLE Laurence Rosaz 117

Quartier Fil Soie à Orléans 118

PAROLE Thierry Laverne 121

Quartier Plessis-Botanique à La Riche 122

Quartier République à Villejuif 124

Des tracés aux usages et de la ville aux territoires

Réflexions de terrain 129

ENTRETIEN

Des tracés aux usages
Un art du parcellaire au service de métropoles résilientes 131
par Ariella Masbounji et Antoine Petitjean

INSPIRATIONS Paul Chemetov et Bernard Reichen 136
par Claire Schorter

ENTRETIEN

Réparer la ville et son territoire
Vers un métabolisme métropolitain 140
par Ariella Masbounji et Antoine Petitjean

INSPIRATIONS Chris Younès et Franck Chevallier 146
par Claire Schorter

Deux nominées

Isabelle Baraud-Serfaty et Christine Leconte 151

AUTOBIOGRAPHIE SCIENTIFIQUE

Le défi du partage Isabelle Baraud-Serfaty 153

PARCOURS 169

PAROLES 170

RÉCIT

2070, quelque part en France Christine Leconte 173

AUTOBIOGRAPHIE SCIENTIFIQUE

Un récit pour l'intérêt public 175

PARCOURS 186

PAROLES 188

Un Grand prix de l'urbanisme

Matières, Manières 191

INTRODUCTION

Un nouveau contexte pour l'action urbaine 192
par Ariella Masbounji

DÉBATS DU JURY

Porter un message optimiste en temps incertains 194
par Antoine Petitjean

SYNTHÈSE DE LA COMMISSION TECHNIQUE

Rafraîchir le paysage des métiers de l'urbanisme 199

LES MEMBRES DU JURY 202

Double page suivante :
Le quartier Plaisance
en construction, à Rennes.

Deux nominées

Isabelle Baraud-Serfaty

Christine Leconte

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 réclament¹.

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

Économie : art du partage des richesses.

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

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

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'inverse³ ». 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 économique⁴. »

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
ce qui suit en noir :
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 Marris, *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 tort⁵) ? Entre les personnes qui habitent et celles qui travaillent ? Celles qui sont déjà là et celles qui vivront ici demain ? ...

Comment mettre l'urbanisme en partage ?

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'intérieur⁶.»

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 à la ronde était ma sœur jumelle) et de totale liberté. Le lieu absolu : «ibi⁷» !

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. Auprès de celui qui avait été le maître d'ouvrage de la «Maison dansante» de Frank Gehry à Prague, et d'une ancienne directrice de Jean Nouvel, j'acquis la conviction que l'ambition est liée à des personnes et non à des institutions. J'effleurais de l'intérieur «l'éthique protestante du capitalisme» et m'initiais à l'approche hollandaise du projet urbain si bien caractérisée par Françoise Fromonot⁸.

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 successives⁹, 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 cité¹⁰». 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. J'ai ainsi choisi des chemins de traverse. Une autre explication est qu'avoir

[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.

[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.

[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 Idheal, 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).

[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.

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 ¹¹ ».

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 ¹².

« 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 ¹³, 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 ¹⁴.

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.) ¹⁵.

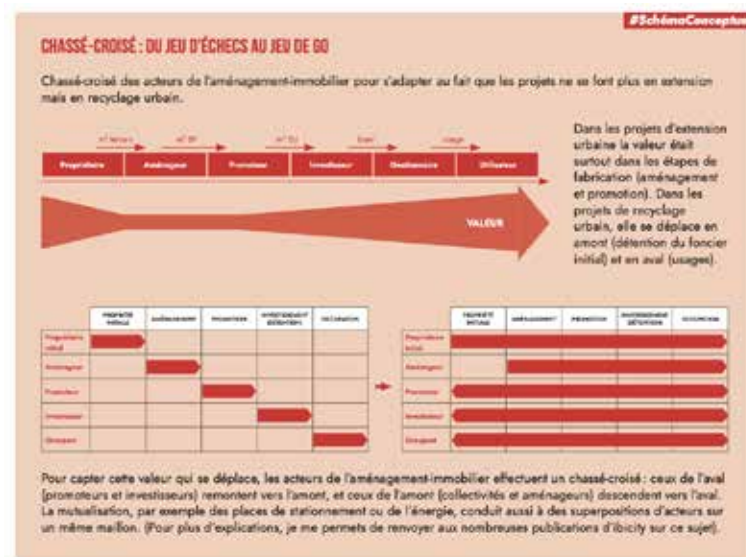
Plutôt que d'évacuer la question économique, je plaide pour la mettre au service de l'ambition du projet. Il faut la penser en amont, sinon elle conduit à déshabiller le projet, voire l'arrêter, ou à augmenter les prix de sortie (gentrification) ou les impôts locaux. *A contrario*, intégrée au départ,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

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 ¹⁷.



