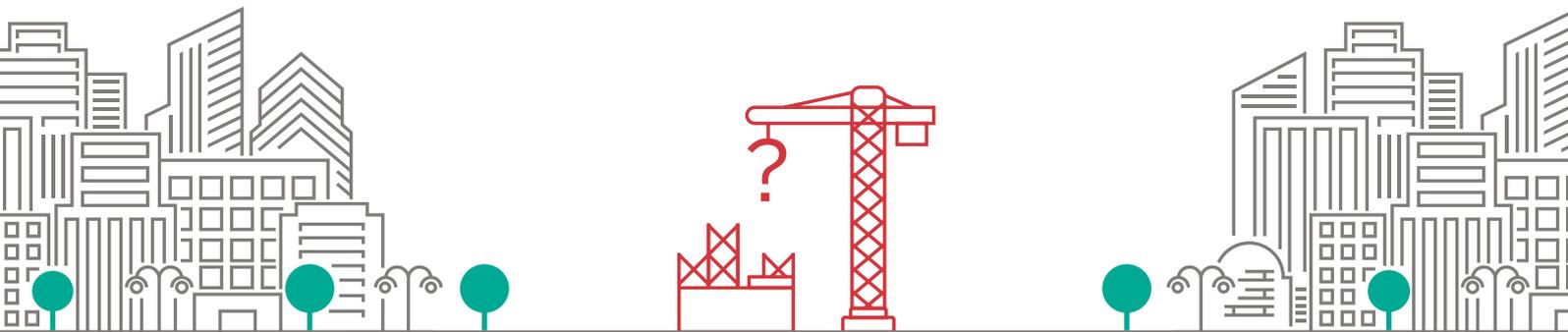


COLLOQUE

PEUT-ON — ENCORE CONSTRUIRE ?

Colloque organisé par l'EPF Île-de-France
en collaboration spéciale avec le Groupe
Les Echos-Le Parisien.



Sommaire

05 – 09 Introduction

Valérie Péresse,
Présidente de la Région Île-de-France
Présidente de l'EPF Île-de-France.

11 – 26

TABLE RONDE 1

« Construire une ville accessible à tous ? »

Avec **Marie-Christine Jaillet**, Directrice de recherche au CNRS,
Lise Bourdeau-Lepage, géographe et économiste,
Patrick Bouchain, architecte,
Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat,
François Dubet, sociologue.
Animation : **Arnaud Le Gal**, Rédacteur en Chef des *Echos*.

29 – 43

TABLE RONDE 2

« La densité est-elle l'ennemie de l'écologie ? »

Avec **Jean-Marc Offner**, Directeur de l'A'Urba,
Cécile Diguët, Directrice du département Urbanisme,
Aménagement et Territoires de l'Institut Paris Région,
Cécile Maisonneuve, Présidente de la Fabrique de la Cité,
Marc Villand, Président de la FPI IDF,
Emmanuel Grégoire, Premier Adjoint de la Ville de Paris.
Animation : **Jean-Louis Picot**, Rédacteur en Chef Adjoint du *Parisien*.

45 – 63

TABLE RONDE 3

« Le périurbain est-il l'avenir de la métropole ? »

Avec **Jean Viard**, sociologue, Directeur de recherche associé
au Cevipof-CNRS,
Christine Leconte, architecte, Présidente du Conseil de l'Ordre
des architectes d'Île-de-France,
Isabelle Baraud-Serfaty, économiste,
Jean-Philippe Dugoin-Clément, Maire de Mennecey (91),
et Vice-Président du Conseil Régional d'Île-de-France,
Laurent Girometti, Directeur Général de l'EpaMarne.
Animation : **Arnaud Le Gal**, Rédacteur en Chef des *Echos*.

65 – 67 Conclusion

Emmanuelle Wargon,
Ministre déléguée auprès de la Ministre de la Transition écologique,
chargée du Logement.

