



# DES VILLES DURABLES, URBAINES ET PAS CHERES

Actes de la matinée de débats du 10 décembre 2019  
organisée par *Le Monde* et l'Établissement Public Foncier  
d'Île-de-France



05 – 07 **INTRODUCTION**

Ouverture du colloque par **Emmanuel Davidenkoff**, rédacteur en chef au *Monde* et **Gilles Bouvelot**, directeur général de l'EPF Île-de-France.

09 – 27

TABLE RONDE 1

**« DURABLE ET RENTABLE, EST-CE POSSIBLE ? »**

Avec **Martin Vanier**, géographe et professeur à l'École d'urbanisme de Paris, **Aurélien Taché**, président du Conseil national de l'habitat, député du Val d'Oise, **Gwenaëlle d'Aboville**, urbaniste, agence Ville ouverte, **Philippe Rahm**, architecte, **Michel Desvignes**, paysagiste et **Chloé Voisin-Bormuth**, responsable des études et de la recherche de La Fabrique de la cité.

29 – 40

TABLE RONDE 2

**« QUELLES MARGES DE MANŒUVRE POUR UN AMÉNAGEMENT DURABLE DANS LES MÉTROPOLIS ? »**

Avec **Olivier Razemon**, journaliste et auteur, **Manon Loisel**, consultante en stratégies territoriales (Acadie), Sciences Po, **Jean-Philippe Ruggieri**, directeur général de Nexity, **Isabelle Baraud-Serfaty**, économiste, Sciences Po, Ibicity, **Thierry Lajoie**, directeur général de Grand Paris Aménagement, **Philippe Laurent**, secrétaire général de l'Association des maires de France.

41 – 49

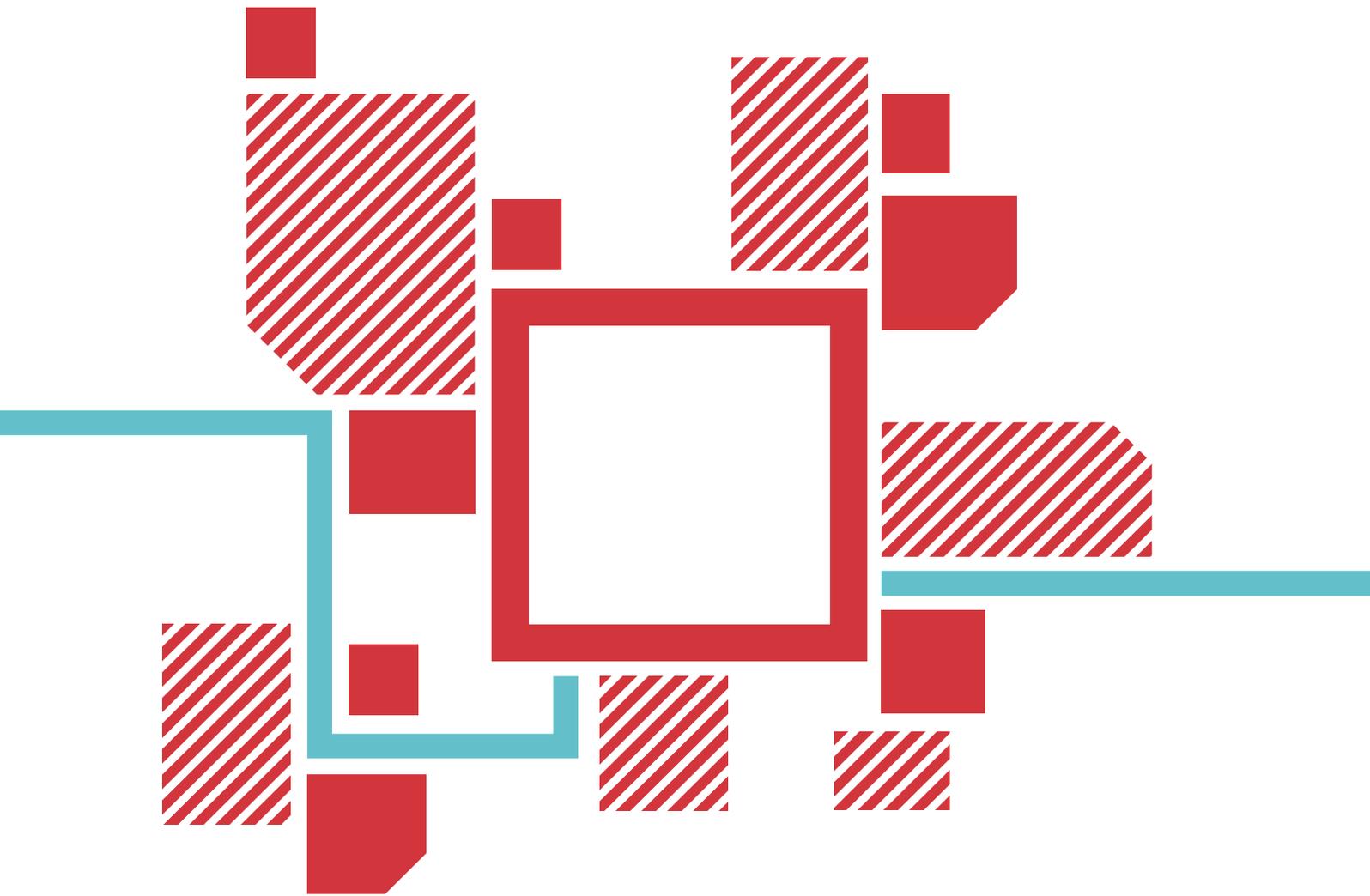
TABLE RONDE 3

**« QUELLES CONDITIONS POUR BIEN VIVRE DANS UNE MÉTROPOLIS MONDIALISÉE ? QUELS ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET SOCIAUX ? »**

Avec **Valérie Pécresse**, présidente de la Région Île-de-France et présidente de l'EPF Île-de-France, **Christophe Robert**, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, **Marylise Léon**, secrétaire générale adjointe de la CFDT, **Gilles Bouvelot**, directeur général de l'EPF Île-de-France.

Ce document a été préparé et organisé en collaboration avec **Jean-Pierre Gonguet**, journaliste.

© Muriel Dovic pour *Le Monde*.





# INTRODUCTION

**Emmanuel Davidenkoff,**  
rédacteur en chef au *Monde*  
**et Gilles Bouvelot,**  
directeur général de l'EPF Île-de-France

Des villes durables, urbaines, et pas chères : ces trois termes n'ont pas quitté la une du *Monde* depuis plus d'un an et demi. Des villes durables, c'est évidemment tout l'enjeu de l'urgence écologique dont mille et un signes indiquent qu'en France au moins, elle est prise en compte de plus en plus en amont des réflexions dans bien des domaines. Des villes urbaines renvoient aux enjeux d'aménagement, mais aussi à la question de l'urbanité, de l'agrément, du plaisir ou du déplaisir de vivre ou de travailler en ville. Des villes pas chères, enfin, soulignent l'importance du défi social. Ces trois aspects nous ont semblé indissociables : que l'on ôte un seul des pieds de ce trépied et tout l'édifice menace de s'effondrer. Alors, comment la fabriquer, cette ville ? C'est le sujet de ce colloque qui va voir alterner des temps d'intervention en solo pour creuser certaines problématiques, des temps d'échanges autour de cas pratiques, et des tables rondes pour confronter les perspectives. Jean-Pierre Gonguet, le journaliste avec qui nous avons travaillé pour préparer cette matinée, a dûment indiqué à tous nos intervenants que leur temps de parole serait un peu contraint pour permettre un échange avec le public. Pour ouvrir nos travaux et avant d'accueillir Martin Vanier, la parole à Gilles Bouvelot, directeur général de l'EPFIF, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France.



**Emmanuel Davidenkoff,**  
rédacteur en chef au *Monde*.



C'est la troisième fois que l'EPF Île-de-France organise cet événement avec *Le Monde*. Les fois précédentes, nous avons travaillé autour du thème des maires bâtisseurs, toujours d'actualité. Cette fois-ci, il s'agit de la ville durable, urbaine et pas chère. Un thème en osmose avec notre métier d'opérateur foncier. L'an dernier, nous avons réalisé un peu plus de sept mille logements et, pour 90%, en recyclant des terrains déjà bâtis. Notre métier c'est, en quelque sorte, le marché foncier d'occasion. C'est pourquoi **nous avons de plus en plus besoin de bien anticiper les implications des grandes transitions qui sont à l'œuvre**: la transition écologique, d'une part, et la transition numérique, d'autre part, avec l'arrivée des GAFAM et des outils de la *smart city*. Par exemple, avec le développement des offices fonciers, des offices fonciers solidaires et des techniques de démembrement en matière foncière, nous voyons poindre non seulement une forme d'accession sociale intéressante, mais aussi la question de la ville des usages qui commence à prendre le pas sur la notion simple de propriété. Il s'agit également de considérer le nouveau rapport de la ville et de la nature non seulement pour les questions climatiques, mais aussi avec la demande sociale de plus en plus forte d'espaces naturels, d'îlots de fraîcheur. Tout cela questionne les politiques foncières. Au moment où l'EPF Île-de-France travaille sur sa nouvelle stratégie à cinq ans, son Plan Pluriannuel d'Investissement, ce colloque est pour nous l'occasion, grâce à la richesse et la qualité des intervenants, d'enrichir nos réflexions, d'éclairer nos travaux et d'échanger avec nos partenaires. C'est la raison pour laquelle je vous souhaite, et je vous souhaite, un excellent colloque.



**Gilles Bouvelot,**  
directeur général de l'EPF Île-de-France.



## TABLE RONDE 1



# « Durable et rentable, est-ce possible ? »

---

Avec :

**Martin Vanier**, géographe et professeur à l'École d'urbanisme de Paris

**Aurélien Taché**, président du Conseil national de l'habitat, député du Val d'Oise

**Gwenaëlle d'Aboville**, urbaniste, agence Ville ouverte

**Philippe Rahm**, architecte

**Michel Desvignes**, paysagiste

**Chloé Voisin-Bormuth**, responsable des études et de la recherche  
de La Fabrique de la cité

Animateur : **Emmanuel Davidenkoff**, rédacteur en chef au *Monde*



**Emmanuel Davidenkoff,**  
rédacteur en chef au *Monde*.



**Martin Vanier,**  
géographe et professeur  
à l'École d'urbanisme de Paris.



**Aurélien Taché,**  
président du Conseil national de l'habitat,  
député du Val d'Oise.



Table ronde 1: Durable et rentable, est-ce possible ?



**Gwenaëlle d'Aboville,**  
urbaniste, agence Ville ouverte.



**Philippe Rahm,**  
architecte.



**Michel Desvigne,**  
paysagiste.



**Chloé Voisin-Bormuth,**  
responsable des études et de  
la recherche de La Fabrique de la cité.





**EMMANUEL DAVIDENKOFF,**  
rédacteur en chef au *Monde*.

Nous allons commencer par un panorama sur les possibilités de repenser l'urbanisme pour que les métropoles mondialisées deviennent plus inclusives, plus habitables. Un urbanisme vert est-il possible là où les priorités sont à la mobilité et à la fluidité, là où les centres sont multiples et les usages constamment changeants? Récemment, sur le site du *Monde*, le géographe Martin Vanier, professeur à l'École d'urbanisme de Paris, a tordu le cou au mythe de la métropole inhumaine et au fantasme du village.

Martin Vanier, vous estimez que c'est la qualité des liens qui fait la métropole. Selon vous, la figure du village, avec son hyper-proximité, son interconnaissance totale, ne rend pas compte de cela. Une métropole des villages serait, pour vous, une régression, car la métropole est un nœud dans un espace mobile et on peut, on doit exiger, une grande qualité pour ceux qui y vivent?



**MARTIN VANIER**  
géographe et professeur à l'École d'urbanisme de Paris.

Un nœud, ça ne s'habite pas, effectivement. Le nœud, ce n'est pas la figure de l'urbanité que nous préférons les uns et les autres, seulement si nous l'oublions, il se rappelle à nous! Alors, qu'est-ce que l'on doit prendre en compte? D'abord, le fait qu'**on ne peut pas traiter la question de l'habitabilité d'une métropole dans sa durabilité, dans sa solidarité sociale, en faisant comme si c'était juste de l'urbain un peu grand.** Comme si c'était juste un peu plus compliqué que d'habitude... Parce que cela ne marche pas si bien que ça. De plus en plus, la métropole est marquée par des dysfonctionnements, des injustices, des embolies, etc. Il me semble qu'il faut donc déplacer un peu le regard, se défaire des représentations qui nous assaillent et que nous manipulons avec une certaine mollesse intellectuelle quand on évoque la qualité du village, la proximité, ce «vivre-ensemble» apaisé dans un Paris où tout ralentit, tout redevient tranquille, calme.

**Le rapport des individus à la métropole n'a rien à voir avec le rapport au village. C'est toute la question, passionnante, des migrations résidentielles.** À Paris, que vient-on vivre? Dans quoi vient-on s'installer? Effectivement, dans un nœud. Ce nœud, on peut le juger fatiguant. Et il est fatiguant. On peut le juger perturbant. Et il l'est, ne serait-ce que par son effervescence permanente! Mais ce nœud a une fonction. Bien entendu, on peut remettre en cause la nécessité d'avoir un monde de nœuds, cela s'appelle la réflexion sur la démondialisation. Mais, pour l'instant, ce pays a besoin d'un de ces nœuds et de celui-là en particulier. Le défi consiste donc à le rendre habitable.

D'abord, il s'agit de le rendre le plus fluide, le plus indolore possible, or ce travail a toujours été fait dans la région parisienne. Je ne vais pas évoquer dans le détail les grands chantiers qui ont démarré, et dont on sait la portée transformatrice, mais c'est bien le sujet. Car si l'on vise la qualité, la durabilité, je dirais même l'urbanité et le caractère socialement juste, pas cher, du nœud, il faut d'abord que ce nœud permette la mobilité, la circulation, l'accessibilité, pour le plus grand nombre, et qu'il le fasse dans des conditions énergétiques dont on sait comment il faut les qualifier désormais.

Intrinsèquement, le nœud constitue un sujet d'urbanisme, comme disait un de mes grands prédécesseurs d'urbanisme des réseaux, Gabriel Dupuy. Au-delà des transports, se pose aussi la question de la qualité des infrastructures, des réseaux, des lieux depuis lesquels on y accède et dans lesquels on change de réseaux. Pensez à la part de votre journée quotidienne que vous passez dans ces endroits, dans le métro, dans les plateformes intermodales, à attendre le bus, à circuler dans la rue, à être quelque part en train de pratiquer le nœud...

Vient ensuite un moment où l'on coexiste avec le nœud dans la métropole, mais où l'on n'en est pas l'usager effervescent. On s'arrête pour travailler, pour être chez soi, pour d'autres activités plus fixes, et arrive cette question que mon collègue Antoine Brès appelle la riveraineté, c'est-à-dire le contact avec cette espèce de métropole effervescente hyper-circulante. Le flux et le fixe. L'urbaniste Ildelfons Cerdà<sup>(1)</sup>, qui a rêvé de faire de Barcelone **une ville idéale où le beau serait aussi important que l'utile, parlait beaucoup de la ville comme d'un arbitrage entre le flux et le fixe.** Il insistait sur la nécessité de créer une osmose entre l'endroit où ça circule, où ça fait du bruit, où ça brasse, où ça dérange, et cet endroit où il faut fabriquer au contraire de la terrasse, du calme, de la halte, de l'accueil, du confort, etc. **Nous avons eu des**

(1) 1815-1876. Il a marqué l'Espagne par son plan d'extension de la ville de Barcelone, en 1859.

formes d'arbitrages historiques assez exemplaires de cette confrontation entre le flux et le fixe: l'haussmannisation, avec une qualité des façades, une mise en scène à la fois de la circulation dans les avenues plantées, et de la riveraineté qui permet, à un moment donné, de ralentir puis de s'arrêter sur ces trottoirs larges, ces terrasses, etc. La question est désormais de savoir comment on invente la suite. Comment traiter ces

interfaces-là pour tout le monde, et pas simplement dans les quartiers qui ont le moins à subir les effets du nœud ?

Voilà comment il me semble que les questions de l'urbanité, du caractère durable d'une métropole, doivent être saisies, indépendamment de la somme des sujets sociaux ou environnementaux, économiques, qui bien sûr assaillent une métropole de 10 millions d'habitants, mais dont je répète que le meilleur service qu'on puisse lui rendre, c'est de ne pas la saisir comme une ville en très grand mais vraiment comme une autre forme de défi urbanistique où il y a un chantier intellectuel, conceptuel, technique, professionnel à relever.

Le métropole *bashing*, pour moi, n'est pas à l'ordre du jour : nous habitons et nous fabriquons des métropoles. Notre devoir, notre éthique, est d'être à la hauteur de ce que nous faisons. Assumer les métropoles telles qu'elles adviennent relève de notre responsabilité. Nous devons affronter cette responsabilité avec un système de représentations qui ne soit pas nostalgique ou archaïque. Je me suis dressé contre le thème du village dont je sais qu'il a un grand succès parmi certains citoyens... Seulement en réalité, le village qu'ils évoquent n'existe pratiquement plus nulle part ! Les travaux de l'ethnologue Pascal Dibie sur le village retrouvé et le village métamorphosé sont tout à fait intéressants. Mais Paris, la métropole de Paris, n'est pas un ensemble de villages et ne doit pas être appréhendée comme tel pour la rendre durable, urbaine et pas chère. Il faut traiter ces questions autrement.

#### **EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Pour vous, regarder une métropole uniquement sous l'axe des flux entrants et sortants, en faisant le constat que le solde est plutôt négatif, ne serait pas une bonne façon d'évaluer le dynamisme et la «réussite» d'une métropole ?

#### **MARTIN VANIER.**

C'est un grand classique de dire qu'une région ne fonctionne pas, et que la preuve en est qu'elle perd des habitants. Mais cela fait une cinquantaine d'années qu'elle en perd, et pourtant, elle ne s'est pas complètement vidée ! **Un mécanisme plus sophistiqué est à l'œuvre: chaque année entre dans la métropole parisienne l'équivalent d'une ville comme Angers ou comme Nîmes. Et il en ressort l'équivalent d'une ville comme Rennes ou Reims.** Je parle des communes, pas des agglomérations. La différence, c'est 80 000 habitants. Ce volume représentait, de 2006 à 2011, 0,4% de la population totale de la région francilienne. Le solde migratoire de la Région, était de - 0,4%. Et en effet, il a doublé entre 2011 à 2016: - 0,8%. Nous parlons donc d'un phénomène qui écrête de presque un point la population totale de la Région. Donc oui, c'est vrai, le mécanisme existe, même si ce n'est pas un exode urbain considérable.