Désormais le modèle se grippe complètement. L'impératif écologique rend urgent de diminuer les émissions de carbone et d'éviter que ce qui est désormais rare (le foncier non artificialisé, les matières premières, la faune, la flore, etc.) ne devienne encore plus rare avant de s'épuiser. Or du point de vue strictement financier et à court terme, le surcoût de la sobriété se rajoute au surcoût du recyclage urbain. *A fortiori* depuis 2022, avec l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt ¹⁸ qui obère le pouvoir d'achat des ménages et contribue à aggraver la crise du logement. Parallèlement, les bureaux deviennent trop abondants, le

[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 ».

[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, Ibici 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.

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 ailleurs¹⁹ ?

Des pistes existent qui tirent profit du chamboule-tout des valeurs que provoque l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN)²⁰. 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 reconversion²¹. 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'urbanisme²²










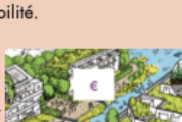

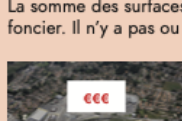
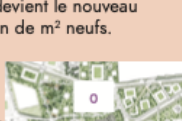

Avec le chassé-croisé de la fin des années 2010, la fabrique urbaine se transformait d'un jeu d'échecs en un jeu de go. Désormais, le plateau comprend des extensions de jeux, et les modèles économiques doivent être d'autant plus créatifs qu'ils impliquent de plus en plus d'acteurs très divers : la transformation 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 stationnement²³) et l'énergie, l'aménagement s'hybride avec l'économie circulaire (la « mine urbaine »), la logistique urbaine, l'agriculture²⁴, l'alimentation, etc. De nouveaux acteurs arrivent via de nouvelles portes d'entrée comme la gestion du

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) Abordabilité sociale Aménités urbaines	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	m² SDP neufs Aménités urbaines Abordabilité sociale Sobriété(s)	 Exploration
La somme des surfaces de plancher devient le nouveau foncier. Il n'y a pas ou peu de création de m² neufs.					
Réparation	 Site asphalté	Renaturation	 Site renaturé	m² SDP neufs Aménités urbaines Abordabilité sociale Sobriété(s)	 Exploration
Le foncier initial peut valoir très cher (ex : zones commerciales).					

€ : coûts du foncier initial et de la transformation (en 2024)

€ : recettes générées pour l'opérateur de la transformation (en 2024)

m² SDP neufs = production de logements, bureaux, commerces

Aménités urbaines = équipements et espaces publics, commerces (mixité programmatique)

Abordabilité sociale = locaux abordables (mixité sociale et programmatique)

Sobriété(s) = sobriétés énergétique, carbone, foncière, matière, infrastructurelle

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.

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 ».

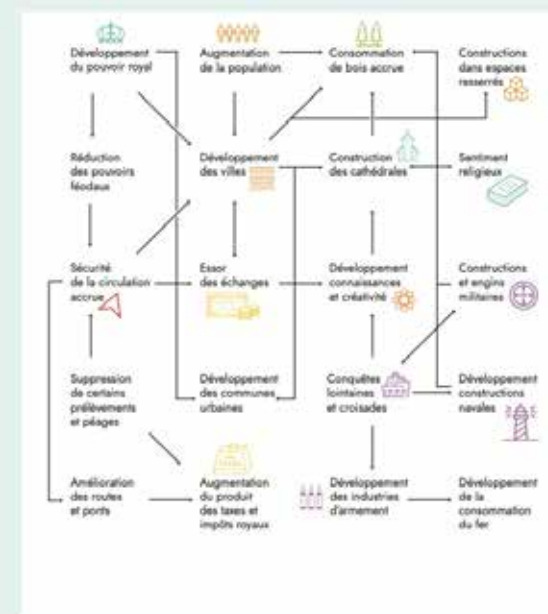
[25] Les lotissements soulèvent des défis économiques et aussi juridiques : la gestion des espaces communs sous forme d'Association syndicale libre (ASL) peut présenter des risques importants.