Que faut-il en déduire ? Pas du tout que la métropole serait formidablement répulsive, mais qu'elle est une place, un moment, dans des trajectoires de vies. Ce chiffre démontre que beaucoup de Français, et beaucoup de gens du monde entier, passent par la métropole, par choix nécessaire ou par nécessité choisie, mais de toute façon, ils s'inscrivent dans une démarche qui consiste à venir habiter, pendant un moment de sa vie, dans cette métropole, avant d'en repartir. La moitié des gens qui quittent l'Île-de-France n'y sont pas nés. Ils ne quittent donc pas leur territoire d'origine: ils poursuivent leur chemin. Je ne nie pas que le bilan est plutôt négatif d'un strict point de vue démographique, mais le lire comme une sorte de défaillance, de preuve d'un déclin ou d'une incapacité, ne serait pas juste.

#### **QUESTION DU PUBLIC.**

Vous parlez du village qui n'existe pas ou qui n'existe plus tel qu'on se le représente. Est-ce que ce n'est pas justement parce que les métropoles se développent de plus en plus et que les villages se vident ? Est-ce qu'il n'y a pas un contrepoint ou un sens inverse envisageable ?

#### **MARTIN VANIER.**

Ce que nous appelons village, c'est une image de la ruralité des années 1950, 1960. Je vous renvoie aux deux ouvrages de Pascal Dibie<sup>(2)</sup> sur Chichery-la-Ville, où il a grandi, dans le Nord de l'Yonne. En plusieurs dizaines d'années, l'esprit qu'il avait connu enfant s'est perdu. Ces villages, sur lesquels nous projetons une sorte d'idéal d'une société à un temps

(2) *Le Village retrouvé*, Grasset, 1979, et *Le Village métamorphosé – Révolution dans la France profonde*, Plon, 2006.



**Le métropole *bashing*, pour moi, n'est pas à l'ordre du jour : nous habitons et nous fabriquons des métropoles. Notre devoir, notre éthique, est d'être à la hauteur de ce que nous faisons.**

donné, ont été traversés par de nombreux phénomènes : la métropolisation, mais aussi d'autres facteurs, notamment la révolution agricole. Désormais, les campagnes ne sont pas indépendantes de la question urbaine et de la mondialisation bien sûr, mais elles ont leur propre dynamique. C'est pourquoi aujourd'hui, quand on invoque le village, il faut que l'on sache de quoi on parle. Il faut aller voir son développement par une série d'un, deux, trois ronds-points, et tout ce que [l'architecte et urbaniste] David Mangin a bien décrit, avant d'évoquer cette forme comme étant un idéal. Car, en fait, elle ne l'est plus. N'empruntons pas une image nostalgique et travaillons notre contemporanéité à nous, qui est celle de la métropole.

#### QUESTION DU PUBLIC.

Entre Paris et le village, il y a des métropoles régionales, et il y a des villes moyennes dont on voit bien qu'elles posent des problèmes majeurs et qui ont aussi le droit d'être durables, rentables et pas chères...



**Il ne faut pas penser que la métropole est formidablement répulsive: elle est une place, un moment, dans des trajectoires de vies.**

#### MARTIN VANIER.

Vous avez décrit des types de situations, mais je n'en ferai pas trop vite des catégories, tant il y a de variétés. Bordeaux et Marseille se situent dans les mêmes eaux démographiques, autour du million, pourtant on n'y voit pas tout à fait la même chose. Idem entre Lille et Toulouse. Nous payons aujourd'hui d'avoir prétendu appeler tout ça métropoles par une loi magique. Cela trouble la représentation collective, si bien qu'on ne sait plus très bien ce qu'on habite. Ce sont de toutes petites villes moyennes à l'échelle du monde avec des configurations sociales et territoriales et des productions d'urbanité particulières. La métropole francilienne est spécifique avec une catégorie de sujets qu'il faudrait comparer à d'autres villes équivalentes. Londres bien évidemment, mais aussi Berlin ou Moscou, etc. C'est pour cela que je ne parle pas de la ville en général, car nous sommes dans un monde urbain d'une telle importance et d'une telle richesse qu'il faut que nous acceptions de considérer cette immense hétérogénéité. **Le vrai défi de l'urbanisme est de ne pas traiter les questions de la même façon quand on est à Paris, Bordeaux ou Angoulême, parce que s'avancer avec les mêmes modèles architecturaux, urbanistiques, dans des contextes aussi variés, reviendrait vraiment à se moquer de la société urbaine.**

#### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

Merci Martin Vanier d'avoir ouvert cette matinée. Nous allons continuer avec une table ronde avec Aurélien Taché, président du Conseil national de l'habitat, et Gwenaëlle d'Aboville, urbaniste de l'agence Ville ouverte. Ils seront rejoints au fil du débat par l'architecte Philippe Rahm, le paysagiste Michel Desvigne, et Chloé Voisin-Bormuth, de la Fabrique de la cité.

Aurélien Taché, une métropole durable et rentable, est-ce possible? On a parfois le sentiment qu'un certain nombre de quartiers durables, ces fameux écoquartiers où il ferait bon vivre, s'adressent toujours à la même clientèle, c'est-à-dire à celle qui a quelques moyens, aux dépens de la mixité sociale?



#### AURÉLIEN TACHÉ,

**président du Conseil national de l'habitat.**

Le coût du logement pose clairement un problème d'accessibilité à la métropole. Or, plus les quartiers sont écoresponsables, équipés en services, plus ils sont attractifs, et plus ce phénomène s'accroît. Mais la métropole peut encore être porteuse de solutions. Je suis profondément convaincu, même si j'ai parfois l'impression d'être un peu à rebours du débat public, que l'urbain est porteur de solutions, pour tous. Au moment de la crise des gilets jaunes, j'ai d'ailleurs été surpris qu'on n'entende pas davantage parler de logement. **En tant que député à Cergy-Pontoise, dans les contributions lors du grand débat national, j'ai pourtant bien vu que la question du logement était très, très aiguë.** Et, en conséquence, celle des transports que l'on doit emprunter pour se rendre à son travail.

Je crois qu'il existe deux grands axes d'action. D'abord, pour baisser le coût du logement, il faut peut-être reposer la question de la densité et travailler sur le prix du foncier. Contrairement à ce que l'on croit, Paris en 2019 est beaucoup moins dense qu'en 1910. Nous avons la capacité de construire des immeubles et une ville à faibles émissions de CO<sub>2</sub>. Nous avons la capacité d'utiliser l'intelligence artificielle pour faire des choses extrêmement intéressantes en termes de qualité de logement. Nous avons la capacité, effectivement, de penser une densité et une verticalité qui soient compatibles avec la qualité de vie.

#### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

Cela ne fait pas forcément baisser les prix...



**Nous avons la capacité de penser une densité et une verticalité qui soient compatibles avec la qualité de vie.**

**AURÉLIEN TACHÉ.**

Mais cela peut contribuer à les contenir. Et si vous assortissez cela d'une politique de maîtrise du foncier, **en imaginant par exemple un foncier encadré en échange d'une densité plus importante, vous aurez des résultats.** Mon collègue Jean-Luc Lagleize<sup>(3)</sup> a fait adopter une loi qui permet notamment de stopper la logique de vente aux enchères sur les terrains fonciers publics, pour qu'on ne soit plus dans cette course aux prix côté collectivités locales ou acteurs publics, et que l'on se concentre

plutôt sur les projets, leur qualité écologique, leur qualité d'habitat, que l'on obtienne donc des engagements des promoteurs et que cela se répercute ensuite sur le prix des logements. Il y a, dans cette loi, la possibilité de dissocier le foncier du bâti et donc de devenir «quasi-proprétaire», pour reprendre l'expression consacrée. Pour un certain nombre de ménages qui ont des revenus moins importants, c'est une solution pour accéder à la propriété dans des quartiers attractifs.

**EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Est-ce qu'il n'y a pas aussi quelque chose à faire, tout simplement, du côté des conditions d'attribution des aides ? Je pense notamment aux critères d'accès aux aides sociales, puisque les deux tiers de la population, je crois, sont théoriquement éligibles à un logement social. Bien sûr, les bailleurs sociaux ne peuvent pas répondre à cette demande.

**AURÉLIEN TACHÉ.**

Resserrer les critères pour qu'on ait une file d'attente moins importante ? Le coût du logement est tel, en Île-de-France, que je ne prendrais pas le problème par ce bout-là, mais plutôt en développant des solutions de logement avec des loyers moins importants en dehors du parc social. Pensons au logement intermédiaire, mobilisons le parc privé : nous pourrions avoir une offre sociale ou avec des loyers plafonnés dans le parc privé. **Je suis attaché à l'idée de mixité sociale, à l'idée que le parc social ne se ghettoïse pas** et je souhaite même, au contraire, qu'on essaie de le développer plus en diffusé que dans des grands ensembles, comme par le passé.

(3) Député de la 2<sup>e</sup> circonscription de la Haute-Garonne.

**EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Gwenaëlle d'Aboville, avec vous, nous allons aborder un autre aspect de la question de la métropolisation : comment fait-on évoluer la ville ? Comment la change-t-on ? Comment va-t-on vers l'urbanité ? Est-ce que, pour une urbaniste, l'écoute des citoyens peut réellement permettre de combler le fossé entre ceux qui font la ville et ceux qui l'habitent ? Est-ce que les écouter peut permettre de créer des villes plus ouvertes, plus habitables, plus inclusives ?



**GWENAËLLE D'ABOVILLE, urbaniste, agence Ville ouverte.**

C'est ce que je crois, profondément. Je crois – et je constate depuis une quinzaine d'années – qu'un certain nombre de nos apories professionnelles peuvent se régler dès que l'on introduit le débat public dans nos manières de faire. Pas parce que les citoyens ont toujours raison, ou parce qu'ils auraient des idées incroyables auxquelles on n'aurait pas pensé, mais parce que, **lorsque l'on ouvre les grandes questions à un public plus large, et surtout à ceux qui sont directement impactés par les décisions qu'on prend, on est obligé d'être tout à fait franc sur les finalités de l'action qu'on est en train de conduire quand on aménage**, quand on détruit et quand on construit, quand on propose des nouveaux logements, des nouveaux habitats, des extensions urbaines. Les objectifs sociaux, sociétaux, politiques qu'on poursuit en aménageant sont bien souvent tacites, assez peu souvent débattus avec les habitants. Or, c'est de cela qu'ils veulent débattre, pas de la couleur des bancs.

**EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Pourtant ces concertations existent : on peut parler de Notre-Dame-des-Landes, d'Europa City... Concertations insuffisantes. Alors, comment doit-on s'y prendre ?

**GWENAËLLE D'ABOVILLE.**

Les concertations réelles sont rares. Du moins des concertations où l'on n'arrive pas avec une idée figée que l'on est juste prêt à aménager à la marge. Je ne crois pas du tout que le citoyen soit amené à remplacer l'expert, mais je constate que les concertations qui se déroulent bien sont celles où

l'expert assume pleinement sa connaissance, ses compétences, y compris ses avis, et où les habitants ont réfléchi longtemps avant de rencontrer un concepteur architecte paysagiste. La première condition pour être efficace, c'est la volonté de travailler réellement avec des habitants.

**EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Est-ce que vous avez quelques exemples, dans des concertations qui auraient fonctionné, du type de requêtes que les citoyens auraient formulées et qui auraient été prises en considération ?

**GWENAËLLE D'ABOVILLE.**

Bien sûr. Je pense par exemple à un très beau projet au Havre: il s'agissait de construire 400 logements, de reconstruire un gymnase, de déplacer des équipements scolaires, et de réintroduire du logement social. Édouard Philippe, le maire, nous a laissés faire: on a débattu avec les habitants des questions majeures dans une ville qui perd sa population et où l'on s'interrogeait sur la façon de donner envie de réhabiter en ville. Nous avons construit un programme qui a été voté en conseil municipal, annexé à un concours d'architectes, et Philippe Panerai, qui a été l'architecte maître d'œuvre, a reçu le travail des habitants comme feuille de route.



**Les objectifs sociaux, sociétaux, politiques qu'on poursuit en aménageant sont bien souvent tacites, assez peu souvent débattus avec les habitants. Or, c'est de cela qu'ils veulent débattre, pas de la couleur des bancs.**

**EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Qu'est-ce que les habitants ont proposé qui, à votre avis, n'aurait peut-être pas émergé, ou pas de la même façon, si on ne les avait pas interrogés ?

**GWENAËLLE D'ABOVILLE.**

Des choses très précises, par exemple des tracés de voies et une disposition d'espaces publics qui n'est pas celle que nous aurions préférée, mais que les habitants ont défendue parce qu'ils se souvenaient de l'aménagement du lieu dans les années 1950. Nous avons aussi pu construire des logements qui étaient, à l'origine, invisibles pour eux, mais pour lesquels ils ont posé des conditions. Je travaille

aussi énormément dans les quartiers de grands ensembles. Là, on chiffre très clairement les bénéfices de la concertation, notam-

ment en démolitions qui ne sont pas menées à bien, ou en voiries qui ne sont pas créées parce qu'elles sont inutiles. **L'urbanisme aujourd'hui est guidé par quelques notions clés, parmi lesquelles celle du désenclavement, qui obligerait donc à construire de la voirie.** Mais cela n'a plus de sens dans les quartiers où il y a finalement assez peu de voitures, et des grands espaces de qualité que les habitants n'ont pas envie de perdre. Dans ces cas-là, nous sommes capables de dire: c'est 600 mètres linéaires de voirie en moins. Cela représente beaucoup d'argent qui servira à faire autre chose dans un quartier qui en a besoin. Nous obtenons donc des résultats extrêmement concrets.

Discuter avec les habitants, cela permet encore de mutualiser des équipements publics, plutôt que d'en construire un nouveau. Bien souvent, ils nous amènent à réaliser que nous avions prévu de construire un équipement, mais qu'en fait, nous ne savions pas trop pourquoi! Grâce à eux, on se réinterroge sur les actions un peu bling bling, automatiques, de l'urbanisme. Et nous en arrivons à produire un urbanisme que je qualifie de plus délicat, beaucoup plus contextuel évidemment, et souvent moins coûteux en réalité.

**EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Nous accueillons maintenant l'architecte Philippe Rahm. Au cours de la préparation de cette matinée, je vous ai dit que le climat est aujourd'hui la base de l'architecture. Vous m'avez répondu: «Mais pourquoi aujourd'hui? Depuis au moins la Renaissance, si ce n'est avant, le climat est à la base de l'architecture, c'est juste qu'on l'a un peu oublié.» Racontez-nous cela.



**PHILIPPE RAHM, architecte.**

Pour comprendre la ville aujourd'hui, celle que l'on connaît et que l'on habite, il faut remonter jusqu'aux années 1950, des années marquées par de grandes révolutions. Dans la santé par exemple, avec les antibiotiques qui ont fait disparaître les graves problèmes de santé dans les villes, alors que c'était un problème majeur au XIX<sup>e</sup> siècle, quand l'espérance de vie y était de 40 ans. Cela se traduit par une croissance extraordinaire de la

population. Autre révolution marquante, l'énergie. Il n'y a plus de problème de chaud et de froid, on peut avoir le chauffage central chez soi. Révolution dans les transports encore : la question de la mobilité ne se pose plus. **C'est donc une ville complètement différente que l'on habite maintenant, où tous les problèmes physiques, réels, concrets, ont disparu, au profit d'une ville socialement construite, culturellement bâtie, touristique, plutôt esthétique, c'est-à-dire une ville organisée en fonction de questions sociales plutôt que de questions de santé, de réalité, de dureté, de climat.**

Cependant, ce monde touristique, postindustriel, s'effondre d'une certaine manière. La question du réchauffement climatique se pose. Avec deux conséquences : les canicules exacerbées en ville, et la pollution de l'air. Tout à coup, une forme de matérialité revient en ville. Nous devons donc réévaluer la manière de penser et dessiner les villes, les éléments urbains. Une place ou une rue sont vues comme un élément presque décoratif, un élément de géométrie. Auparavant, les places parisiennes constituaient des gros réservoirs d'air qui avaient pour fonction de ventiler la ville, parce qu'on pensait qu'il y avait les maladies dans l'air. **Les parcs n'ont pas été pensés au XIX<sup>e</sup> siècle pour des questions d'agrément, mais parce qu'on croyait à l'époque que les arbres tuaient les miasmes, purifiaient l'air.** Il y avait une confusion. On pensait à tort, que le CO<sub>2</sub>, le gaz carbonique, était toxique, mais on savait que les arbres nettoyaient, transformaient le CO<sub>2</sub> en oxygène. On estimait qu'en plantant les arbres, on allait éliminer les maladies, c'est pourquoi tant de parcs ont été construits dans le Paris d'Hausmann, ou à New York avec Central Park – le premier a été créé à Londres, le parc Victoria.

Ces idées ont disparu et, depuis les années 1950, on a pensé la ville uniquement avec des constructions sociales, esthétiques, touristiques. Or, depuis une dizaine d'années, la question du réchauffement climatique amène une forme de re-matérialisation des problèmes urbains. Je vais présenter deux projets qui illustrent ce propos : celui d'un parc de 70 hectares pour un nouveau quartier, à partir d'un ancien aéroport, à Taïwan, où nous avons gagné un concours avec l'architecte paysagiste Catherine Mosbach et un architecte local, Ricky Liu. C'était en 2011. Taïchung est une ville de trois millions d'habitants. Là, ce qu'on voit, c'est l'ancien aéroport, tout le nouveau quartier qui est encore vide, et un grand parc central, de 70 hectares, comme une sorte de Central Park, avec tous les nouveaux quartiers qui vont se bâtir autour, très denses (voir figure 1).

**Dans ce projet, la manière de dessiner les plans est basée sur des principes de gestion de la chaleur, de la pollution, de l'humidité de l'air, puisque nous sommes sous un climat tropical, chaud et humide.** Nous avons donc conçu le projet par rapport au vent qui vient du Nord et qui rafraîchit la ville. Ce sont les données climatiques, environnementales, qui ont défini le plan, le développement urbain, avec la création de microclimats sur place (voir figure 2).

Toute l'énergie est produite in situ : il y a 10 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques (voir figure 3). Il y a aussi un espace urbain dessus. Il y a des capteurs tous les 50 mètres qui mesurent en temps réel la pollution, la chaleur, qui permettent aussi de s'orienter dans la ville : avec ces applications, on peut prendre des rues moins polluées que d'autres. De cette manière-là, en fait, on repense les espaces publics par rapport à ces questions climatiques.

Le deuxième projet que je veux évoquer, nous l'avons remporté, cette année, avec OMA<sup>(4)</sup>. Il s'agit d'un projet très important de nouvelles constructions de logements, commerces et bureaux, de 66 hectares en bordure nord-est du centre-ville de Milan, pour le quartier de Farini, et d'un parc de 15 hectares pour le quartier de San Cristoforo au sud-ouest (voir figure 4). La ville de Milan a connu sa plus forte canicule il y a un an et demi. Comme à Paris, les questions d'écologie se posent, mais il est nécessaire de prendre en compte la situation spécifique de la ville de Milan. Elle est placée sous un vent dominant qui vient du sud-ouest. Si l'on regarde les températures, on constate qu'il fait plus frais au sud-ouest et que plus on avance dans la ville, plus l'air devient chaud puisque la ville accumule de la chaleur (voir figure 5). Ainsi, si vous voulez acheter un appartement à Milan, il vaut mieux le choisir dans la zone bleue, où l'air est aussi plus respirable puisque le vent emporte également la pollution, sature l'air de pollution, et le pousse très loin, jusqu'en Lombardie. Milan pollue toute la zone qui est plus éloignée en particules fines, dont les PM 2,5 classés en 2013 en tant que cancérigènes et qui provoquent des AVC : elles seraient responsables de sept millions de morts aujourd'hui dans le monde (voir figure 6).

Cette réalité physique revient dans le cahier des charges de l'urbanisme après avoir disparu, d'une



**À Taïchung, ce sont les données environnementales qui ont défini notre projet avec la création de microclimats sur place.**

(4) OMA pour Office for Metropolitan Architecture, l'agence de l'architecte Rem Koolhaas, basée à Rotterdam aux Pays-Bas.

certaine manière, pendant cinquante ans. **Dans le cadre de ce projet milanais, nous l'intégrons à nouveau en créant de nouveaux types d'espaces urbains que nous avons appelés des «limpidariums».** Ce sont un peu comme des nettoyeurs, des espaces publics, dont la fonction est environnementale: refroidir, nettoyer l'air, nettoyer l'eau.

Comme il y a eu l'invention des églises au XI<sup>e</sup> siècle, des parcs au XIX<sup>e</sup> siècle, ou des piscines au XX<sup>e</sup> siècle, à notre tour d'inventer de nouveaux genres d'espaces publics propres à répondre aux problèmes actuels. En l'occurrence, deux types de limpidariums. Le premier est le limpidarium d'Ari, qui nettoie l'air, pour le quartier de Farini. D'est en ouest, il forme un long filtre d'arbres résineux ou à feuilles duveteuses qui peuvent coller les particules fines polluantes. On trouve aussi des pluies artificielles qui refroidissent et font tomber les particules polluantes. Sous les arbres, on forme au maximum une partie froide qui va générer des vents convectifs, parce qu'il faut un pôle chaud et un pôle froid pour créer les vents. Nous créons donc une espèce de partie fraîche qui permet de mettre l'air en mouvement et d'évacuer les particules fines. En même temps, nous faisons rentrer cet air plus froid et moins pollué à l'intérieur du nouveau quartier dont les bâtiments sont placés perpendiculairement à ce vent pour le laisser passer (voir figure 7).

Le limpidarium d'Acqua, pour le quartier de San Cristoforo, nettoie l'eau qui descend en souterrain depuis la Suisse et que l'on vient nettoyer par phytoremédiation pour offrir une grande piscine naturelle, publique, extérieure aux habitants dans cet endroit-là.

**Enfin, nous composons avec un autre élément, l'albedo, le pouvoir réfléchissant d'une surface, qui est très important.** Toutes les surfaces horizontales sont claires pour faire rebondir les rayons du soleil calorifiques vers le ciel (voir figure 8).

Mais de façon plus subtile, nous avons créé des sortes de pièges à chaleur de couleur noire en hauteur des immeubles pour empêcher la chaleur de descendre dans les rues. Ce qui a aussi intéressé la ville est que nous proposons une souplesse dans l'aménagement, c'est-à-dire que notre proposition est résiliente. Si l'économie de Milan explose, notre projet pourra accueillir des gratte-ciel. Si l'Italie sort de l'Europe, alors, on pourra tout aussi bien construire des petits quartiers comme il en existe déjà à Milan, sans que la qualité de notre projet en pâtisse. Nous avons donc une souplesse d'aménagement de ces quartiers, grâce à une grille structurelle urbaine et le principe des limpidariums qui est l'élément urbain, collectif, public si l'on veut, de ce nouveau quartier (voir figure 9).

#### QUESTION DU PUBLIC.

Le travail de Philippe Rahm est très intéressant, seulement voilà: il y a si peu de quartiers nouveaux. Comment faire la ville durable alors que la ville reste à 99% la même chaque année?

#### PHILIPPE RAHM.

Il faudrait se battre d'abord sur les émissions de gaz à effet de serre et donc, bien évidemment, isoler tous ces bâtiments, toutes les passoires thermiques. C'est là le gros défi dans les villes existantes: travailler sur la rénovation thermique des bâtiments qui changera complètement les choses.

#### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

De mémoire, je crois que **la contribution des passoires énergétiques à l'émission de CO<sub>2</sub> est de l'ordre de 80% ou 85%.** Si on résout même seulement la moitié du problème des passoires énergétiques, on aura donc fait un énorme pas dans la bonne direction?

#### PHILIPPE RAHM.

Oui. Au niveau mondial, c'est 39%. L'ensemble du bâtiment représente 39% des gaz à effet de serre. Le transport aérien, c'est 2%, alors qu'on se focalise beaucoup dessus.

#### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

Merci beaucoup, Philippe. Je vais demander à Michel Desvigne de vous succéder derrière ce pupitre. Michel Desvigne est paysagiste, et il a travaillé dans dix-huit pays, dont la France, bien sûr, avec Paris-Saclay et le projet Tour Montparnasse. Alors Michel, comment réintroduire la nature dans la ville?



#### MICHEL DESVIGNE, paysagiste.

Je vais vous montrer trois petites contributions qui répondront, j'espère, au sujet du colloque. Quelques considérations à propos de Saclay d'abord. Réintroduire la nature là-bas n'a d'ailleurs pas de sens, les terres agricoles étant protégées



**L'ensemble  
du bâtiment  
représente 39%  
des gaz à effet  
de serre.  
Le transport  
aérien, c'est 2%.**

par la loi du Grand Paris. Saclay préexistait, ce n'est pas un débat. Avec les urbanistes Xaveer de Geyter et Floris Alkemade, nous nous sommes débrouillés pour qu'il y ait une compacité supérieure à la construction, de sorte à installer une structure paysagère. Plus tôt, quelqu'un disait que 99% de la ville ne bougeraient pas. En effet, à la fin du XX<sup>e</sup> siècle, après un incroyable développement, on a eu l'impression que plus rien ne bougeait, comme si personne n'assumait l'envie de faire un grand projet, une grande métropole. J'aime quand Martin Vanier explique que la métropole a été vue comme une accumulation de choses diverses, sans être conçue comme une métropole. Un sentiment que j'éprouve souvent dans le cas des grands projets. Celui de Saclay par exemple n'attire que les craintes, que du rejet. Il n'est pas assumé. On a pourtant vécu et vu des transformations considérables de la métropole parisienne, mais dès lors qu'on prétend l'organiser, on devient très suspect. Tout article qui évoque Saclay dans la presse n'en parle qu'avec une méfiance extrême. C'est pourtant là que notre modeste responsabilité se situe: imaginer, sur une dizaine de kilomètres, et construire des espaces publics à la mesure de cette métropole, sans procéder de façon insidieuse.

Le dernier grand parc construit en région parisienne est le parc du Sausset, à Villepinte (Seine-Saint-Denis), en 1984. **À Saclay, nous avons imaginé, en vert sur ce plan (voir figure 10), sur 200 hectares, une sorte de parc continu de 7 km qui serait l'espace public à l'échelle du campus, qui ne consomme pas de terres agricoles, mais qui exige une certaine compacité.** Il a fallu beaucoup d'énergie pour convaincre de la nécessité de cette construction-là, et beaucoup de leviers pour trouver les moyens de sa construction, que personne ne veut financer. Ces leviers, ce sont la gestion de l'eau, la gestion des sols et la gestion des décompensations environnementales. Pour ceci, il faut des surfaces. Pour cela, il y a des moyens et lorsque l'on arrive à faire foisonner ces nécessités-là, alors on obtient quelques moyens pour, au moins, organiser quelques chemins.

Les universitaires parlent d'une ingénierie écologique au service de la ville. Et ici, par chance, un paysage donne de la cohérence à cet ensemble de besoins techniques. Ce parc se constitue lentement, par strates, pendant trente ans. J'aime beaucoup cette idée que ce paysage se gère dans le temps. Pour l'instant, nous en sommes à l'eau, à quelques nivellements, ce qui se fait très lentement. Saclay étant un cluster de sciences, il comprend aussi une école d'agronomie, et donc des terres expérimentales pour l'INRA. Il y aura aussi quelques vergers publics, des chemins. Ici, l'École polytechnique, le centre de recherche EDF, et un

très grand parc qui prolonge l'ancien bassin de polytechnique, le long d'une clairière dans des bois avec de l'eau, un corridor écologique pour le triton crêté, le crapaud accoucheur, large de 90 m de large et long d'1 kilomètre. Un espace public pour l'instant inaccessible à l'homme mais où l'on imagine qu'à terme, l'homme pourra aller. C'est avec cette ingénierie écologique que l'on parviendra à faire un parc de 7 km de long, indispensable à l'échelle de ce cluster, mais qui n'était en aucun cas envisagé au départ! **Quand on dessine un quartier, on est obligé de toujours prévoir 15% de surfaces pour les parcs. Si vous regardez n'importe quel territoire de banlieue construit ou transformé à la fin du XX<sup>e</sup> siècle, vous ne trouverez jamais ces 15%.**

Une autre contribution: à Bordeaux, le long de la Garonne, en vis-à-vis du centre historique, sur la rive droite (voir figure 11). Dans le cadre d'une réflexion sur les espaces publics de la ville, nous avons réussi à convaincre Alain Juppé de ne pas construire 15% des 1000 hectares de la rive droite au profit d'une sorte de parc qui s'étend le long du fleuve, tout comme on a pu l'observer dans la création des systèmes de parcs américains à la fin du XX<sup>e</sup> siècle. Le long d'un fleuve en centre-ville, il est intelligent de laisser un peu de place à des plantations, à un parc, à ces fameux systèmes de parcs américains. À Bordeaux, c'était à peine concevable: pas de moyens, un achat de terrains complexe, forcément lent, et son aménagement ne relevant d'aucun budget prévu. Nous l'avons fait en nous accrochant aux branches, si j'ose dire. Le temps est très important, ne serait-ce que pour utiliser la libération progressive des parcelles pour installer progressivement le parc. Du coup, l'écriture de ce parc n'est pas une fausse nature qui viendrait épouser la courbe du fleuve mais plutôt, à l'image d'une exploitation agricole, une série de lieux qui peu à peu deviendront un parc. Et nous nous inspirons, évidemment, de pratiques agricoles. Je montre des images de ce parc déjà un peu anciennes mais il n'a pas beaucoup changé et ressemble assez fort à un morceau de campagne en amont ou en aval de la ville: il a une immense rusticité. Nous disposons d'un million d'euros par an pour faire ce parc, ce qui est dérisoire par rapport à la surface. Mais au fond, ce très faible budget me rend très heureux car il nous oblige à jouer avec les mécanismes agricoles, avec des choses simples: des plantations qui permettent



**Leur définition de la forêt est simple, c'est celle d'une certaine densité d'arbres. Peu importe que cela soit construit, seule compte la densité d'arbres.**

de faire du volume, d'organiser des espaces, de drainer l'eau comme le feraient des forestiers. C'est sans prétention, un peu lent, mais ça commence à faire le poids et à faire plaisir! Chaque fois que je rencontre l'ancien ou le nouveau maire, nous nous disons qu'il faudrait quand même le terminer, ce parc, un jour. Dans l'esprit de tout le monde, ce parc existe, comme à Saclay, comme pratiquement tout ce que j'ai entrepris : j'ai l'impression que ce n'est pas encore là, que ce ne sont pas des parcs, mais finalement les gens comprennent, et cela me rassure.

#### **EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Que pouvez-vous nous dire sur les forêts urbaines ?

#### **MICHEL DESVIGNE.**

Le thème est polémique, évidemment. Je travaille aujourd'hui sur l'extension d'un campus en Suède où certains confrères nordiques ont développé des forêts urbaines. Leur définition de la forêt est simple, c'est celle d'une certaine densité d'arbres. Peu importe que cela soit construit, seule compte la densité d'arbres. Ils considèrent donc le milieu périurbain nordique comme une forêt. Et ils en ont évalué les performances, c'est vertigineux. Pour nous, le périurbain est antiécologique, pour eux il s'agit quasiment du meilleur sur le plan climatique. Ici, lorsque l'on parle forêts urbaines, on parle en réalité de jardins en ville qui ont une écriture particulière et qui ne sont pas très chers. Le petit bois de bouleaux de la rue de Meaux, dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris, nous l'avons fait dans une cour il y a trente-cinq ans, avec la paysagiste Christine Dalnoky et l'architecte Renzo Piano. Ce n'était pas très compliqué : les pays de l'Est en ont partout – ma grand-mère était russe. C'était un prototype de forêts urbaines, un petit prototype, mais il est toujours vivant. Avec le botaniste Patrick Blanc, nous avons fait le boisement du parc du ministère de la Culture, qui montre comment on arrive à acclimater et embellir. Mais c'est encore une écriture de jardin dont on parle, d'abord pour des raisons esthétiques puis, éventuellement, climatiques. **À Tokyo, dans le quartier d'Otemachi, le projet est plus important avec une petite forêt d'un hectare au pied de très grandes tours, à côté du palais impérial (voir figure 12). L'empereur voulait qu'on réimplante là les morceaux de forêts qui disparaissaient dans la grande métropole, une condition pour accentuer la densité de ce quartier.**

Nous avons donc amené là tous les sols, les racines, les vers, tout ce qu'il y avait dans cette forêt. Le foisonnement de ces forêts n'a évidem-

ment pas beaucoup de sens pour un écologue, mais il en a un peu pour ceux qui travaillent dans ce quartier. De plus, la méthode était intéressante puisque nous avons «précultivé» cette forêt en montagne pendant cinq ans, avant de l'amener, en une seule fois. **C'est d'ailleurs ce que nous proposons pour Montparnasse où il y aura 2500 arbres. Et là encore, un hectare de terres ouvertes avec un millier d'autres arbres sur les voies (voir figure 13).**

#### **EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Merci beaucoup Michel Desvigne. Une petite question à Aurélien Taché : le gouvernement vient de lancer un groupe de réflexion sur la qualité d'usage et la qualité architecturale des logements sociaux ; c'est important, mais est-ce que cela a vocation à n'être qu'un groupe de travail ?

#### **AURÉLIEN TACHÉ.**

Non, il y a une vraie volonté, j'en suis certain pour avoir pu échanger notamment avec Elisabeth Borne [ministre de la Transition écologique et solidaire]. Le beau ne doit pas être réservé ou cher. Je pense qu'émergeront de vraies pistes pour voir comment généraliser ce qui a pu se faire déjà sur un certain nombre de projets. Des prix d'innovation architecturale ont été donnés pour des projets HLM en France. D'ailleurs, je trouve très enthousiasmant que la question de la nature soit un moyen de redonner ce goût de la ville aux habitants. Les plaidoyers de Philippe Rahm et de Michel Desvigne sont très convaincants. Il faut explorer l'idée des forêts urbaines, car la densité ne doit pas devenir quelque chose qui oppresse. Dessiner une ville avec des espèces de villages verticaux et des forêts urbaines à leurs pieds est stimulant.

#### **EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Philippe Rahm, Michel Desvigne, vos projets semblent être d'une certaine frugalité, en tout cas économique, ce qui a les rendus possible. Pour prolonger ce que disait Gwenaëlle d'Aboville, est-ce que dans ces projets-là, Milan ou Saclay, on a écouté les citoyens ?

#### **PHILIPPE RAHM.**

Oui. Nous avons gagné le concours à Milan en mars 2019, mais il y avait eu trois mois de discussions publiques avant. Et cela a donné des changements importants, notamment sur la suggestion des habitants, une nouvelle route et un nouveau pont.

**MICHEL DESVIGNE.**

C'est une question importante et il se trouve que nous avons eu beaucoup de projets communs, avec Gwenaëlle. J'avoue avoir vécu pendant très longtemps l'écologie d'une part, et la concertation d'autre part, comme des contraintes supplémentaires. Mais j'évolue, je me soigne. Nous avons eu par exemple, avec Gwenaëlle, un projet

très intéressant pour un établissement public à la frontière luxembourgeoise, situé sur une zone industrielle et minière en totale déshérence depuis quarante ans. Or, sur cette zone, il y a aujourd'hui une immense population qui va travailler au Luxembourg et qui repart. Cette population fait des trajets déli-rants. Ce sont des régions où vous trouvez des embouteillages en pleine campagne à cinq heures du matin... Cet établissement public a eu comme mission d'essayer de capter, de sédentariser des populations à la fron-

tière luxembourgeoise côté français. **Nous avons donc travaillé très en amont et avons découvert une ruralité totalement transformée, un territoire tellement mal conçu que les habitants sont obligés de prendre leur voiture pour aller faire du vélo.** Un décalage terrible entre leur réalité et l'image fantasmée de la ruralité. Un territoire où il n'y a strictement aucune relation entre la structure agricole et les structures urbaines existantes. C'est tout cela qu'il faudrait repenser.

**GWENAËLLE D'ABOVILLE.**

Ce qui m'intéresse beaucoup, sur cette zone comme ailleurs, c'est de m'approcher le plus près possible du terrain dans lequel nous devons agir. Alors nous rentrons dans de nombreux logements, nous nous asseyons, nous discutons une à deux heures avec les gens chez eux. Et cela transforme vraiment le regard que nous avons sur le territoire où nous devons intervenir comme urbanistes. Mais pour en revenir à la question des villes pas chères, je ne voudrais pas que l'on raisonne en oubliant que les pauvres vivent dans la ville. Il y a une ségrégation qui s'accroît, des inégalités qui se renforcent et aujourd'hui, à Paris comme en Île-de-France, nous devons nous poser la question suivante : comment faire pour qu'ils puissent continuer à vivre ici ? Et avant même de se demander comment, dans le 17<sup>e</sup> arrondissement, boulevard de Clichy, aux Batignolles, on peut

produire du logement abordable, ce qui ne représentera qu'un pourcentage minime du stock de logements, comment maintenir en place ceux qui s'y trouvent déjà ? C'est la même chose dans le bassin minier où, avec Michel Desvigne, nous allons parler à ceux qui vivent là et qui pour certains ne sont plus dans l'emploi depuis deux, parfois trois générations. La même démarche encore quand nous nous adressons aux habitants du tissu faubourien en proche couronne parisienne.