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

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

ÉCOSYSTÈME DES CATHÉDRALES - EXTRAIT

Source (hors pictogrammes) : R. Bechmann



ÉCOSYSTÈME DU PÉRI-URBAIN AVANT 2020

Ébauche (Source : ibicity)



Facteurs dont les Gilets Jaunes de 2018 ont montré qu'une toute petite variation peut faire vaciller le système.

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

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

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 nécessitent²⁵.

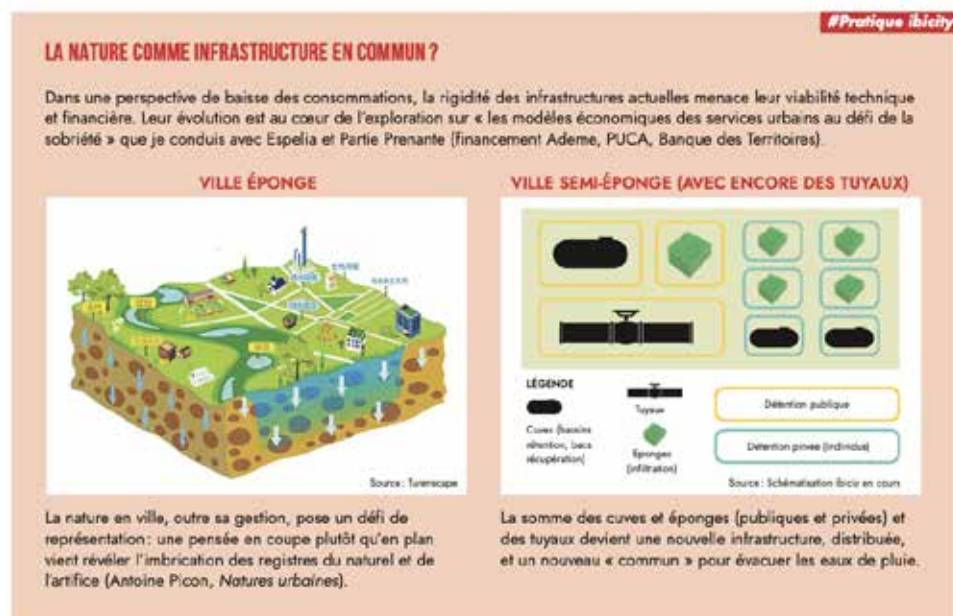
L'opération d'ensemble, éventuellement multi-sites, permet aussi de faire face au réchauffement climatique. Alors que « les oiseaux et les arbres ne connaissent pas le cadastre²⁶ », la nature doit-elle être considérée comme une nouvelle infrastructure ? Avec par exemple des aménageurs qui deviendraient 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 coïncidaient²⁷. 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 gestion²⁸. Mais quid lorsque ce qui est fabriqué vise potentiellement à être transformé, voire démolit ? Faut-il mettre en commun les infrastructures de la transition ? Par exemple les 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 valeur²⁹ ?

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, temporelles³⁰.

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 commun³¹ 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'explicitation³² » ; 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*.

[33] D'un point de vue académique, cette distinction est aussi très présente dans les théoriques critiques de la ville néolibérale, mais avec l'hypothèse que la distinction public/privé est de façade : les acteurs publics seraient au service des acteurs privés. J'ai proposé de « dépasser la ville néolibérale » dans une critique du livre de Gilles Pinson (*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 France³³. 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 rares³⁴).

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 vocabulaire³⁵, 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 terme³⁶. 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

SCIC³⁷ 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 modèles³⁸.

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. Mais ces affirmations ne valent que vues par les lunettes de la comptabilité d'aujourd'hui, selon lesquelles une dépense d'investissement sert davantage l'avenir qu'une dépense de fonctionnement, et un espace vert n'est qu'un coût. Loin d'être neutre, la comptabilité est un instrument, un « pilote invisible de l'action publique³⁹ », 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 poursuivis⁴⁰. 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 priori⁴¹.

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 Lascombes 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 trottoirs⁴² ».

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 Jacobs⁴³ avait souligné combien il est l'espace privilégié de la sociabilité et du vivre ensemble. Et de la démocratie plus encore⁴⁴.