L'urbanisme est un facteur de déstabilisation très profond et il a bien souvent comme premier effet de chasser les populations les plus fragiles. Comment faire pour agir en permettant le maintien sur place de ces populations-là ? Cette question immense, nous nous la sommes beaucoup posée avec le Club Ville Aménagement [association d'organismes d'aménagement], et nous venons d'écrire un livre, *Aménager sans exclure, faire la ville incluante*<sup>(5)</sup>. Quand on n'arrive pas à transformer la qualité du logement, ou alors seulement sur un temps très long, quand on n'arrive pas à faire décohabiter des gens qui, à cause de la précarité, vivent à trois familles dans un même logement, on a un gros souci. Mais je souhaitais conclure en expliquant que la demande sociale la plus importante, celle que nous entendons le plus souvent, est celle de l'espace vert. Parmi ceux qui ont une vie extrêmement contrainte en transport comme en logement, la possibilité de pouvoir sortir, d'avoir une vie dans un espace public qui a toutes les qualités d'un parc, devient essentielle. **Il suffit de se promener à Bobigny, le long du canal de l'Ourcq, que ce soit à 7 heures du matin ou à 22 heures, pour voir le nombre de gens qui se promènent et à quel point il y a une infinie noblesse à aménager ces lieux-là d'abord pour les plus précaires.**

**QUESTION DE LA SALLE.**

Il y a aujourd'hui quatre millions et demi de logements sociaux en France. 10% de logements sociaux sont utilisés par des gens qui payent un surloyer principalement dans les centres et les cœurs urbains d'Île-de-France, Paris ou une belle ville de France. Ils bénéficient d'une loi de 1948 qui s'appelle le maintien au droit dans les lieux. Qu'est-ce qu'on fait aujourd'hui en France pour faire évoluer cette situation où ces locataires, qui sont principalement dans Paris ou dans l'ouest parisien, bénéficient parfois d'une maison de campagne ou d'une résidence principale à proximité, et n'ont pas cette problématique de transport puisqu'ils partent le vendredi soir dans leur maison de campagne ?

(5) François Ménard, Gwenaëlle d'Aboville, Jean Badaroux, Jean Frébault. Ed. Le Moniteur, 24 €.



**L'urbanisme est un facteur de déstabilisation très profond et il a bien souvent comme premier effet de chasser les populations les plus fragiles.**

### AURÉLIEN TACHÉ.

C'est une question centrale que celle de la rotation dans le parc social à Paris et en Île-de-France. Un gros sujet qui rejoint parfois d'ailleurs celui de la cohabitation forcée. **La loi ELAN a permis des avancées puisque l'on pourra maintenant regarder tous les six ans si la situation des locataires est conforme à la configuration de la famille.** Mais, surtout, il y a la question ultime: faut-il préserver le maintien dans les lieux ou faut-il en finir avec le logement social à vie? Cette question mérite d'être posée car on voit bien que toutes les dispositions prises en termes de surloyer de solidarité, ou autre, n'ont pas vraiment permis d'inverser la tendance. Les bailleurs n'arrivent pas à faire que des foyers, par exemple retraités, déménagent en proportion suffisante pour qu'on remette de l'offre sur le marché.

### QUESTION DU PUBLIC.

Michel Desvigne, est-ce que l'on peut dire, au sujet des forêts urbaines, que le vrai problème n'est pas tellement dans Paris où il n'y a plus guère de place pour mettre des arbres, mais plutôt dans les banlieues?

### MICHEL DESVIGNE.

Effectivement, l'échelle juste de cette réflexion est plus large que celle de Paris qui, seule, n'a plus beaucoup de sens. C'est le Grand Paris, la métropole, que l'on doit considérer. Dans les pays nordiques, de nombreux scientifiques ont évalué les performances de certains quartiers très plantés dans le périurbain, mais bizarrement ces études, comme le nuage de Tchernobyl, se sont arrêtées à la frontière française. Nous n'avons pas encore fait ce genre d'exercice, mais il est relativement stimulant et troublant de considérer, comme eux, que le pire, sur le plan urbanistique, est sans doute assez bon sur le plan climatique. Vu d'ici, cela paraît idiot, pourtant aujourd'hui, nous transformons beaucoup de territoires périurbains de ce type. À Bordeaux, avec l'architecte Rem Koolhaas, nous sommes sur un projet de cette nature. **Le commerce change et de grandes zones commerciales sont en déshérence, mais les transformer en quartiers vivables va obliger à des mutations complexes.** Voilà typiquement les projets que nous allons avoir dans toutes les villes où il va falloir transformer les potentielles friches commerciales dans les trente prochaines années. Ces quartiers nous obligent à inventer de nouvelles typologies qui nous permettent de réfléchir en dehors du modèle un peu caricatural de la densité que nous avons aujourd'hui. On a tort de considérer que seule une extrême densité

permettra de lutter contre l'étalement urbain. À travers les travaux de transformation que nous devons mener, nous avons l'opportunité de réfléchir à d'autres solutions.

### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

Merci beaucoup Michel Desvigne. Vous cédez la place à Chloé Voisin-Bormuth, directrice des études et la recherche de la Fabrique de la cité, pour clore cette séquence. Chloé, les autres pays, notamment nos voisins européens, font-ils mieux que nous pour fabriquer des villes urbaines, durables et pas chères?



### CHLOÉ VOISIN-BORMUTH, responsable des études et de la recherche de La Fabrique de la cité.

Non, on n'a pas du tout à avoir honte, c'est plutôt rassurant! Je suis contente de conclure pour essayer, grâce à cette observation des autres pays, de montrer comment se pose la question de l'habitabilité. Qu'est-ce qui fait qu'une ville est habitable ou ne l'est pas? Partons d'un constat. Peu de villes françaises font partie des grands classements internationaux des villes à la plus forte qualité de vie. L'indice Mercer n'en a aucune dans son top 10. Le journal *Monocle* n'en classe qu'une seule: Bordeaux, à la septième place, à côté d'autres comme Vienne, Auckland, Vancouver, Boulder. Certains d'entre vous me diront que ces grands classements internationaux sont biaisés: l'indice Mercer, par exemple, s'adresse essentiellement aux grandes fonctions RH pour savoir où envoyer les grands talents ou les retenir dans telle ville, ou quelles primes à l'expatriation payer. Donc c'est un biais. Avec *Monocle*, il y a aussi un biais puisqu'il s'adresse essentiellement aux classes créatives plutôt jeunes et pourvues d'un porte-monnaie suffisamment rempli pour pouvoir profiter des aménités que les métropoles offrent. On pourrait même dire que ces grands classements internationaux de qualité de vie relèvent du marketing urbain. Mais il n'y a pas que cela. **Ce qu'il faut retenir, c'est que face aux grands bouleversements actuels, changement climatique, transition énergétique, sentiment de bien vivre ensemble, le fait de vouloir attirer et retenir les talents, d'un côté, et réussir à faire vivre ensemble les habitants dans toute leur diversité, d'un autre côté, ne sont que les deux faces de la même médaille.** En l'occurrence, il s'agit de réussir à penser la qualité de vie,

## Table ronde 1: Durable et rentable, est-ce possible ?

l'habitabilité, sur le très long terme. C'est seulement ainsi que l'on pourra faire rimer habitabilité et durabilité.

Pour vous en convaincre, quelques exemples assez rapides. Vienne d'abord, en Autriche. La championne des classements de villes, toujours au premier rang du classement Mercer depuis dix ans. La bonne élève, discrète mais efficace. Pourquoi? Elle a une stratégie de *smart city* qui porte sur le thème «*Stadt fürs Leben*», «une ville pour la vie». Que lit-on derrière ce slogan de marketing territorial? La volonté de placer au centre de la stratégie l'humain, et plus spécifiquement le citoyen. Très concrètement, cela signifie que le but de la politique territoriale qui est menée à Vienne consiste à favoriser l'inclusion sociale, à diminuer les inégalités socio-économiques. Rien que du très classique, à ceci près que **cette ville assume complètement, clairement, son ambition de conserver l'hétérogénéité sociale de la ville**, ce qui est rare dans le monde! Conserver cette hétérogénéité sociale, mais comment? En préservant les ressources et en développant des nouvelles technologies, mais aussi de l'innovation sociale. Cela repose sur deux pieds. Concrètement, cela donne une politique de soutien au logement abordable très forte. Elle vient d'ailleurs d'une tradition très ancienne de Vienne d'équité sociale, d'accès à la ville, et je vous invite à aller voir l'exposition sur Otto Wagner à la Cité de l'Architecture<sup>(6)</sup> à ce sujet: Vienne est intéressante car elle met toujours au défi ses propres politiques. Ainsi, elle a maintenant une politique de logement social qu'elle met au défi avec une IBA (*Internationale Bauausstellung*), une exposition internationale, qui pose la question suivante: qu'est-ce que c'est que le logement abordable aujourd'hui et demain? Qu'est-ce qu'il va falloir changer dans un modèle qui chez nous, pour le moment, fonctionne bien, puisque 60% des Viennois habitent dans le parc social? Il y a 220 000 logements municipaux, 80% de locataires et le taux d'effort pour se loger à Vienne ne représente que 20%. En fait, le logement est devenu un non-problème pour le moment à Vienne. Et la ville en profite pour aller plus loin.

En matière de transition énergétique, Vienne se demande si le développement des énergies vertes va profiter à tout le monde. Question d'autant plus intéressante qu'elle pose un véritable défi aux collectivités territoriales. En matière de mobilités, idem. **La ville pose comme principe que le fait de pouvoir se déplacer ou pas ne doit pas être un marqueur social.** Ainsi, la politique va poser des jalons sur la question des infrastructures, va développer des infrastructures de mobilité douce, de transport en commun, mais pas uniquement:

elle va aussi développer une infrastructure d'innovation sociale, selon le principe que l'infrastructure n'est qu'un potentiel, et que ce potentiel doit être actualisé. Par exemple, s'il faut prendre une personne âgée par la main pour qu'elle puisse faire un trajet en bus, Vienne le fera. Et pas grâce à une application! Enfin, dernière politique intéressante, celle des espaces publics.

Autre cas, Pittsburgh, aux Etats-Unis. Elle a un slogan qui est sa stratégie de résilience: «*If it's not for all, it's not for us*». C'est-à-dire: «Si ce n'est pas pour tous, ce n'est pas pour nous». Pittsburgh a subi durement la désindustrialisation et elle est stigmatisée à cause de son tissu urbain très désorganisé, avec des poches de décroissance urbaine extrêmement importantes, et son tissu social tout aussi désorganisé, avec une ségrégation socio-spatiale très forte. En 2014, le nouveau maire, Bill Peduto, a voulu renverser la perspective. La consigne: penser toutes les politiques de façon très inclusive. Concrètement, cela donne quoi pour les mobilités dans une ville connue pour la vétusté de l'ensemble de ses infrastructures? La directrice des transports aurait pu se contenter d'investir dans ce secteur, mais elle a inversé la question en se penchant sur la question de la mobilité, et de la façon de rendre la ville mobile pour tous. Pas mobile uniquement par le fait de pouvoir bouger physiquement, mais aussi socialement.

Dernier exemple, Hambourg, en Allemagne, qui pense qu'une ville habitable est une ville qui arrive à devancer les problèmes. Elle est assez spécifique et remarquable parce qu'elle a toujours réfléchi aux crises possibles à venir, celle du logement abordable par exemple. Comme la métropole allait s'agrandir, il fallait capter du foncier de façon à en faire un bien public. La même chose avec les réfugiés arrivés massivement en 2015 en Allemagne. Comme il fallait les intégrer sur le long terme, il fallait le logement abordable de façon à ce que cette population puisse se loger une fois l'urgence passée.

De quoi parle-t-on alors quand on évoque, avec ces trois exemples, des villes habitables, durables? **On parle de villes qui ne sont pas soumises à un phénomène de rattrapage. Elles devancent les problèmes et essaient d'être proactives et prospectives.** Autre constat, ce sont des villes qui n'excluent pas, qui ne choisissent pas ceux qu'elles vont inclure ou pas.



**Il s'agit de réussir à penser la qualité de vie, l'habitabilité, sur le très long terme. C'est seulement ainsi que l'on pourra faire rimer habitabilité et durabilité.**

(6) Jusqu'au 16 mars 2020.

Elles décident de ne pas exclure. Ce sont également des villes qui montrent l'importance du corps social. **Les villes subissent de plus en plus de bouleversements, des chocs, des chocs brutaux, des chocs déléteurs, et on se rend compte que pour qu'une ville reste durable, il faut que le corps social reste stable, relativement soudé.** C'est une perspective de résilience extrêmement importante que l'on oublie trop et que ces trois villes nous rappellent. Enfin, il me semble important de souligner qu'aucune de ces villes ne mise uniquement sur la question de l'urbanisme mais toujours sur l'articulation entre l'urbanisme et une politique de cohésion sociale et de cohésion territoriale extrêmement importante, qui permet de fonder la confiance, une confiance de long terme.

#### **AURÉLIEN TACHÉ.**

L'exemple allemand avec le défi de l'accueil des migrants en 2015, 2016, est très parlant. Ce qui a été fait n'a strictement rien de comparable avec ce qu'on peut faire en France où les dispositifs sont très compartimentés sur le plan administratif comme sur le plan des solutions qui sont proposées en termes d'habitat ou d'hébergement. Une petite question : vous dites que les Allemands pensent l'habitat pour ces populations comme quelque chose de durable. J'ai vu en Allemagne d'anciens hôpitaux réquisitionnés, j'ai été surpris par l'audace. En France, ne serait-ce qu'avec la question des normes, on n'aurait jamais fait le quart de ce qu'ils ont fait. Mais est-ce que cela peut être durable ?

#### **CHLOÉ VOISIN-BORMUTH.**

Le cas allemand est assez intéressant parce qu'ils ont réussi à articuler trois phases. La phase d'urgence a été extrêmement créative. Ils voulaient que personne ne dorme dans la rue. Donc coûte que coûte, ils ont réquisitionné. Aussi bien des entrepôts que d'anciens aéroports comme Tempelhof [à Berlin], des hôpitaux ou des hôtels. La deuxième phase a été d'imposer que ces immenses dortoirs (à Tempelhof, c'était impressionnant) n'étaient que temporaires. Ils sont donc passés au logement de moyen terme sur la base, principalement, de containers très bien organisés, de haute qualité, pour une durée de 6 à 18 mois. Après quoi ils ont basculé sur du logement abordable où, finalement, ils ont testé pour les réfugiés une construction très rapide, parfois en baissant les normes environnementales extrêmement fortes en Allemagne. Ils ont cherché à innover et voir si ce logement de long terme, pour intégrer les réfugiés, pourrait servir finalement à l'ensemble de la population. C'est la troisième phase.

#### **GWENAËLLE D'ABOVILLE.**

J'ai la sensation qu'en France, on a vraiment un tissu social qui aspire à tout ce qui a été décrit. Récemment, lors d'une réunion sur le projet de Maine-Montparnasse, les habitants qui étaient présents et à qui l'on demandait ce que l'on allait pouvoir faire des espaces temporaires libérés dans l'ancienne assiette des Galeries Lafayette, nous ont dit qu'on pourrait accueillir des migrants pendant quelques années, pendant le chantier. **Nous avons une société très créative et prête à beaucoup d'audace. En revanche, notre façon de réfléchir l'urbanisme est extrêmement procédurière et elle ne nous permet pas de fabriquer ces expériences-là.** Nous sommes en train d'explorer des méthodes d'urbanisme temporaire qui ne semblent pas assez indiquées dans notre monde à la culture d'ingénieur de la planification. Elles nous permettent d'expérimenter. Tout n'est pas dans les clous, tout n'est pas absolument pensé, mais on peut tester et apporter plus de durabilité, plus de solidarité et plus de créativité au projet final.

#### **EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Chloé, qu'est-ce qui empêche, chez nous, de travailler sur les principes communs aux trois exemples que vous nous avez donnés ? Qu'est-ce qui bloquerait ?

#### **CHLOÉ VOISIN-BORMUTH.**

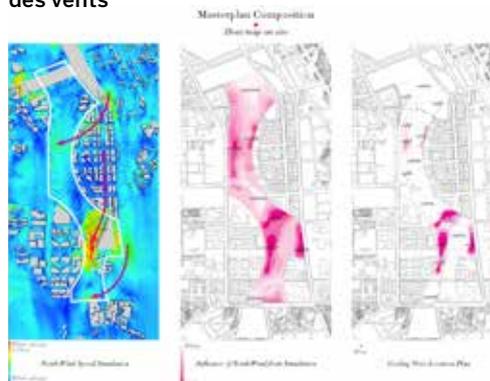
Difficile question ! Peut-être faut-il sortir d'une certaine culture de la confrontation au profit d'une de la co-construction. Par exemple, sur la question des habitants et des migrants. À Hambourg, les Allemands ont mené un projet, « *finding places* », où ils ont travaillé avec les habitants. Ils étaient tous pleins de bonne volonté, disant : « On va les accueillir dans notre jardin. » Après, ils ont travaillé en faisant des ateliers et en montrant que ce n'était peut-être pas possible car le jardin était situé trop loin d'un transport en commun : la famille accueillie ne pourrait pas se rendre à son travail, c'était donc une fausse bonne idée. La co-construction des solutions ne mène pas à dire qui a raison et qui a tort, mais à voir l'ensemble des perspectives en se disant : on cherche une solution, on ne s'oppose pas. **C'est une question de confiance. C'est un mot important, celui de confiance. Trouver, dans la confiance, une solution au-delà de la confrontation. Et cela, ce n'est pas très français.**

Table ronde 1: Durable et rentable, est-ce possible ?

**FIGURE 1.**  
Vue aérienne du parc de Taichung à Taïwan



**FIGURE 2.**  
Conception du parc de Taichung en fonction des vents



**FIGURE 3.**  
Panneaux photovoltaïques et capteurs du parc mesurant les données climatiques en temps réel



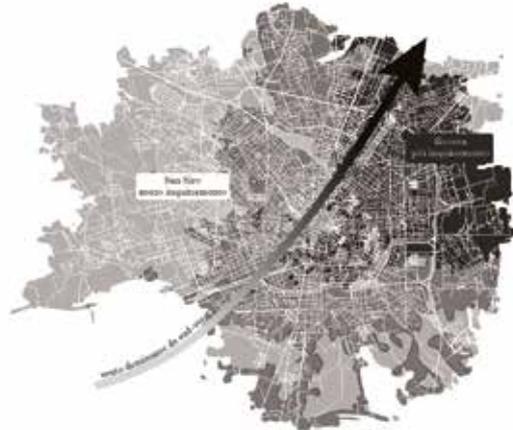
**FIGURE 4.**  
Vue d'artiste du parc Saint Christophe à Milan



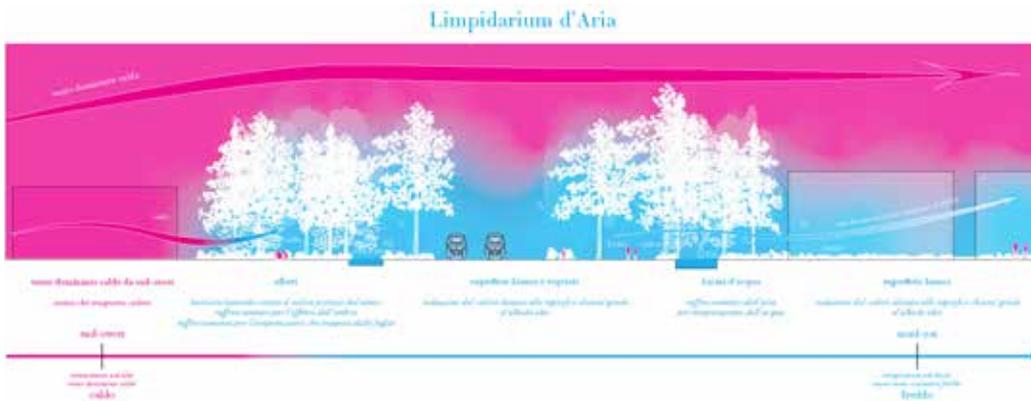
**FIGURE 5.**  
Vent et chaleur sur Milan



**FIGURE 6.**  
Vent et pollution sur Milan



**FIGURE 7.**  
Utilisation des arbres et du vent dans le parc



**FIGURE 8.**  
Utilisation de l'albédo, le pouvoir réfléchissant des surfaces

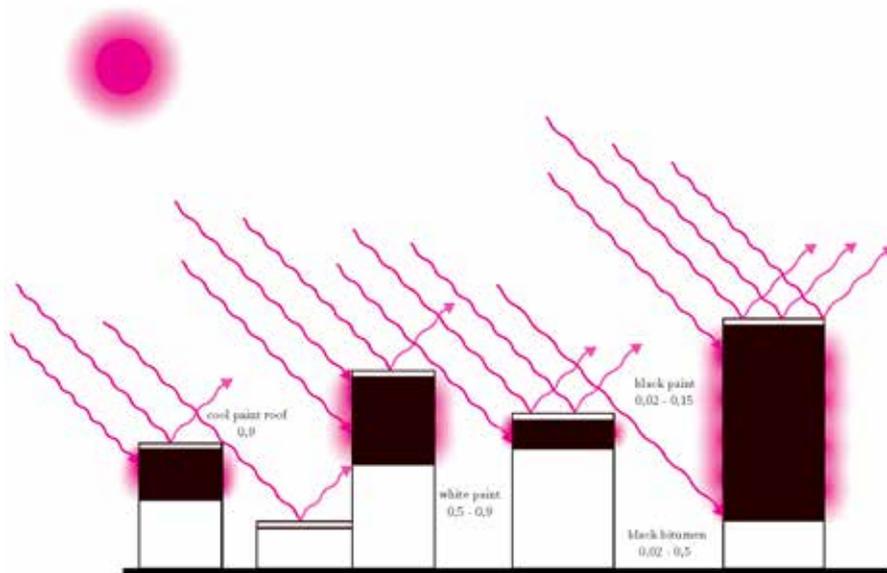


FIGURE 9.