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 trottoirs⁴⁵ 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 contextuelles⁴⁶. 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-ordinaire⁴⁷ ». 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 urbanistes⁴⁸. 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 « 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 marchand ne doivent pas être confondus, et les mêmes qui érigent la gratuité de l'espace public en principe absolu seront ceux qui militeront pour la taxation des livreurs Amazon façon Barcelone.

[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 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 cours⁴⁹ 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 associé, 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, 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*⁵⁰ ».

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.

PARCOURS

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 Financières 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), 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 ZACs (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 « curb 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'acquéreur 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 Stratégie 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, IHEDATE, La Fabrique de la Cité, Futuibles, 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 des plates-formes numériques, 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.

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

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

J'ai eu trois fois le plaisir d'interroger en direct Isabelle Baraud-Serfaty sur France Culture. Pour « Géographie à la carte », en juin 2024, elle était venue éclairer les auditrices et les auditeurs sur le thème suivant : *La Smart City, où en est-on ?* en compagnie de l'économiste Gilles Jeannot. Je l'avais invitée car je sais qu'elle a, sur ces sujets au croisement du numérique et de l'urbanisme, une vision originale, personnelle et nuancée. La *smart city*, ce concept à l'allure désormais *vintage* qui recouvre une réalité un peu floue, je savais qu'elle pourrait l'explicitier et le rendre clair. Qu'elle saurait aussi le mettre à distance, en montrer les limites, le porter au-delà du simple slogan qu'il a été au tournant des années 2010, faire la part des choses entre ce qui relevait de la mode urbanistique et ce qui s'est vraiment intégré dans nos villes et dans nos vies. Quelque temps plus tôt, elle était venue, toujours dans la même émission, parler de son livre sur les trottoirs. Ce sujet constitue du pain béni pour les journalistes qui traitent de la ville, car il porte en lui-même un certain suspense : que peut-il y avoir à raconter sur cet objet, tout au long d'un livre de 300 pages ? Et pourtant, au terme d'une heure d'émission, il y avait encore beaucoup à dire, et de nombreuses idées contre-intuitives et stimulantes avaient été abordées, comme la privatisation de ces espaces publics par des magasins qui obligent leurs clients à y faire la queue, par des restaurants qui proposent des repas à emporter ou encore par des livreurs qui s'en servent quotidiennement comme d'un quai de débarquement. Ces utilisations privées d'un bien public crèvent les yeux une fois qu'on les a pointées du doigt, mais encore faut-il quelqu'un pour nous les montrer. Quant au fait de tirer les conséquences de cette « évidence », cela permet de repenser le partage et l'utilisation de l'espace et, partant, de réinterroger certaines politiques publiques. *La ville restera-t-elle gratuite ?* était le premier sujet qui m'avait mis sur la piste de cette chercheuse, en 2015, et je l'avais invitée à venir parler de ce thème dans l'émission « Modes

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

Chirurgienne, chineuse et réalisatrice

Stéphan de Fay Directeur général de Grand Paris Aménagement

La nomination d'Isabelle Baraud-Serfaty au Grand Prix de l'urbanisme témoigne de la reconnaissance de ce que l'on peut être urbaniste sans pour autant dessiner l'espace urbain. Ou plutôt, car ce serait infiniment plus exact, que dessiner (au sens notamment de révéler) l'espace urbain peut se faire sans utiliser de Rotring, fût-il numérique. Ce qui frappe de prime abord dans sa pratique est un étonnant mélange de créativité et de rigueur analytique, de conceptualisation et de sens pratique, de capacité à mettre en lumière des catégories supposément étanches dont elle donne à voir la porosité et les interactions. Elle mobilise pour ce faire souvent l'économie, qu'elle définit elle-même comme l'art du partage des richesses, en contrepoint de l'urbanisme, défini selon Nicolas Détrie comme l'art du partage des espaces ; on notera que le mot commun aux deux définitions « partage » lui sied comme un gant. Mais pour mieux se figurer — pour celles et ceux qui ne la connaîtraient pas encore — Isabelle Baraud-Serfaty, je convoquerais trois métiers dont les pratiques disent quelque chose de la sienne propre : chirurgienne, chineuse, réalisatrice. Chirurgienne : Isabelle manie avec adresse le questionnement comme un scalpel. Elle dissèque les chairs du projet, mais aussi de la ville, pour mettre en lumière l'agencement des organes, leur innervation, leurs interdépendances, dans un mouvement proche de celui d'un Léonard de Vinci qui, pour pouvoir dessiner l'homme en mouvement, n'hésitait pas à manier le bistouri pour saisir dans toute sa subtilité l'anatomie et la physiologie humaines. Ses incisions sont précises et efficaces. Efficaces car elles permettent d'aller loin dans l'enchevêtrement des idées reçues, des faux semblants, du prêt à penser. Précises car nourries d'une réelle expérience pratique du projet urbain, acquise dans une diversité de « positions » Chineuse : Derrière la pratique d'Isabelle se cache, je crois, une insatiable curiosité, de celles qui amènent à fréquenter les brocantes ou les cabinets de curiosités. Elle explore ainsi sans *a priori* les lieux où le réel se glisse dans les interstices de nos villes, cette matière

première de nos vies que l'on risque d'oublier tant elle est banale. Elle n'hésite pas à regarder ailleurs, loin des modes, loin de ce qui brille, et déniche ainsi des réalités qu'elle dépoussière, qu'elle met sous nos yeux dans une lumière nouvelle, comme ce trottoir déniché sous nos pieds dont elle révèle tout à la fois l'histoire, les fonctionnalités, l'économie sans oublier la poésie. Réalisatrice : Je ne suis pas sûr qu'elle en ait conscience, mais il y a chez Isabelle un véritable talent de la mise en scène, un je ne sais quoi du Chris Marker de la Jetée. Peut-être est-ce là la marque de tous les pédagogues qui ont soif de transmettre non seulement des connaissances, mais des questionnements ? Elle fait d'ailleurs sienne l'expression de Bruno Latour selon Laquelle « la politique n'est pas la révolution, mais l'explicitation ». Car révéler ce qui se cache sous la peau du projet ne lui suffit pas. Elle a besoin, par ses cadrages et ses *travellings*, d'attiser la curiosité de celles et ceux avec qui elle travaille, de les amener à réfléchir par eux-mêmes, au-delà d'eux-mêmes, parfois contre eux-mêmes. Elle les invite ainsi à se saisir des réalités qu'elle leur dévoile tout en nuances, au détour d'un questionnement qui décale leur perception et stimule leur propre créativité. Au travers de cette pratique si singulière de l'urbanisme, au travers de sa rigueur comme de sa générosité, Isabelle Baraud-Serfaty réussit le tour de force de vous embarquer dans une redécouverte de la ville et du projet urbain que vous croyiez connaître, pour vous amener à le concevoir différemment, à revenir à ses racines, aux communs qui en constituent la trame irréductible, à revenir à son sens : partager, c'est-à-dire produire du vivre-ensemble.

Le président



Philippe MAZENC – Directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN).

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Bordeaux, ancien administrateur des affaires maritimes, Philippe MAZENC commence sa carrière à la direction régionale des Affaires maritimes de Haute-Normandie. Il travaille un temps au ministère de l'Équipement puis à la direction du Budget à Bercy avant de devenir sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, au ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

Il est ensuite nommé directeur régional et interdépartemental adjoint de l'hébergement et du logement de la région Ile-de-France. Secrétaire général pour les affaires régionales auprès du préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine, de février 2019 à janvier 2023, Philippe MAZENC fut ensuite directeur adjoint du cabinet du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, avant d'être nommé Directeur général du logement, de l'aménagement et de la nature en août 2023.

L'élu



Floran BERCAULT – Élu en 2020 maire de Laval et président de Laval Agglomération,

Diplômé de Sciences Po et HEC, Florian Bercault a participé en tant qu'entrepreneur au développement d'une plateforme de financement participatif dédiée aux énergies renouvelables avant de fonder une société d'analyse et d'évaluation des jeunes entreprises pour déceler leur potentiel de développement au jour de critères financiers, sociaux et environnementaux.



Robert PYKA – Sociologue, professeur de l'université de Silésie à Katowice (Pologne).

Ancien directeur scientifique de l'Institut de sociologie, il est depuis 2019 doyen adjoint chargé de la recherche et de la coopération internationale de la faculté des sciences sociales. Ses recherches portent sur l'évolution de l'État et des institutions territoriales dans le contexte de la globalisation et au regard des phénomènes de métropolisation.