Schéma des pièges à chaleur de couleurs des immeubles

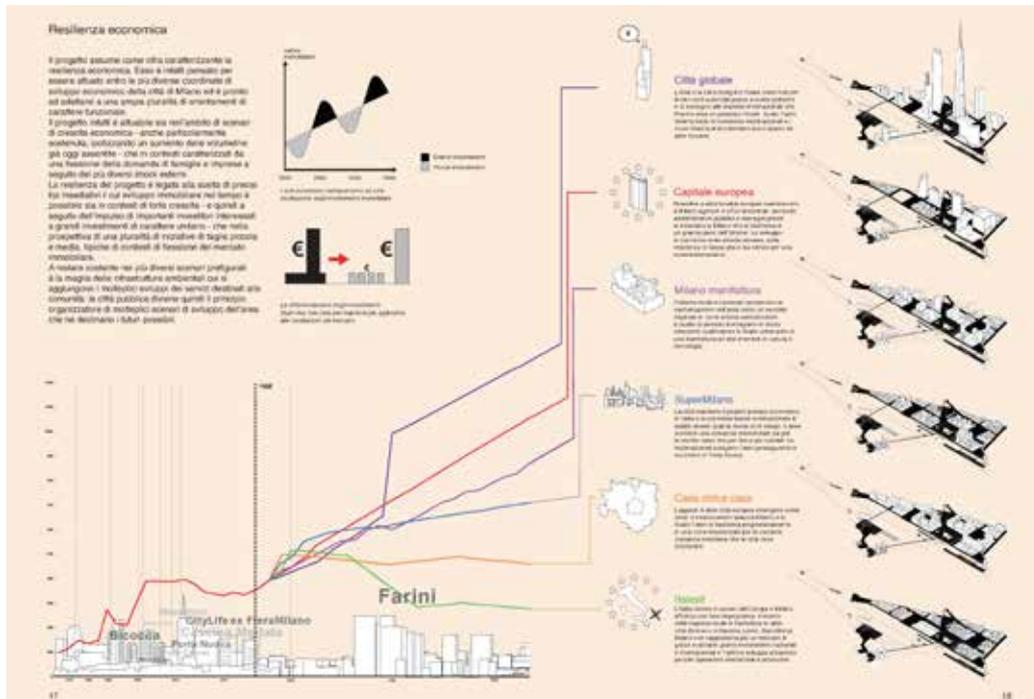


FIGURE 10.

Vue d'artiste du futur parc de Saclay



FIGURE 12.

Jardin d'Otemachi à Tokyo

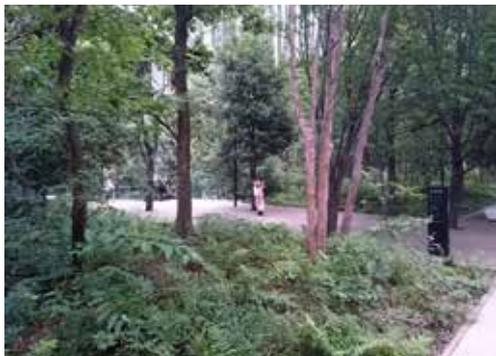


FIGURE 11.

Le Parc aux Angéliques de Bordeaux



FIGURE 13.

Vue aérienne du futur quartier de la Tour Montparnasse





## TABLE RONDE 2



# « Quelles marges de manœuvre pour un aménagement durable dans les métropoles ? »

---

Avec :

**Olivier Razemon**, journaliste et auteur

**Manon Loisel**, consultante en stratégies territoriales (Acadie), Sciences Po

**Jean-Philippe Ruggieri**, directeur général de Nexity

**Isabelle Baraud-Serfaty**, économiste, Sciences Po, Ibicity

**Thierry Lajoie**, directeur général de Grand Paris Aménagement

**Philippe Laurent**, secrétaire général de l'Association des maires de France

Animateur : **Emmanuel Davidenkoff**, rédacteur en chef au *Monde*



**Emmanuel Davidenkoff,**  
rédacteur en chef au *Monde*.



**Olivier Razemon,**  
journaliste et auteur.



**Manon Loisel,**  
consultante en stratégies territoriales  
(Acadie), Sciences Po.



Table ronde 2: Quelles marges de manœuvre pour un aménagement durable dans les métropoles ?



**Jean-Philippe Ruggieri,**  
directeur général de Nexity.



**Thierry Lajoie,**  
directeur général de Grand Paris  
Aménagement.



**Isabelle Baraud-Serfaty,**  
économiste, Sciences Po, Ibicity.



**Philippe Laurent,**  
secrétaire général de l'Association  
des maires de France.





**EMMANUEL DAVIDENKOFF,**  
rédacteur en chef *au Monde*.

Pour ouvrir cette deuxième partie de matinée, je vais vous demander d'accueillir le journaliste et auteur Olivier Razemon, au sujet de l'enjeu de la mobilité en Île-de-France. 12 millions de Franciliens effectuent 43 millions de déplacements chaque jour de la semaine. Ils effectuent sans cesse des arbitrages, cherchant à maximiser leur espace disponible ou à limiter leurs déplacements. La question du logement et celle des mobilités sont donc indissociablement intriquées. Alors, que faudrait-il, du point de vue de la mobilité, pour aller vers cette fameuse ville durable, urbaine et pas chère qui est le thème de notre matinée en Île-de-France ?



**OLIVIER RAZEMON,**  
journaliste et auteur.

Je ne suis ni géographe, ni urbaniste. Cela ne m'aurait pas déplu, mais j'aime surtout me balader, regarder les cartes, les statistiques. Une statistique ? Il y a aujourd'hui 43 millions de déplacements en Île-de-France, tous les jours, dont 16 millions en voiture et en scooter. Il y en avait 41 millions en 2010. Cela fait donc deux millions de plus en neuf ans. 250 000 déplacements supplémentaires chaque jour. Les transports ferrés sont saturés, les usagers n'en peuvent plus. C'est évidemment tout sauf durable, tout sauf vivable. Les conséquences sont psychiques, sociales, mais aussi économiques. Il est frappant de voir que les prix de l'immobilier, les prix à l'achat, à la location, les prix des Airbnb, des hôtels, sont très liés aux infrastructures de transport et à la densité. Plus c'est dense, plus il y a de possibilités de se déplacer, quel que soit d'ailleurs le moyen de transport, et plus les prix montent. On parle toujours de régions multipolaires, de métropoles qui auraient plusieurs pôles, mais, en fait, l'attractivité de la ville centre, de Paris, est prépondérante. À Malakoff, qui est une ville initialement populaire, administrée par un maire communiste depuis 70 ans, les prix sont plus élevés qu'à Meudon. Simplement parce que c'est plus près de Paris. Même chose en Seine-Saint-Denis : les prix à Bagnolet sont plus élevés qu'au Raincy.

Comment faire une ville durable et pas chère avec de telles données ? J'ai posé la question à Louis Belenfant,

le coordinateur du collectif Vélo Île-de-France. Bien sûr, il m'a répondu qu'il fallait penser au vélo ! Le potentiel pour les déplacements de quelques kilomètres est en effet énorme dans la Région. Ce matin, entre le 10<sup>e</sup> arrondissement d'où je viens et le 16<sup>e</sup> arrondissement où nous sommes, j'ai eu le temps de compter : 650 personnes à vélo, et 50 en trottinette. Certes, les transports sont en grève aujourd'hui, mais quand même... Même s'il ne s'agit pas de mettre tout le monde en selle, on peut penser que dans la Ruhr, aux Pays-Bas, ou en Lombardie, il y a plus de gens qui se déplacent à vélo qu'en Île-de-France. C'est une question d'infrastructures. Les collectivités ont l'air décidé à développer ce qu'on appelle le RER vélo, un réseau express régional vélo pour la métropole parisienne avec des axes structurants pour la pratique du cyclisme. C'est vraiment très intéressant. Mais il faut aussi faire les choses bien. Je ne vais pas faire tout un exposé sur les aménagements vélo maintenant, mais autant s'inspirer des meilleurs exemples...

La présidente de la Région, Valérie Pécresse, a expliqué qu'il fallait savoir utiliser les tuyaux existants, à savoir les routes. Donc développer le covoiturage. C'est très juste en effet, les tuyaux ferroviaires étant pleins. Mais il faut un système de covoiturage. Or, nous en sommes sur ce point au niveau où nous étions avec le vélo il y a dix ans. On se contente de subventionner des trajets. Depuis quatre ou cinq ans, on annonce des voies réservées sur les autoroutes. Et j'ai compris que cela va encore prendre du temps. Le covoiturage implique de mettre en place des voies réservées, mais aussi des parkings aux endroits où ils sont nécessaires. La Société du Grand Paris a dit qu'il n'y aurait pas de parkings à côté des gares du Grand Paris, à juste titre parce que les gens seront à moins de deux kilomètres. Mais, pour le covoiturage, il en faut, c'est évident !

En fait, si la manière de se déplacer dépend des volontés individuelles ou des décisions politiques, elle dépend avant tout de la forme de la ville. Et si on continue à étaler la ville dans toutes les directions, on ne pourra rien faire. Il y a 590 hectares de ville en plus en Île-de-France chaque année, et **c'est la grande couronne qui gagne le plus d'habitants. Là, précisément, où l'on habite une maison que l'on a du mal à quitter sans voiture.** On s'en sortira difficilement si l'on continue à partir du principe qu'il est normal que l'Île-de-France gagne 35 000 habitants



**La présidente de la Région, Valérie Pécresse, a expliqué qu'il fallait savoir utiliser les tuyaux existants, à savoir les routes. Donc développer le covoiturage. C'est très juste en effet, les tuyaux ferroviaires étant pleins. Mais il faut un système de covoiturage.**

## Table ronde 2: Quelles marges de manœuvre pour un aménagement durable dans les métropoles ?

par an. Quant au discours qui consiste à concurrencer Londres, au secours, les gens n'en veulent plus ! Il y a quelques années, Alain Juppé, maire de Bordeaux, disait vouloir une ville millionnaire en habitants. Puis, il n'y a pas très longtemps, au Havre, il a avoué que c'était une bêtise car les Bordelais ne veulent pas vivre dans une ville d'un million d'habitants. Il y a donc de vrais choix à faire sur cette question du nombre. Ce n'est pas un programme facile à mettre en œuvre, il faut le faire avec le reste du pays car il y a des villes moyennes et des petites villes qui voudraient attirer davantage de monde.

### QUESTION DU PUBLIC.

Est-ce que l'on ne pourrait pas également faciliter le partage des véhicules, passer de la propriété à l'usage, et partager des véhicules par tous les systèmes possibles ?

### OLIVIER RAZEMON.

Oui, c'est l'autopartage. Cela existe depuis longtemps et a été un peu « cannibalisé » par Autolib. Il y a des endroits où ça marche bien, Brême par exemple, Zurich, Strasbourg un peu moins. C'est effectivement un outil qui permet des économies pour les ménages, mais c'est quelque chose de complémentaire. Le vélo et le covoiturage sont plus essentiels.

### QUESTION DU PUBLIC.

Je suis à la Fédération nationale des associations d'usagers des transports, et je me pose une question sur le covoiturage. Il y a une solution que vous n'avez pas citée qui est le péage urbain. C'est un outil. Valérie Péresse, à qui j'en ai déjà parlé, n'y semble pas favorable. Qu'est-ce que vous en pensez ?

### OLIVIER RAZEMON.

Il existe un outil extraordinaire, qui est la zone à trafic limité. Ce n'est pas la zone à faibles émissions qui est totalement inapplicable, ni le péage urbain qui a des effets mais qui favorise les plus riches puisque, si vous achetez une voiture qui ne pollue pas, vous passez. La zone à trafic limité est plus intéressante. Elle existe en Italie et concerne des périmètres plus petits : dans toutes les villes d'Italie ont été créées des zones réservées aux riverains, commerçants, livreurs, taxis...

### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

Merci beaucoup Olivier. Quelles sont les marges de manœuvre dont on dispose aujourd'hui pour

faire avancer les choses entre ces tensions grandissantes sur les coûts pour les aménageurs, la baisse de l'investissement public, la hausse constante du foncier ? Est-ce qu'il existe vraiment des possibilités pour reconstruire une ville durable et désirable... Je vais demander de nous rejoindre à Manon Loisel, consultante en stratégies territoriales chez Acadie et enseignante à Sciences Po, à Thierry Lajoie, directeur général de Grand Paris Aménagement, à Isabelle Baraud-Serfaty, économiste à Ibicity, et à Jean-Philippe Ruggieri, directeur général de Nexity.

J'ai envie d'attaquer par une question qu'en principe, on pose à la fin. Nous travaillons ce matin sur une thématique des villes urbaines, durables, pas chères. Pour commencer, est-ce que tous les quatre, vous êtes à peu près d'accord sur le fait que ce sont trois objectifs qu'il faut poursuivre ?



**MANON LOISEL,**  
consultante en stratégies territoriales (Acadie),  
Sciences Po.

Juste une remarque : il y a quelques années, dans le cycle d'urbanisme de Sciences Po, il y avait eu une table ronde organisée sur la ville *low cost*. En fait, le pas cher était assimilé au *low cost* et votre question peut se traduire par : « Est-ce qu'on souhaite des villes *low cost* ? ».

### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

Je ne l'entendais effectivement pas comme cela. Prenons-la autrement. Quelle est la priorité ? Qu'est-ce qui manque aujourd'hui, ou qui n'est pas suffisamment mis en œuvre, pour réussir à fabriquer cette ville ?



**JEAN-PHILIPPE RUGGIERI,**  
directeur général de Nexity.

**L'urbanisme ! Tout part de l'urbanisme et de l'idée qu'on se fait du plan d'aménagement d'une ville, ce qu'on appelle les anciens schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme, qui s'appellent SCoT<sup>(1)</sup> maintenant.** Tout part de là.

(1) SCoT pour Schémas de Cohérence Territoriale.

De la mobilité, d'un sujet quantitatif: combien de personnes la ville doit-elle accueillir? Pour être hospitalière, elle doit réinventer son urbanisme. Je reviens sur votre première question. Il y a quatre ans, j'ouvrais mon séminaire avec tous mes promoteurs, c'est-à-dire les quarante-cinq filiales du groupe Nexity qui font de la promotion immobilière, les développeurs, ceux qui imaginent la ville avec les élus. Le thème était: «Durable, désirable et abordable». L'urbanisme, cela veut dire construire plus, plus haut, pour à la fois libérer du sol pour faire revenir de la biodiversité dans la ville, mais aussi pour mieux amortir les charges foncières, et tout cela permet de construire moins cher.

Il faut partir de la vie des gens, de leurs envies, de leurs besoins, de leurs moyens. Puis, contrairement à ce que l'on a longtemps dit en France, il faut avoir en tête que leur envie n'est pas forcément d'habiter une maison, un pavillon de banlieue morne ou les matins sont plutôt blêmes, à 15 km d'une ville que l'on va rejoindre pour travailler en une heure et demie de trajet.

C'était mon cas lors des vingt premières années de ma vie: je vivais dans une petite ville à 15 km de Toulouse, et je vous assure que ce n'est pas super drôle tous les matins. Les gens ont plutôt envie d'habiter un village. Or, un village, ce n'est pas un pavillon de banlieue, ce sont des voisins et des commerces. Mais, aujourd'hui, les villages par l'étalement urbain ne sont plus possibles. On arrive donc à l'urbanisme. **Je ramasse le concept de la ville, de l'urbanisme et du village, cela donne des villages verticaux. Cela permet une chose: rendre la ville plus abordable, plus désirable par l'architecture, et plus utile.**



**Chaque centralité doit être mixte: mixité fonctionnelle, mixité sociale, mixité d'usage, mixité architecturale, mixité typologique. L'ennemi de la vie, c'est l'uniformité. Il faut que ce soit protéiforme.**

**EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Je vous redonne évidemment la parole après ce premier tour introductif. Isabelle Baraud-Serfaty, même question. Les priorités, comment on s'y prend?



**ISABELLE BARAUD-SERFATY,**  
économiste, Sciences Po, Ibicity.

Je dirais en prenant en compte la dimension spéci-

fique de chaque ville. **Il faut savoir pourquoi on fait la ville de telle ou telle manière, et donc remettre du sens dans la fabrique de ce que l'on fait.** De ce point de vue, les politiques sont très importantes. Je pense, par exemple, qu'il y a beaucoup d'effets de mode dans l'urbanisme. Les partenariats promoteurs/aménageurs en sont un. Les appels à projets urbains innovants également, même si cela fait sens dans un certain nombre de cas. Il faut réinterroger les finalités, ce qui n'est pas assez fait.

**EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Partir de la question des usages est, je crois, un point très important. Thierry Lajoie?



**THIERRY LAJOIE,**

**directeur général de Grand Paris Aménagement.**

Je crois qu'il y a trois conditions pour bien vivre en métropole. J'insiste pour dire «en métropole». Chloé Voisin-Bormuth a en effet évoqué d'excellents exemples dont il faut s'inspirer: nous ne sommes pas du tout sur les mêmes échelles que Vienne, Hambourg ou Pittsburgh. Et Olivier Razemon l'a dit, les expérimentations de mobilités ou de péages ont eu lieu sur des échelles beaucoup plus réduites. Il faut garder en tête que nous sommes à la recherche d'une espèce de martingale de réconciliation entre le «*big is powerful*», l'attractivité mondiale qu'il faut que l'on construise, et le «*small is beautiful*» c'est-à-dire l'aspiration du quotidien et de la désirabilité pour chacun.

La première de ces trois conditions, donc? **Construire un territoire polycentrique, multipolaire. En construisant une ville monde dont la ville est le centre et le reste est servant, on construit une ville d'éviction.** Il y a deux grands modèles de villes mondes qui se développent aujourd'hui: soit c'est la ségrégation, avec des riches qui habitent les buildings, et les pauvres les favelas au pied des buildings, soit c'est la relégation, avec un centre de la ville monde qui se vide au profit de fonctions patrimoniales, touristiques ou exclusivement professionnelles et financières, les gens habitant de plus en plus loin. Il faut donc d'abord organiser une polycentralité qui permette que l'on soit heureux à chaque endroit. La deuxième condition? Chaque centralité doit être mixte: mixité fonctionnelle, mixité sociale, mixité d'usage, mixité architecturale, mixité typologique. L'ennemi de la vie, c'est l'uniformité. Il faut que ce soit protéiforme. Là où ce n'est pas protéiforme, ce n'est pas

## Table ronde 2: Quelles marges de manœuvre pour un aménagement durable dans les métropoles ?

vivable. Les cités ne sont pas vivables parce qu'elles sont uniformes. L'étalement urbain pavillonnaire, qui n'est pas plus protéiforme que l'urbanisme des cités, peut poser la même question. Je résume : il faut essayer de créer de la polycentralité, essayer de créer de la mixité et, troisième condition, créer ce que j'appellerais de l'identité. C'est une question d'amabilité. C'est l'effet village dont Jean-Philippe Ruggieri parlait tout à l'heure, dont la présidente de l'EPFIF, Valérie Péresse, parle souvent : quelle que soit la taille du grand ensemble auquel on appartient, et j'emploie à volonté le mot grand ensemble, on veut appartenir à son endroit à soi.

### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

Multipolaire, mixte, avec une identité, de l'amabilité. Manon Loisel, vous avez la meilleure et la pire place à la fin d'un tour de table de ce genre-là, puisque beaucoup de choses ont déjà été dites.

### MANON LOISEL.

Cela fait aussi beaucoup de mots d'ordre sur lesquels il faut que nous arrivions à trouver des solutions pratiques ! Pour rebondir sur la vision de Martin Vanier, si la métropole est un nœud, le versant négatif du nœud, c'est le panier de crabe. Mais le versant positif, c'est la pelote de laine, le lien. On vient pour plein de raisons dans une métropole : si l'on est un étudiant, on y vient pour y terminer ses études et avoir accès à des masters plus spécialisés. Si l'on est migrant, on vient pour les réseaux de sociabilité, d'entraide. Et la question qui nous est posée est de savoir comment on fait tenir tout cela ensemble dans une métropole d'autant plus complexe qu'elle est très marquée par de grandes inégalités. **C'est la question de la cohésion sociale de la métropole qui est essentielle.** On la pose en général à l'échelle nationale, et c'est pour cela qu'elle a un ministère à son nom, mais on se doit de la poser à l'échelle métropolitaine.

### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

Pour penser tout cela, penser cette cohésion, cette mixité, le rôle des élus de la métropole devrait être fondamental, mais c'est long de construire un morceau de métropole ! Michel Desvigne disait que faire un quartier demande au moins trente ans. Est-ce possible pour un élu dans une métropole sans priorités fortes ?

### MANON LOISEL.

Il y a deux questions dans celle que vous me posez : « quel est le procès en matière sociale adressé aux métropoles ? » et « que peut l'action

publique ? ». La première porte sur la dualité d'une métropole qui concentre les plus grandes inégalités, rassemble sur le même territoire les plus riches et les plus pauvres, tout en créant une sorte de séparatisme social. C'est la question de la cohésion sociale qui est à l'œuvre depuis longtemps. Dans les années 1990, le sociologue Edmond Préteceille a bien montré que dans la zone dense, on assiste de façon simultanée à des phénomènes d'embourgeoisement très forts comme à des phénomènes de paupérisation. Une étude récente de l'Institut Paris Région vient de le confirmer. C'est la disparition des classes moyennes du cœur de la métropole avec l'explosion des prix du logement dans le centre des villes : + 25 % au cœur de Toulouse ces dix dernières années, 43 % à Bordeaux ou 32 % à Nantes. Cette augmentation liée à la stagnation, ou même à la diminution des salaires, fait que ces classes moyennes peinent à se loger dans les centres. Cela pose immédiatement la question de cette deuxième couronne qui permet à ces personnes-là de pouvoir se loger sur une longue période ou d'accéder à la propriété avec, en priorité, la question des services publics, des équipements publics ou des espaces verts. Il existe aujourd'hui de très grandes craintes sur la densification et certains, de plus en plus nombreux, se mobilisent contre les projets trop « densifiants ». **Mais ce n'est pas tant la crainte de vivre serrés comme des sardines qui génère ce refus. Après tout, il existe de plus en plus de formes architecturales et urbaines qui peuvent rendre la densification désirable. C'est plutôt la crainte que l'accès aux services de petite enfance, aux espaces publics, aux équipements, soit encore plus compliqué.** Ce problème doit être la première priorité des élus.

La deuxième question porte sur l'accueil des populations les plus précaires et, surtout, le tremplin que la métropole peut leur offrir. En effet, je ne suis pas tout à fait certaine que l'enjeu soit systématiquement de retenir les populations : il y a aussi un enjeu à les laisser repartir. En revanche, bien les accueillir est essentiel. Aujourd'hui, nous sommes bloqués entre un hébergement d'urgence structurellement et conjoncturellement en panne, et un logement social thrombosé. Comment peut-on accueillir des populations précaires en étant beaucoup plus réactif ? C'est vital. Un migrant doit être bien accueilli, même sur un temps limité. L'effet métropolitain d'accueil, puis de tremplin, est fondamental.



**Aujourd'hui, nous sommes bloqués entre un hébergement d'urgence structurellement et conjoncturellement en panne, et un logement social thrombosé.**

**EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Thierry Lajoie, aucun aménageur ne pouvait, il y a quinze ou vingt ans, anticiper l'impact des plateformes numériques sur la ville. Comment pouvez-vous, en 2019, anticiper pour construire des choses habitables dans dix, vingt ans ?

**THIERRY LAJOIE.**

C'est une question centrale dans la longue liste des disruptions auxquelles nous devons faire face. **La question de la gestion du temps est devenue prépondérante à celle de l'espace pour l'aménageur.** On nous demande de construire ou de penser avec les urbanistes, paysagistes, architectes, maîtres d'œuvre, entreprises, pour dans vingt ans. Mais des villes de ce futur proche, et c'est une première dans l'histoire de l'humanité, nous ne connaissons ni les technologies, ni les usages, ni même le climat. Cela rend l'aménageur relativement humble ! Il doit donc – première idée – changer sa manière de penser et réfléchir davantage à la réversibilité, à la mutabilité, à l'agilité, à l'évolutivité, à l'adaptabilité du sol lui-même et de ce qui est bâti sur le sol.

Evidemment, c'est ma deuxième idée, cela ne peut se faire qu'en prenant en compte l'irruption de l'économie immatérielle. Nous n'en sommes qu'aux balbutiements, mais la valeur n'est plus d'abord attachée aux biens, mais à l'usage du bien, et cela ne cesse de prendre de l'ampleur. **On a eu la télé à la demande, on a eu la mobilité à la demande, on a progressivement la ville à la demande. C'est une manière de fabriquer la ville à l'inverse de notre culture.** L'urbanité française est en effet traditionnellement une ville de l'offre, une ville *top down*, une ville de sachants. Ce n'est pas une ville d'habitants, ni même une ville d'opérateurs économiques, car la règle, ou la norme, voire le zonage, s'impose à eux.

Si l'on ajoute à tout cela l'irruption de l'intelligence artificielle qui va permettre probablement d'exploiter la ville en temps réel, nous nous retrouvons effectivement à construire une ville pour dans vingt ans sans en connaître les usages, les technologies, le climat, avec une économie immatérielle en mutation. L'aménageur doit donc essayer d'implémenter, d'incrémenter l'ensemble de ces données nouvelles dans ses programmes, dans ses actions, dans ses relations avec les territoires, dans ses relations avec les habitants.

**EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Si l'attractivité et la désirabilité d'une métropole se jouent sur le long terme, Isabelle Baraud-Serfaty, comment gérer l'adaptation permanente de ces quartiers sur des décennies ? Est-ce que

les promoteurs doivent radicalement changer leur manière de faire et se poser beaucoup plus fortement la question des usages dans les quartiers ?

**ISABELLE BARAUD-SERFATY.**

Cette question interpelle l'ensemble des acteurs de la chaîne, collectivités, promoteurs ou aménageurs. Penser le fonctionnement des quartiers dans le temps devient absolument essentiel. Une nouvelle échelle de gestion de la ville arrive. Traditionnellement, l'échelle de gestion du bâtiment était prise en charge par la copropriété ou ses propriétaires, et l'échelle de la ville par les services urbains.

**Aujourd'hui, le quartier devient une nouvelle échelle de gestion.** D'abord parce que l'échelle d'intervention des promoteurs s'élargit. Ils intervenaient à l'échelle de la parcelle, aujourd'hui ce sont de macrolots, voire des lots XXL. Ensuite, la ville durable et pas chère, c'est de la mutualisation. Celle des systèmes énergétiques comme celle des places de stationnement. Cette mutualisation se faisant de plus en plus à l'échelle du quartier, elle doit être gérée à ce niveau-là. Enfin, Thierry Lajoie l'a évoqué, il y a ce glissement progressif vers une économie de plus en plus servicielle. Le service est également une manière de faire du durable et du pas cher, par exemple en matière de mobilité.

La question de savoir qui gère le quartier aujourd'hui est une question clé. D'autant plus que les promoteurs s'arrêtent traditionnellement à la livraison des immeubles et que l'on voit arriver des méga quartiers détenus par des méga copropriétés qui posent une flopée de questions. Il y a un vrai défi : qui détient la ville de demain ? Qui gère la ville de demain ?

**JEAN-PHILIPPE RUGGIERI.**

Totalement d'accord ! Il y a une douzaine d'années nous avons, chez Nexity, combiné les métiers de promoteurs avec les métiers de services, de syndicats, d'administration de biens. Aujourd'hui, nous construisons des quartiers et des villages, donc nous sommes en quelque sorte les syndicats, les maires par procuration. On ne construit plus en laissant les copropriétés se débrouiller après la fin des travaux. C'est l'un des sujets de la réussite de cette ville durable, désirable, utile et abordable. La conception et la gestion de la ville sont un sujet politique. Je rejoins l'idée de polycentralité de



**Penser le fonctionnement des quartiers dans le temps devient absolument essentiel.**

## Table ronde 2: Quelles marges de manœuvre pour un aménagement durable dans les métropoles ?

Thierry Lajoie, car c'est le seul salut, même si le sujet est complexe. Si nous ne savons pas comment seront les villes dans vingt ans, **nous savons que la métropolisation va passer de 51% de la population à 70%. C'est une question d'urbanisme.** Depuis quatre décennies, nous construisons avec des échelles maxima, des hauteurs maxima, des gabarits maxima. Forcément, cela augmente la pression. Le seul moyen de relâcher cette pression, c'est de soulever le couvercle.

L'idée de la densité répond à trois enjeux importants. D'abord économique, puisque l'on amortit mieux le foncier, qu'il pèse moins sur le prix du logement, qu'il y a plus d'offres et que la ville va écologiquement mieux car on évite l'artificialisation des sols. Sur ce point, j'aimerais que l'on ne confonde pas écologie et «égologie»: il y a beaucoup «d'égologistes», beaucoup de gens qui veulent refermer le portillon derrière eux après être rentrés quelque part. Socialement, écologiquement, c'est un drame. Il ne faut pas rejeter les gens, sinon ils auront raison de se venger et de revenir dans la ville centre nous reprocher de ne pas trouver des solutions. Je sais qu'il est plus facile en France de gagner une élection présidentielle en six mois que de modifier l'urbanisme, et qu'il va nous falloir trente ou quarante ans. Mais il faut rendre hommage aux quelques élus qui ont le courage de cette densité. À Paris avec la tour Triangle [construit Porte de Versailles, le bâtiment culminera à 180 mètres de hauteur], avec le quartier Bruneseau qui va monter à 150 m, ou avec les logements de la Porte de Montreuil. On peut critiquer le système «réinventer les villes», mais quelque chose s'est passé qui a permis justement de sortir de «l'égologisme». À Toulouse aussi, on monte douze ou treize étages là où l'on n'en élevait jamais plus de cinq. Il y a une prise de conscience des élus.

### MANON LOISEL.

Permettez-moi de réagir moins sur l'enjeu de la verticalité que sur son enjeu politique. Être élu local en situation métropolitaine est assez difficile dans la mesure où, en Île-de-France, les villes comptent de 20 000 à 200 000 habitants. Une ville comme Montreuil fait la taille de Pau. Ce sont des communes XXL, mais aussi des communes extrêmement dépendantes les unes des autres. Chaque élu doit gérer à la fois des villes complètes et des morceaux de métropole. Il doit tenir compte des besoins souvent complexes des habitants de sa ville, mais comme tout est interdépendant en métropole, il ne peut pas envisager un projet de manière solitaire. Et c'est d'autant plus compliqué que, selon une étude récente de [la sociologue]

Céline Braconnier, le taux d'abstention dans les métropoles grimpe jusqu'à 43% lors des élections municipales. On en parle assez peu parce que le phénomène est lissé dans une moyenne nationale, mais si l'on ajoute cela à l'effet de circulation permanente de la métropole qui fait qu'habitants, usagers, passants, etc., se confondent totalement, il est bien difficile pour un élu de savoir pour qui et comment il doit faire la ville.

### THIERRY LAJOIE.

Ce n'est pas possible pour l'aménageur que je suis de ne pas réagir à la question de la densité telle que l'a soulevée Jean-Philippe Ruggieri. Nous sommes tous d'accord pour dire que l'économie du sol demande qu'on s'élève. En tout cas que l'on arrête d'étaler. **Mais attention à ce qu'un étalement n'en remplace pas un autre. Au rêve du pavillon engazonné succède en ce moment une espèce de «house bombing» de R + 3 + combles avec la même chambre de 9 m<sup>2</sup> pour tous les enfants de France.** Je ne suis pas absolument certain que cette densification-là soit un Graal absolu, ni surtout qu'elle soit désirable. À Grand Paris Aménagement, nous pensons que la clé de l'acceptabilité de la densité, je le répète, réside dans les mixités et, aussi sur cette réflexion à laquelle Michel Desvigne ou d'autres nous invitent constamment, qui est la relation nouvelle entre ce que j'appellerais le vide et le plein. Comment remettre le parc, la nature, l'agriculture dans la ville? Au cœur de l'urbain? Comment cesser de penser qu'on ne voit le parc, la nature ou l'agriculture que comme les lisières ou les franges de la zone construite? C'est une inversion de valeur et c'est probablement ce qui permettra une densité agréable.



**Chaque élu doit gérer à la fois des villes complètes et des morceaux de métropole.**

### ISABELLE BARAUD-SERFATY.

J'aimerais ajouter un sujet peu évoqué, qui est celui la révolution numérique. Elle apporte un certain nombre de marges de manœuvre dont l'urbanisme a besoin. Elle offre d'abord l'opportunité de repenser le financement de la ville avec, notamment, la possibilité de jouer sur le temps réel, ce qui a été évoqué tout à l'heure, et d'activer la multitudes; l'habitant usager n'est plus simplement en bout de chaîne, il devient producteur d'énergie, de covoiturage, de places libres dans son logement. Le numérique offre aussi la possibilité de faire du sur-mesure, de la ville à la demande, de la ville sur mesure. En faisant bien sûr très attention au fait que la somme des desiderata individuels ne

constitue en aucun cas un projet commun d'intérêt général. Thierry Lajoie a parlé d'économie immatérielle. Mais j'ajoute que celle-ci a aussi besoin de ressources matérielles et notamment d'un certain nombre d'actifs que détiennent les collectivités locales. Je pense par exemple à ce que l'on appelle le management de la bordure de trottoir, qui est l'actif clé pour les opérateurs de VTC, pour les opérateurs de logistique, pour les opérateurs d'e-commerce. Cette ressource, me semble-t-il, constitue peut-être l'actif le plus stratégique dont disposent les collectivités locales.

#### QUESTION DU PUBLIC.

J'entends beaucoup parler de densité en construisant plus haut. Mais la surélévation ne permet-elle pas déjà une économie de foncier et la création de nouveaux logements ?

#### JEAN-PHILIPPE RUGGIERI.

C'est un joli sujet. Malheureusement, une utopie pas très réaliste, même si la loi Duflot le permet. Dans Paris, il ne s'est fait qu'un peu moins d'une dizaine de surélévations. C'est une très jolie fausse bonne idée qui produit peu de logements, un peu moins d'une centaine dans l'année à Paris. C'est en fait trop complexe avec l'actuel droit des copropriétés, puisqu'il faut l'unanimité. En revanche, sur la partie déjà existante, il y a deux grands sujets. D'abord, **il s'agirait d'imposer à l'opérateur qui construit le village – et c'est un opérateur qui vous dit cela –, de participer à la rénovation autour du village, et notamment la rénovation énergétique.** Ensuite, il faut absolument que l'opérateur participe à la relation du quartier, du village à la nature. Freud, à la fin de sa vie, aurait dit qu'il avait perdu son temps et que la seule chose importante dans la vie, c'est le jardinage. C'est cette de relation à la nature qui est extrêmement importante.

#### THIERRY LAJOIE.

Je voudrais ajouter, après l'excellente question qui a été posée, l'idée que, tous autant que nous sommes, nous sommes engagés dans des stratégies de recyclage. 80 % des logements qui seront

habités dans vingt ans existent aujourd'hui. Donc, s'il faut évidemment créer et essayer de créer bien, sans reproduire des erreurs du passé, les grands enjeux se situent sans doute du côté des stratégies de recyclage. J'y inclus la surélévation, mais j'y mets d'abord les changements d'usage, comme la transformation de bureaux en logements, la réhabilitation de bâtiments et, axe stratégique urbain majeur en Île-de-France, la reconquête des zones d'activités économiques et des zones commerciales en voie d'obsolescence. Cela suppose d'ailleurs qu'on abandonne – pardon pour les défenseurs de la charte d'Athènes<sup>(2)</sup> – cette manie française du zonage qui empêche pour partie la mixité de se reconstruire. Réinvestir des lieux comme cela a déjà été évoqué pour un urbanisme temporaire ou transitoire, c'est bien, mais, au-delà du transitoire ou du temporaire, faire muter des lieux existants est sans doute la vraie piste.