Les professionnels



Henri BAVA — paysagiste, Agence Ter, Grand prix de l'urbanisme 2018

Après une enfance en Tunisie puis à Paris, Henri Bava consacre le début de ses études à la biologie végétale avant de s'orienter vers le paysage dont il sera diplômé en 1984 (ENSP Versailles). Il fonde l'Agence TER en 1986 avec Michel Hössler et Olivier Philippe et s'ancre en Allemagne au début des années 2000. Nommé professeur titulaire et directeur du département paysage de la faculté d'architecture de l'Institut de Technologie de Karlsruhe (KIT), il reviendra piloter l'Agence TER Paris en 2007 et, dès 2010, sera appelé à enseigner dans le cadre de studios à la Graduate School of Design de Harvard. En tant qu'associé de l'Agence TER, Henri Bava a reçu le Grand Prix de l'urbanisme en 2018.



Sarah BELLIER – directrice générale de l'Établissement Public d'Aménagement Nice Ecovallée

Juriste de formation, Sarah Bellier est titulaire d'un Mastère en management stratégique des ressources humaines (HEC). Ses expériences de cadre dirigeante dans le secteur public l'auront entre autres conduite chez Côte d'Azur Habitat (bailleur social de la Ville de Nice) où, de responsable des ressources humaines à secrétaire générale, elle sera amenée à piloter la transformation de l'établissement public vers son nouveau statut à caractère industriel et commercial.



Emmanuelle COSSE – Présidente de l'USH, ancienne ministre du Logement

Emmanuelle Cosse a un long parcours d'engagement. Militante de la lutte contre le sida dans les années quatre-vingt-dix, elle fut la première présidente d'Act Up. Juriste de formation, elle est devenue journaliste, avant de s'engager en politique en 2009. Agée de 44 ans, Emmanuelle Cosse fut secrétaire nationale du parti écologiste EELV. Elle a été ministre du Logement et de l'Habitat durable (2016-2017), après avoir été Vice-Présidente au Logement à la Région Ile-de-France. Elle dirige aujourd'hui MTEV Consulting, société de conseils en matière de logement, aménagement et de la ville durable. Elle préside également l'ESH Coallia Habitat.



Philippe ESTÈBE – Directeur d'études senior chez Acadie Coopérative

Diplômé de Sciences Po Paris en 1982, il est docteur en sciences politiques et en géographie (1999). Spécialiste de l'aménagement du territoire, notamment au sein des quartiers populaires il a piloté l'évaluation nationale de la « politique de la ville » au début des années 1990. Après avoir enseigné à Sciences Po Paris, il a dirigé l'Institut des hautes études d'aménagement et de développement des territoires en Europe. Professeur associé au conservatoire national des arts et métiers, il est directeur de publication de la revue Tous Urbains et exerce en tant que consultant.

Les professionnels



Jérôme GOZE – Directeur de la Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab)

Architecte et urbaniste général de l'Etat, directeur de La Fab, il est enseignant à Sciences Po Bordeaux. Attentif aux enjeux relatifs à l'habitat et à l'emploi sur la métropole bordelaise, il relie en tant qu'aménageur et par le projet les pratiques allant des sciences politiques à l'architecture, par ailleurs attaché à valoriser l'expertise étudiante, apte selon lui à questionner les pratiques professionnelles et la conception des villes de demain. Il a dirigé l'opération campus de l'Université de Bordeaux (2009-13) et a été délégué territorial adjoint de l'ANRU (Département de la Gironde, 2006-09).



Hélène PESKINE – Secrétaire permanente du PUCA.

Architecte et urbaniste en chef de l'Etat, Hélène Peskine est Secrétaire permanente du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), au Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et au Ministère de la Transition énergétique. Elle occupait précédemment la fonction de directrice adjointe de Cabinet auprès de la ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, après avoir été sa conseillère en charge de la transition énergétique, du climat, de l'écomobilité et du bâtiment durable.



Simon TEYSSOU – Architecte-urbaniste, Grand prix de l'urbanisme 2023

Il a fondé l'atelier du Rouget, dans le Cantal. Il est directeur de l'école nationale supérieure d'architecture de Clermont-Ferrand. Il a reçu le Global Award For Sustainable Architecture en 2023 et a été nommé pour le Grand Prix National de l'Architecture (2022).

Les personnalités qualifiées



Sophie RICARD – Membre de Notre Atelier Commun, Palmarès des jeunes urbanistes 2020

Architecte et urbaniste, elle est co-directrice de la Preuve par 7 (démarche expérimentale d'urbanisme, d'architecture et de paysage) initiée par Patrick Bouchain et cofondatrice de l'Hôtel Pasteur (Rennes). Elle a, entre autres, piloté le dispositif de Permanence architecturale à Boulogne-sur-mer (réhabilitation de 60 logements en site occupé).