#### QUESTIONS DU PUBLIC.

Tout ce que vous dites pose la question de fond de l'aménagement des territoires. On avait la DATAR<sup>(3)</sup>. Désormais, nous n'avons plus rien qui relève d'une politique de stratégie de développement territorial. Dans le Grand Paris, on a quand même le sentiment que les projets se sont faits sans véritable orientation politique d'aménagement du territoire francilien. Est-ce qu'il n'est pas temps de retravailler cette question ?

Le droit de copropriété est un frein considérable à l'aménagement de la ville, pas uniquement pour la surélévation. Ne faut-il pas le changer vu tous les endroits perdus et le nombre de surfaces à gagner à Paris ?

Est-ce que, par exemple, dans la foulée du rapport Lagleize, on peut trouver de bons outils de régulation qui permettraient d'obtenir cette ville abordable ?

#### JEAN-PHILIPPE RUGGIERI.

En Toulousain que je reste encore un peu, je vais répondre à cette dernière question, parce que Jean-Luc Lagleize est un député toulousain avec qui j'ai beaucoup conversé. Oui, il faut que les promoteurs s'engagent, en contrepartie du fait de ne pas mettre les terrains aux enchères, à avoir une approche programmatique et dense de la ville

(2) Établie en 1998 par le Conseil européen des urbanistes, elle donne des prescriptions pour l'aménagement des villes.

(3) La Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale est une ancienne administration française chargée, de 1963 à 2014, de préparer les orientations et de mettre en œuvre la politique nationale d'aménagement et de développement du territoire.



**Nous sommes engagés dans des stratégies de recyclage. 80 % des logements qui seront habités dans vingt ans existent aujourd'hui.**

## Table ronde 2: Quelles marges de manœuvre pour un aménagement durable dans les métropoles ?

avec à la fois des prix de vente pour le logement social bien sûr, mais aussi des prix maxima pour tous les logements. C'est la condition pour permettre au moins une stagnation des prix, même si la ville continue à se métropoliser.

### ISABELLE BARAUD-SERFATY.

L'enjeu, si je reformule, est que nous sommes passés de la DATAR à la DATA. Et c'est bien l'enjeu de refaire la ville de cette manière-là.

### THIERRY LAJOIE.

Deux choses. D'abord, sur le plafonnement des prix de sortie: il faut bien se garder de réflexions qui relèveraient d'une économie administrée irénique. Il faut construire des parcours résidentiels avec une multiplicité de produits et inventories de nouvelles pistes économiques, comme la dissociation du foncier et du bâti. C'est d'ailleurs le cas de la proposition du député Lagleize s'agissant d'offices fonciers libres qui viendraient compléter les offices fonciers solidaires, et le bail réel solidaire, qui sont effectivement de bonnes propositions. On peut également penser à la propriété à vie défendue par Xavier Lépine<sup>(4)</sup>, ou d'autres, qui imaginent des formules dont la résultante sera d'abaisser les prix. Dernier point, on ne se battra pas contre la métropolisation: la population se concentre et elle continuera à le faire. En 1800, 3% de la population mondiale vivaient en ville. Il y a cinquante ans, c'était 30%. En 2008, on a basculé, on est passé à 50%. Et ce sera 70% dans moins de trente ans. La seule question est de savoir comment on organise tout cela. Mais attention, je réponds à ma manière à la question sur la DATAR: on ne peut pas à la fois appeler les élus ou l'État à décider centralement de tout ce qu'il faut sur les territoires, et en même temps dire que la ville doit être coconstruite, fabriquée avec les habitants et par le *bottom up*. Il y a de nouveaux équilibres, sans doute, à chercher, mais ne rêvons pas non plus le monde ancien.

### MANON LOISEL.

Ceci est assez proche de ce que je voulais dire. L'appel à la DATAR, c'est l'appel à une vision planificatrice d'une France dans laquelle chaque catégorie – les métropoles, les villes moyennes, les petites villes et l'espace rural – jouerait une partition bien stable dans un système tout aussi stable. L'appel à cette vision centrale, effectivement, bute sur tout ce que nous avons appelé de nos vœux, comme l'accompagnement et l'émergence des

solutions plus locales. À mon avis, c'est un peu le sens dans lequel va l'Agence nationale de la cohésion des territoires en train d'être créée: **donner une place plus forte à la question de la subsidiarité, et donc des spécificités locales, une place plus forte à la question des liens entre les territoires.**

### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

Merci beaucoup à vous quatre. Philippe Laurent, vous êtes secrétaire général de l'Association des maires de France et vous avez dit à Jean-Pierre Gonguet, en préparant le colloque, je cite: «La mondialisation, le Grand Paris, la métropolisation, le Grand Paris Express, ça fout la trouille aux électeurs qui demandent de plus en plus à leurs élus une protection contre l'extérieur». Ce que vous entendez depuis ce matin vous fournit-il quelques arguments de nature à les rassurer ?



### PHILIPPE LAURENT, secrétaire général de l'Association des maires de France.

Je voudrais surtout remercier Manon Loisel. Elle a parfaitement défini la difficulté du rôle du maire en métropole: d'un côté le souhait des habitants et des populations d'être très identifiés à leur commune, quelle que soit la commune en métropole, et de l'autre la nécessité pour le maire d'être aussi acteur de la construction métropolitaine dont Thierry Lajoie a dit, à juste titre, à quel point elle était inéluctable. Je dois dire que nous sommes un certain nombre à nous interroger en permanence sur cet équilibre entre l'attachement local et la participation positive à la construction métropolitaine. Je voudrais juste revenir sur trois mots qui me semblent importants après ce que j'ai entendu. **Le premier mot, c'est le temps. Il faut savoir qu'aujourd'hui, entre le moment où vous présentez un projet d'aménagement et le moment où il est réalisé, où les habitants le voient et en perçoivent le bénéfice, il s'écoule beaucoup plus qu'un mandat municipal.** Cela est lié évidemment à la lenteur des procédures, au morcellement des compétences. Le deuxième mot, c'est la peur. Le premier sentiment que connaît l'élu, c'est la peur. La peur de ne pas pouvoir faire comprendre que le changement est bénéfique. Lors des prochaines élections municipi-

(4) Xavier Lépine est le cofondateur du Fonds de dotation du Grand Paris Express.



**Ce qui donne de la qualité et fait en sorte que les gens acceptent la densification, c'est la qualité de l'espace public.**

pales, analysez bien les professions de foi des uns et des autres. Ils diront : « Je vais vous protéger ». On ne sait pas toujours très bien contre quoi, mais on protège parce que les gens demandent à être protégés, par intuition. Le troisième mot, c'est l'espace public. Je suis un de ceux qui répètent, depuis les grandes heures de la réflexion de Paris Métropole, que **la ville, c'est d'abord l'espace public**. Or, tout le système juridique est basé sur les bâtiments. Pas sur l'espace public. Il n'y a pas beaucoup de contraintes sur l'espace public, il n'y a pas beaucoup non plus de réflexions. Jean-Philippe Ruggieri était un peu provocateur en expliquant que le promoteur faisait la ville. Je ne suis pas d'accord. Non pas que je n'aime pas les promoteurs, ils ont beaucoup évolué dans la prise de conscience de ce qu'était la ville. Mais ce qui fait la

ville, l'espace public, c'est le politique, l'élu. Ce qui donne de la qualité et fait en sorte que les gens acceptent la densification, c'est la qualité de l'espace public. Donc la maîtrise du foncier. L'EPFIF est un outil très important pour quasiment tous les maires. Tout à l'heure, nous avons parlé de Hambourg. Pourquoi cela fonctionne-t-il à Hambourg et pourquoi le réaménagement de toute la zone portuaire est-il allé aussi vite ? Parce que la ville de Hambourg, qui est aussi un État, est propriétaire d'une grande partie de ce foncier. Elle maîtrise les choses. Dans ma ville de Sceaux par exemple, j'utilise beaucoup le bail à construction qui permet justement de maîtriser à très long terme le foncier. Un dernier point : Manon Loisel a parlé de la crainte des gens de ne plus avoir de services publics à disposition si on densifiait trop. C'est pour cela que les communes, qui sont les gestionnaires des services publics de proximité, doivent garder un lien avec la population qui arrive. Et c'est pour cela que ce n'est pas bien, Mesdames et Messieurs, de supprimer la taxe d'habitation.

### TABLE RONDE 3



# « Quelles conditions pour bien vivre dans une métropole mondialisée ? Quels enjeux écologiques et sociaux ? »

---

Avec :

**Valérie Pécresse**, présidente de la Région Île-de-France  
et présidente de l'EPF Île-de-France

**Christophe Robert**, délégué général de la Fondation Abbé Pierre

**Marylise Léon**, secrétaire générale adjointe de la CFDT

**Gilles Bouvelot**, directeur général de l'EPF Île-de-France

Animateur : **Emmanuel Davidenkoff**, rédacteur en chef au *Monde*



**Emmanuel Davidenkoff,**  
rédacteur en chef au *Monde*.



**Valérie Pécresse,**  
présidente de la Région Île-de-France  
et présidente de l'EPF Île-de-France.



**Table ronde 3 : Quelles conditions pour bien vivre dans une métropole mondialisée ?  
Quels enjeux écologiques et sociaux ?**



**Christophe Robert,**  
délégué général de la Fondation Abbé Pierre.



**Marylise Léon,**  
secrétaire générale adjointe de la CFDT.





**EMMANUEL DAVIDENKOFF,**  
rédacteur en chef *au Monde*.

Nous accueillons Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, Marylise Léon, secrétaire générale adjointe de la CFDT, et Valérie Péresse, présidente du Conseil régional d'Île-de-France. Valérie Péresse, la métropole parisienne est terriblement attractive. C'est à la fois un atout et un problème, car sa croissance en est déséquilibrée. Comment dépasser cette difficulté pour construire une métropole équilibrée sur les plans urbanistique, écologique et social ?



**VALÉRIE PÉRESSE,**  
présidente de la Région Île-de-France et présidente de l'EPF Île-de-France.

Pour mieux vous répondre, je voudrais dire que je cumule trois fonctions : présidente de la Région, présidente de l'EPFIF et présidente de Grand Paris Aménagement. Si j'ai voulu présider les deux dernières, ce n'est pas pour la rémunération, puisque je n'en perçois pas, mais justement pour pouvoir résoudre cette question. Je pense en effet qu'il faut avoir des outils puissants si l'on a une vision d'aménagement régional du territoire. Il faut un outil d'aménagement d'une part, un outil de maîtrise du foncier d'autre part, et que tous deux s'appuient sur un outil politique, en l'occurrence sur le schéma directeur d'aménagement de l'Île-de-France, le SDRIF. L'adoption du SDRIF, il faut le rappeler, commencée par mon prédécesseur, a pris des années et nécessite une vision d'aménagement global. Alors comment, avec tout cela, faire une Région métropole équilibrée ? Je considère que nous avons une occasion unique en France de penser une métropole, celle du Grand Paris, à l'échelle régionale. Ce serait une métropole à la fois urbaine et rurale. Ce serait une métropole équilibrée, qui aurait en elle-même ses forêts, ses ressources alimentaires, ses espaces verts. Penser la métropole à l'échelle régionale relève de la logique écologique et permet également une réflexion complètement différente sur ce territoire. En pensant la métropole au niveau régional, on peut, par exemple, mieux concevoir ce polycentrisme qu'a expliqué Thierry avec qui je partage beaucoup sur la vision de l'aménagement.

Polycentrisme, qu'est-ce que cela veut dire ? Cela veut dire que la ville centre est de plus en plus chère. Qu'elle est devenue une ville patrimoniale que nous ne parviendrons pas à surélever : nous n'arriverons pas à lui faire atteindre le ciel, malgré les envies de Nexity. Bien sûr, nous pouvons travailler sur Paris, transformer des bureaux en logements, lutter contre l'insalubrité, et Dieu sait que dans le nord et dans l'est de Paris, il y a des poches d'insalubrité. Paris n'est pas une ville immobile et l'on peut y créer du logement. Mais l'évidence est que, petit à petit, la population s'étale sur la petite et la grande couronne. Et là, **nous devons définir une nouvelle politique d'aménagement du territoire reposant sur le polycentrisme, mais aussi sur le « ménagement ».** On parle souvent d'aménagement du territoire, je voudrais, moi, parler de ménagement du territoire. Ménager le territoire passe par un urbanisme sobre en consommation d'espaces. La Région a comme objectif de devenir productrice nette d'espaces verts d'ici 2024. Cela signifie que lorsque nous imperméabilisons les sols, nous en désimperméabilisons le même espace. Désimperméabiliser les sols en zone urbaine, c'est en finir avec les villes bétonnées, avec les grands ensembles sur dalles. C'est repenser complètement l'urbanisme des centres-villes, avec cet esprit village dont on a déjà beaucoup parlé.

Je suis contre le métro, boulot, dodo. Contre ce que nous vivons aujourd'hui. Contre ce que vivent des millions de Franciliens qui se dirigent vers le centre parce qu'il n'y a pas de travail en périphérie. **Je veux développer du travail et de l'activité en périphérie, et développer aussi des villes totalement multifonctionnelles.** C'est pour cela, par exemple, que nous agissons sur les librairies indépendantes. Ce n'est pas une fougade : la librairie est un élément de standing culturel pour une ville, c'est beaucoup plus qu'un magasin de livres. C'est ce qui peut aider à structurer des commerces de proximité et une animation culturelle dans un centre-ville. Un seul chiffre : le ministère de la Culture dépense 174 € par habitant dans Paris intra-muros, et un euro dans l'Essonne. Le département de Seine-et-Marne est le 98<sup>e</sup> département de France pour l'accès aux soins et à la santé. Donc la question de l'aménagement du territoire et des inégalités, que ce soit dans les quartiers populaires ou dans le rural, est évidemment un sujet majeur pour moi en termes d'aménagement.



**Je considère que nous avons une occasion unique en France de penser une métropole, celle du Grand Paris, à l'échelle régionale. Ce serait une métropole à la fois urbaine et rurale.**

### Table ronde 3 : Quelles conditions pour bien vivre dans une métropole mondialisée ? Quels enjeux écologiques et sociaux ?

#### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

Justement, Christophe Robert, cette métropole est dynamique économiquement, extrêmement attractive, mais c'est aussi la région où la proportion de ménages pauvres a augmenté deux fois plus vite qu'ailleurs en France métropolitaine. Et vous dites, vous, que la question de la bonne échelle de décisions politiques se pose en Île-de-France plus qu'ailleurs. Après avoir entendu Valérie Pécresse, qu'est-ce qu'il manque encore dans cette métropole Région ?



#### CHRISTOPHE ROBERT, délégué général de la Fondation Abbé Pierre.

Une ville durable, accessible financièrement... Il faut y regarder très concrètement. Dans cette région, le taux de pauvreté a augmenté effectivement deux fois plus vite qu'ailleurs en dix ans. Dans cette région, on trouve le nombre de bidonvilles le plus important alors qu'on pensait les avoir éradiqués à la fin des années 1970. **16 000 personnes vivent dans ces bidonvilles. Je vais refroidir un peu l'atmosphère, mais chaque soir à Paris, 700 enfants appellent le [numéro d'urgence sociale] 115. On ne leur propose pas de solution, donc ils dorment dehors.** Pendant la pause tout à l'heure, je me tenais dehors, devant la Cité de l'architecture. Il y avait dix mineurs avec quarante policiers : ils avaient dormi juste en face, à dix mètres de la Cité. Et en venant à pied, j'ai croisé à peu près dix personnes qui étaient à la rue dans un état inimaginable. À un moment, la question qui se pose à nous tous, si nous voulons une ville durable, c'est d'être en capacité de répondre aux besoins sociaux. Bien sûr ce matin, ces analyses croisées sur les potentialités du *big data*, du numérique, sur l'intervention collective, c'était époustoufflant... Mais est-ce que cela fait vraiment la ville pour tout le monde ?

Un deuxième enjeu me paraît essentiel : la ségrégation territoriale, la spécialisation spatiale. En le liant aux projets urbains. Saclay a été évoqué. Europa City vient d'être abandonné mais les Jeux olympiques, toutes les gares, les cinquante-six gares du Grand Paris Express, est-ce que cela va être un moyen de réparer la ville ? Dit autrement, les moyens que l'on va développer pour accroître l'attractivité de ce territoire vont-ils être aussi des moyens pour répondre aux besoins sociaux de la ville ? Posons-nous la question.

En ce qui concerne la bonne échelle territoriale, je suis à la fois observateur et acteur. Au sein de la Fondation, nous finançons du logement, des réponses pour les mal-logés, des solutions pour les personnes sans domicile en finançant 600 à 700 logements très sociaux, y compris dans les centres-villes. **Ici, dans la métropole du Grand Paris, nous n'avons pas la bonne échelle d'intervention, nous n'avons pas le bon interlocuteur à qui parler au bon niveau.** Nous n'avons pas la bonne échelle pour l'exercice de la démocratie, pour fixer la bonne fiscalité ou pour rééquilibrer entre est et ouest le logement social. Les autres métropoles ont, elles, cette bonne échelle de décision, celle qui correspond au bassin d'emploi, au bassin de transport, au bassin d'habitat. On peut agir. Dans la métropole parisienne, on ne peut pas. En tant que délégué général de la fondation Abbé Pierre, j'ai besoin de cette bonne échelle territoriale pour avancer. Pourquoi ? Parce que nous voyons des villes qui s'associent pour faire une fiscalité contre le Grand Paris. Parce que nous voyons deux départements, les Yvelines et les Hauts-de-Seine, qui essaient de tout faire pour s'opposer à la logique de rééquilibrage dont nous avons tous besoin pour une ville durable, pour une métropole durable. Si on ne se pose pas ces questions-là, on n'y arrivera jamais. On bricolera, on fera certainement des belles choses, des opérations plus positives, plus attentives, du réemploi, mais ce n'est pas satisfaisant. Sur les réserves financières par exemple, la métropole de Rennes, avec ses réserves foncières, est passée dans le classement des villes les plus chères, de la 7<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> place parce qu'elle a agi. Elle a réussi à réparer la ville, à avoir un projet politique. Aujourd'hui, dans ce territoire grand parisien, on ne peut pas le faire.

#### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

Je n'ai pas précisé que la Fondation Abbé Pierre est l'une des organisations du Pacte du pouvoir de vivre lancé, au niveau médiatique au moins, par Nicolas Hulot et par Laurent Berger<sup>(2)</sup>. Marylise Léon que manque-t-il pour relier l'écologique et le social dans cette métropole du Grand Paris ?