Catherine SABBABH – Déléguée générale de l'institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL)

Ancienne journaliste aux Echos et présidente de l'Association des journalistes de l'habitat et de la ville, elle a été commissaire de l'exposition « Hôtel Métropole » au Pavillon de l'Arsenal (Paris, 2019). Elle a fondé l'IDHEAL pour faciliter le partage de connaissance entre les acteurs de l'habitat et proposer des formations aux élus, responsables politiques et autres acteurs publics et privés de la fabrique de la ville.



Aldo BEARZATTO – Cofondateur du festival Close-Up dont il est directeur artistique, il est animateur-producteur de l'émission La Fabrique Urbaine.

Titulaire d'un DESS Urbanisme et aménagement du territoire (Institut Français d'Urbanisme, Paris 8), il s'est formé en montage d'opérations en Aménagement Urbanisme et Immobilier (Euromed-Management-EFE). Il est désormais responsable urbanisme de Nantes Métropole après avoir été chef de projet en charge du logement d'utilité publique pour le Canton de Genève.



Emeline CAZI – Journaliste au Monde

Emeline Cazi est journaliste au Monde, chargée de la rubrique ville et urbanisme, depuis le printemps 2020. Elle écrit à la fois sur les grands projets, les politiques urbaines, les territoires, mais aussi sur les questions climatiques et de transition écologique liées à ces sujets. Auparavant, elle a été enquêtrice au sein du service société pendant près de dix ans. Elle a débuté sa carrière au Parisien, où elle a travaillé au sein des éditions de Seine-et-Marne, de Paris, du Val d'Oise, avant de rejoindre le service enquête du quotidien.

Ministère de la Culture et de la Communication



Nathalie MOUTARDE – Journaliste au *Moniteur*

Journaliste, elle est en charge de la rubrique Ile-de-France au *Moniteur des Travaux Publics (Le Moniteur)*.



HÉLÈNE FERNANDEZ – Architecte-urbaniste, directrice, adjointe au directeur général des patrimoines et de l'architecture, chargée de l'architecture

Architecte et urbaniste générale de l'Etat, docteur en architecture et urbanisme (Université Paris 8), elle a exercé dans plusieurs agences d'architecture avant de rejoindre la fonction publique. Entre 2009 et 2013, en charge de Paris Métropole et des coopérations territoriale, elle a conseillé le maire de Paris Bertrand Delanoë avant d'exercer les fonctions de sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie au ministère de la Culture. Depuis 2018, elle est haute fonctionnaire chargée de l'égalité entre les femmes et les hommes et de la lutte contre les discriminations (ministères en charge de la transition écologique et de la cohésion des territoires).

LES CONSEILS

La conseillère de la mission Grand Prix



Ariella MASBOUNGI – Conseillère spéciale, Grand Prix de l'Urbanisme 2016

Architecte-urbaniste, elle a été chargée du « Projet urbain » au Ministère en charge de l'urbanisme, où elle a dirigé le Grand Prix de l'urbanisme et les « Ateliers Projet urbain » générant des livres tels « Penser la ville par le paysage, puis la lumière et enfin l'art contemporain », « Berlin, génie de l'improvisation ». Elle explore des sujets tels « L'énergie au cœur du projet urbain », « territoires oubliés » et à présent « l'urbanisme féministe » au Club Ville-Aménagement où elle dirige les « 5 à 7 » sur des thèmes de société – écologie et économie, ville numérique. Elle a synthétisé son travail dans « Le plaisir de l'urbanisme » à l'occasion du Grand prix de l'urbanisme qui lui a été décerné en 2016. Son dernier ouvrage, avec A Petitjean en 2022 s'intitule : « la ville pas chiantie, alternatives à la ville générique », et bientôt « les territoires oubliés, un futur désirable ».

Rapporteurs de la commission technique



Delphine NÉGRIER – Urbaniste-programmiste, Alphaville, Palmarès des Jeunes Urbanistes 2007



Antoine PETITJEAN – Architecte-urbaniste, (APM) Gassociés, Palmarès des Jeunes Urbanistes 2016



Océane Ragoucy – Architecte, curatrice indépendante, maîtresse de conférence associée à l'école d'architecture de Paris-MaLaquais (ENSAPM)