**Les moyens que l'on va développer pour accroître l'attractivité de ce territoire vont-ils être aussi des moyens pour répondre aux besoins sociaux de la ville ?**

(2) 19 organisations unies «pour porter ensemble la convergence de l'écologie et du social». Lire [https://www.lemonde.fr/idees/article/2019/03/05/les-66-propositions-du-pacte-pour-le-pouvoir-de-vivre\\_5431464\\_3232.html](https://www.lemonde.fr/idees/article/2019/03/05/les-66-propositions-du-pacte-pour-le-pouvoir-de-vivre_5431464_3232.html)



**MARYLISE LÉON,**  
secrétaire générale adjointe de la CFDT.

Vous venez d'évoquer le Pacte du pouvoir de vivre. Ce qui manque, c'est le pendant à ce Pacte. Le Pacte a été élaboré avec des organisations de la société civile diverses et des organisations syndicales qui ont une vision de l'action syndicale s'inscrivant dans une vision de société, ce qui n'est pas le cas de toutes. J'ai été frappée ce matin que l'on parle beaucoup de dispositifs, d'aménagements réglementaires mais finalement peu des personnes directement concernées. **Nous, quand nous abordons la question du travailleur qui a des difficultés de conditions de travail ou du mal à vivre de son travail, nous élargissons le scope et parlons transports, problèmes familiaux ou personnels; nous cherchons à prendre le plus possible le problème dans sa globalité.** Cela nous amène à travailler avec d'autres organisations bien plus spécialisées, et c'est ce qui s'est concrétisé dans le Pacte et ses 66 propositions.

Ce n'est pas un programme qui permet de trouver une solution à tous les problèmes, mais son message, qui est l'une des conditions de réussite de l'intitulé du colloque, est qu'il faut que chacun sorte de sa zone de confort, qu'il y ait un partage des objectifs et une réelle volonté de travailler ensemble.

Il contient également un sujet qui nous tient à cœur depuis un moment, qui est l'enjeu démocratique. On peut penser des projets, on peut penser des dispositifs, mais comment la

délibération est-elle organisée? Comment la décision est-elle prise? L'idée n'est pas du tout d'être dans de la démocratie directe. Simplement, je constate que dans beaucoup de grands projets abandonnés ou contestés, la concertation a été vécue comme une formalité. Bien souvent, c'est lorsque la décision est déjà prise que les citoyens s'intéressent au sujet, mais on leur explique à ce moment-là que c'est trop tard. Je ne pense pas que nous pourrions réinventer une ville durable qui réponde aux enjeux d'aujourd'hui et de demain sans caler le tempo entre ces projets et le temps de la délibération citoyenne, sans associer réellement les citoyens. Avec un véritable débat, non pas une réponse à une obligation administrative ou réglementaire.



**Il faut que chacun sorte de sa zone de confort, qu'il y ait un partage des objectifs et une réelle volonté de travailler ensemble.**

**EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Cette question d'un ré-enchantement démocratique a traversé toute la matinée sans forcément être formulée de la sorte: Marylise Léon vient de le faire. Elle est centrale. Comment, très concrètement, Valérie Pécresse, peut-elle se mettre en œuvre?

**VALÉRIE PÉCRESSE.**

Vous savez, moi je suis une vraie femme politique. Je suis prête à faire quinze réunions de concertation pour défendre un projet auquel je crois. En général, face à des salles animées par des opposants au projet, puisque ceux qui lui sont favorables ne se déplacent guère. Je l'ai fait par exemple pour le tramway Saint-Cyr – Saint-Germain-en-Laye pour lequel on m'accusait de faire une trouée dans la forêt de Saint-Germain. Je l'ai fait pour Saclay parce que je pensais que ce territoire devait devenir le moteur technologique de la France. C'était il y a dix ans, et je l'ai fait sanctuariser. Avec Nathalie Kosciusko-Morizet, nous avons fait voter la sanctuarisation de 2 300 hectares de terres agricoles autour du projet pour rassurer tout le monde. Malheureusement, à l'époque, nous leur avons promis des transports qui n'arrivent toujours pas. **Je pense que la concertation est indispensable. Je pense aussi qu'il faut du leadership: les maires qui construisent dans leur ville sont les héros des temps modernes tant la contestation des habitants peut être forte!** Il faut donc de la concertation, du leadership, et de la volonté. Les trois. J'aide ainsi énormément les maires bâtisseurs car la question du logement est cruciale. **Sans 70 000 nouveaux logements par an en Île-de-France, on ne résoudra jamais la question du mal logement.** Donc, et là je prends ma casquette EPPFIF, il est vital de dynamiser toutes les ventes. Nous avons enlevé toutes les normes empêchant les maires de porter un projet, toutes les normes qui corsetaient les prix d'achat. Le résultat est que nous avons construit 70 000 logements chaque année en 2016, 2017 et 2018, ce qui ne s'était jamais vu. On n'a jamais autant construit de logement social que pendant ces trois ans parce que l'EPPFIF, qui était propriétaire de beaucoup de terrains, les a mis à disposition des maires et leur a dit de réaliser leur projet. Et les maires ont été intelligents: ils ont mis du logement social dans leurs projets alors même qu'ils n'y étaient pas forcément contraints puisque certains n'étaient pas carencés du tout.

J'insiste sur ce point parce que **la construction de logements est absolument cruciale et parce que, derrière, se pose la question du pouvoir d'achat. En Île-de-France, la question du pouvoir d'achat est liée à la capacité de se loger.** Elle n'est pas liée aux transports car ils sont parmi les moins chers

### Table ronde 3 : Quelles conditions pour bien vivre dans une métropole mondialisée ? Quels enjeux écologiques et sociaux ?

d'Europe. Il faut les moderniser, les améliorer, mais ils ne sont pas chers. Le logement, en revanche, ce n'est pas possible. Donc, je le répète, comment dynamise-t-on la construction de logements ? Les municipales ont fait stopper net toutes les constructions jusqu'en mars 2020 puisqu'une élection municipale, ça ne se gagne pas avec des travaux dans la ville, et ça ne se gagne pas avec des projets en concertation. Alors comment, en 2020, incite-t-on tous les maires à repartir sur des projets de logement avec des quartiers équilibrés dans lesquels on loge tout le monde ?

Certains promoteurs nous proposent ainsi, c'est un exemple, de mettre sur chaque opération d'aménagement une pension de famille pour les grands exclus. Cela peut répondre, un peu, à la question de Christophe Robert qui a raison de dire qu'il y a beaucoup d'argent en Île-de-France et qu'il pourrait être utilisé plus intelligemment dans les projets d'aménagement. En particulier pour les grands exclus des 120 bidonvilles de la Région, ou ceux qui dorment dans le métro. Ces derniers sont 350 depuis des années, et j'essaie de construire des maisons solidaires. Il y a aussi la question des Ehpad. C'est 3000 € en moyenne en Île-de-France ! Il faut donc aussi construire des hospices. **Ce montant de la richesse de la Région que l'on doit consacrer aux grands exclus et à ceux qui ont eu des accidents de la vie, ou à ceux qui sont malades, est crucial. Elle doit se retrouver dans les opérations d'aménagement qu'on va porter.**

#### QUESTION DU PUBLIC.

On n'a pas parlé des coûts de construction du logement. Hambourg est 50% moins cher en termes de coût de construction que Paris, n'y a-t-il pas quand même un sujet avec un m<sup>2</sup> de logement aujourd'hui en Île-de-France qui, indépendamment de la promotion immobilière, coûte à minima 1500 à 1600 € TTC ?

#### VALÉRIE PÉCRESSE.

Malheureusement, ce n'est pas une question pour moi mais pour ceux qui font les normes et les règles fiscales. Mais en effet, cela fait partie des impondérables. Nous, ce que nous pouvons chercher à obtenir, c'est le coût du foncier le plus bas possible, ce qui est déjà un premier élément de prix dans une opération d'aménagement. Nous recensons actuellement toutes les friches industrielles de l'Île-de-France, chose qui n'a jamais été faite, tous les terrains disponibles, pour les racheter au meilleur prix, les viabiliser et pouvoir les mettre à disposition au meilleur prix. C'est la seule chose que la Région aujourd'hui peut faire sur le coût de la construction.

#### CHRISTOPHE ROBERT.

Valérie Pécresse vient d'évoquer la question des mal-logés, mais le problème en Île-de-France ne se limite pas aux mal-logés. Il y a aussi le décalage entre les ressources des ménages et la réalité des prix. Il faut quand même rappeler que le prix moyen du m<sup>2</sup> loué dans le privé dans la Région est supérieur de 52% à la moyenne nationale. Les salaires sont peut-être un petit peu plus élevés, mais pas de 52% ! Le prix médian pour acquérir un appartement en Île-de-France ? 5400 € le m<sup>2</sup>, 10000 € à Paris mais 2000 € en moyenne sur la France entière. L'intervention publique, les outils que l'on développe pour pouvoir faire baisser la facture, sont donc essentiels. Dans le Pacte du pouvoir de vivre, les premières des 66 propositions sont liées au logement : syndicats, associations, associations environnementales, associations de lutte contre l'exclusion, mutuelles étaient en effet frappés par le fait que l'on n'en parlait quasiment jamais. Or, notre capacité à rénover les sept millions de passoires thermiques est aussi essentielle que la production de logements sociaux. On peut discuter des coûts des constructions et des normes mais globalement, le logement coûte cher et je suis très inquiet de la tendance actuelle. Cela a été dit par Philippe Laurent : la suppression de la taxe d'habitation prive les caisses de l'action publique de 18 milliards d'euros chaque année. Pendant sa campagne, Emmanuel Macron avait dit qu'il souhaitait la supprimer pour les 80% les plus modestes, puis il a rajouté les 20% aux ressources les plus élevées.

Il faut donc mener un débat autour de notre fiscalité. **Nous sommes favorables à l'élaboration d'une fiscalité locale, par exemple la création d'une contribution de solidarité urbaine unique sur les plus-values.** Cela n'empêchera pas la machine économique de fonctionner, mais cela freinera les prix fonciers trop élevés. Et on se servira de l'argent pour faire plus de logement social. La Fondation dissocie le foncier du bâti pour porter le foncier et pour pouvoir continuer à produire du logement très social. Mais nous le faisons à l'échelle de 800 logements par an, dont très peu en Île-de-France. Pour monter en puissance, il nous faut des moyens financiers, donc une fiscalité. Je ne suis pas si sûr que cela que nos concitoyens seraient contre des constructions si on leur expliquait bien ce dont il s'agit en matière de niveau de loyer, de



**Notre capacité à rénover les sept millions de passoires thermiques est aussi essentielle que la production de logements sociaux.**

capacité nouvelle d'accession sociale à la propriété, que cela permettrait de rapprocher le lieu de travail du lieu d'habitation, et donc limiter les mobilités, avec tout l'impact écologique que cela pourrait avoir, ou les aides à la rénovation ou les services publics. Lors de la crise des gilets jaunes, nous avons discuté avec le président de la République. Il nous a dit que tout le monde demandait moins d'impôts. Je n'ai pas entendu la même chose que lui. J'ai plutôt entendu que l'on payait trop d'impôts alors que les services publics s'éloignaient ou que les situations devenaient de plus en plus inégalitaires. À la Fondation Abbé Pierre, c'est en tout cas cela que nous avons entendu. Attention aux diagnostics trop rapides sur le fait que personne ne voudrait de constructions. Encore faudrait-il qu'il y ait un débat démocratique, et donner aux gens la capacité de changer les choses et de contribuer à ce changement pour la ville.

#### MARYLISE LÉON.

Je partage totalement ce point de vue. Le pacte s'appelle Pacte du pouvoir de vivre, mais il ne peut pas être dissocié du pouvoir d'agir. Et de l'implication des citoyens. Lorsqu'un débat, y compris contradictoire, est fait dans un cadre respectueux, on franchit un pas et on va vers l'acceptabilité du projet. Chacun est prêt à faire des

concessions ou des efforts non pas pour que cela lui rapporte quelque chose, mais parce que cela s'inscrit dans un cadre qui fait sens. De façon tout à fait humble, nous avons lancé le tour de France du Pacte du pouvoir de vivre où nous invitons l'ensemble des acteurs locaux. **Aujourd'hui, le Pacte a plus de 50 signataires. 50 organisations impliquées à l'échelle nationale et locale qui se mobilisent et cherchent à décliner le Pacte en projets locaux.** Il y a des villes de France, de toutes tailles, où les maires vont être interpellés sur ce qu'ils seront susceptibles de porter ou d'ap-

puyer. On ne décide pas depuis Paris de la bonne échelle. Les acteurs locaux, à partir du moment où il y a des objectifs communs et une envie de faire en commun, sont capables de le faire. Une illustration pour ne pas paraître complètement hors sol : des militants CFDT extrêmement impliqués dans la Région des Hauts-de-France ont décidé de travailler sur la question de l'apprentissage et ont croisé des acteurs du Pacte qui, eux, travaillaient sur l'enjeu de la rénovation thermique

des logements. De là sont nées des actions concrètes avec les CFA et une filière qui a besoin de compétences et de jeunes et qui est un véritable enjeu citoyen. Ce n'est pas du tout de la fausse modestie mais aujourd'hui, nous sommes à peu près les seuls à faire se parler les responsables de ces sujets-là.

#### EMMANUEL DAVIDENKOFF.

Martin Lepoutre est architecte et commissaire de l'exposition qui a lieu actuellement à la Cité de l'architecture et du patrimoine, autour de Zurich et de ses coopératives d'habitation. À Zurich, il y a plus de 120 de ces coopératives et 40 000 logements, un tiers du parc locatif de la ville. Il y a quelques exemples en Île-de-France, quatre je crois ?

#### MARTIN LEPOUTRE.

À l'image de Vienne ou de Hambourg, Zurich est aussi présente en tête de liste dans les classements internationaux concernant la qualité de vie dans nos métropoles. Et ce n'est pas un hasard car depuis une quinzaine d'années, la capitale économique helvète est aussi un laboratoire du logement social. Depuis près de cent ans, la municipalité a aidé ses citoyens à se loger durablement et à prix modéré via la création de coopératives d'habitation. Aujourd'hui, ce sont plus de 120 coopératives, propriétaires en effet de 40 000 logements, soit près d'un tiers du parc locatif, qui offrent des logements entre 20 et 30% moins chers que le marché libre, sans oublier la plus-value au quotidien grâce à la qualité de vie au sein de ces opérations dont l'architecture, tout comme le paysagisme, sont remarquables. L'exposition Zurich présente 33 réalisations spécifiques comme 33 villages verticaux qui, toutes, contribuent à la construction d'une ville plus dense, mais aussi plus verte, plus mixte et plus inclusive. Dans un contexte où les coopératives sont de mieux en mieux reconnues grâce à l'émergence de l'économie sociale et solidaire, et où les offices fonciers permettent le démembrement de propriétés entre constructions et sols, on peut se poser la question d'un nouveau statut du propriétaire usager. Et ceci partout où le logement abordable fait défaut et où une nouvelle politique foncière pourrait se dessiner en faveur d'une troisième voie, entre accession et location.

#### CHRISTOPHE ROBERT.

Je suis évidemment très favorable à cette idée parce qu'on favorise l'accession à la propriété des populations qui n'auraient pas pu. Comme les « *Community Land Trust* ». On peut aussi faire du



**Lorsqu'un débat, y compris contradictoire, est fait dans un cadre respectueux, on franchit un pas et on va vers l'acceptabilité du projet.**

**Table ronde 3 : Quelles conditions pour bien vivre dans une métropole mondialisée ?  
Quels enjeux écologiques et sociaux ?**

locatif accessible dans une logique de mixité et de diversité de l'habitat. On maîtrise le foncier, on limite la spéculation et on associe des habitants à un projet aussi parce que c'est un projet qui va être partagé. **Les offices fonciers solidaires nous ouvrent cette porte et ils ont un développement réel aujourd'hui en France. Il faut les encourager.** Les formes peuvent être différentes d'un territoire à l'autre, mais c'est bien ce qu'il faut faire.

**MARYLISE LÉON.**

En effet, c'est une très belle piste. Il faut innover, prendre de nouveaux chemins, changer de lunettes mais aussi changer de recettes. Et on a un peu tendance à vouloir réutiliser les anciennes ! Il faut expérimenter et lorsque ça marche, comme à Zurich, permettre le développement.

**EMMANUEL DAVIDENKOFF.**

Merci beaucoup à tous. Gilles Bouvelot, un mot de conclusion ?

**GILLES BOUVELOT,**

**directeur général de l'EPF Île-de-France.**

Merci. Ce colloque avait pour but d'alimenter nos réflexions sur nos stratégies foncières, elles-mêmes à la base d'un certain nombre de stratégies urbaines. La question était de savoir comment faire une métropole durablement habitée pour tous, y compris pour les personnes les plus en difficulté. Je retiens que l'on a beaucoup parlé d'espace, de gestion de l'espace et notamment du polycentrisme, une notion qui revient mais qui avait été un peu oubliée. On a aussi évoqué les lieux intermédiaires, cette bande

de quelques mètres, avec Isabelle Baraud-Serfaty, les « bordures de trottoirs », ces actifs qui effectivement vont bouger. Une piste est aussi ouverte sur la question du temps avec les offices fonciers. Le temps est l'un des enjeux de la politique foncière et de la politique de l'aménagement. Je pense que Thierry Lajoie ne me contredira pas si je dis que notre activité consiste à **articuler le temps long, celui de la vision politique, avec le temps court, celui de l'action opérationnelle**, comme celle de Jean-Philippe Ruggieri. **Notre rôle, je crois, en tant qu'acteur public, consiste à articuler ces deux temps.**

Nous sommes quand même devant une floraison d'innovations et de nouvelles démarches depuis quelque temps. Et cela va se développer, pas simplement d'ailleurs avec les outils numériques. Mais Christophe Robert le rappelait, on n'arrivera pas à loger tout le monde si on ne produit pas encore et toujours plus. Et puis, je crois que face à la ville numérique, il était important de rappeler le rôle du politique comme l'a fait Philippe Laurent. Le jour où la *blockchain* gèrera un quartier, vers qui les gens se tourneront-ils quand ils auront un besoin qui ne serait pas simplement celui d'optimiser une consommation électrique ?

En tout cas, merci à tous pour vos interventions et merci aussi au public. Ce que je peux vous dire – je parle aussi au nom de Thierry, je pense, puisque Valérie Pécresse a utilement rappelé qu'effectivement, elle présidait nos deux établissements – c'est que vous pouvez être certains de notre mobilisation totale sur ces enjeux, chacun dans son rôle, opérateur foncier et aménageur, souvent ensemble d'ailleurs sur le terrain. Notre mobilisation est totale pour porter ces grands enjeux et cette exigence d'une ville durablement habitable et pas trop chère. Merci de votre attention.





# À PROPOS DE L'EPF ÎLE-DE-FRANCE

L'EPF Île-de-France est l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes. Il contribue à accroître l'offre de logements et à soutenir le développement économique, par la production de foncier constructible.

L'EPF Île-de-France pilote également des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN).

Présidente du Conseil d'administration : **Valérie Péresse**

Directeur général : **Gilles Bouvelot**



## Siège

4/14 rue Ferrus  
75014 Paris  
01 40 78 90 90

## Antennes opérationnelles

10/12 boulevard de l'Oise  
95031 Cergy-Pontoise Cedex  
01 34 25 18 88

2 esplanade Grand Siècle  
78000 Versailles  
01 39 20 28 10