68 Références

71 – 77 Présentation des intervenants

78 Remerciements

Introduction

Valérie Pécresse,

Présidente de la Région Île-de-France,
Présidente de l'EPF Île-de-France

INTERVIEW PAR



Jean-Pierre Gonguet, journaliste

— JEAN-PIERRE GONGUET

« Peut-on encore construire ? ». C'est le thème du colloque de l'EPFIF en partenariat avec *Les Echos* et *Le Parisien*. Il est fondé sur un constat : 2018 et 2019 n'ont pas été de très bonnes années en termes de construction, 2020 n'est vraiment pas bon, la baisse de mise en construction étant à peu près de 10 %, et 2021 sera probablement pire. Les maires ne construisent plus, beaucoup de projets sont bloqués, beaucoup de projets, alors même qu'ils ont été votés, sont en attente... Pourquoi un maire francilien aurait-il peur de construire ?

— VALÉRIE PÉCRESSÉ

Comme vous l'avez dit, il y a eu en 2018 une inflexion dans la construction. Et c'est dommage compte tenu de la problématique du mal-logement en Île-de-France. C'est dommage parce que nous avons réussi à atteindre en 2018 le plus haut niveau depuis 20 ans en matière de construction et nous avons donné un élan avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France très puissamment en support des maires élus depuis 2014. Entre 2016 et 2019 inclus, nous avons dépassé les 70 000 logements par an qui étaient la norme fixée dans le SDRIF. Comment est-ce qu'on était arrivé à ce niveau de construction ? À la fois en encourageant les maires, en les encourageant à porter des projets de quartiers entiers écologiques et innovants mais aussi en « dénormant ». Dénormer, ça veut dire quoi ? Ça veut dire enlever toutes les règles bureaucratiques et tatillonnes qui présidaient notamment à la cession de foncier, où on expliquait aux maires globalement quels projets ils devaient porter. Donc, on a fait confiance aux maires et on leur a donné les clés avec moins de normes pour pouvoir construire. On a libéré du foncier. L'EPFIF a été très puissamment engagé dans cette vente de foncier sous ma Présidence parce que j'ai souhaité qu'on libère du foncier, c'était le principal frein à la construction en Île-de-France. Donc, on a eu de très belles années entre 2016 et 2019.

Alors, ce qui est vrai, c'est que depuis fin 2018, début 2019, on voit apparaître une inflexion. Elle était due, vous le savez bien, à l'arrivée des municipales. On ne veut pas voir sa ville en chantier juste avant des élections. Et, par-dessus, il y a la crise Covid qui a eu un effet bloquant sur les chantiers et a repoussé le deuxième tour des municipales à juin. L'année 2020 devait être l'année du redémarrage de la construction,



mais les maires n'ont pas été réélus à temps. Il y a eu le confinement et aussi parce qu'il y a une incertitude économique terrifiante, aujourd'hui, qui plombe les projets. Qui peut connaître la rentabilité d'un projet aujourd'hui ?

Donc, dans ce contexte totalement incertain et mobile, comment aider les maires à construire ? On ne va pas pouvoir construire de la même façon demain qu'hier. Et on le voit bien, il y a une poussée de la qualité de vie, une envie de verdissement. La Région elle-même défend une politique qui est celle du zéro artificialisation nette, du ZAN. Cela veut dire que partout où on construira, il faudra désimpermeabiliser en retour. Partout où on imperméabilisera les sols, il faudra faire des espaces verts en contrepartie. Donc, **c'est une politique, une stratégie de construction qui est beaucoup plus exigeante pour nous que celle des décennies précédentes dans lesquelles on construisait sur des espaces naturels, sur des espaces agricoles. Nous allons devoir construire sur des espaces déjà urbanisés.** Mais c'est en même temps une formidable chance parce que c'est la chance pour

“La Région elle-même défend une politique qui est celle du zéro artificialisation nette, du ZAN.”

nous de nous débarrasser de tous ces sites de friches, de toutes ces entrées de ville qui sont abîmées, de tous ces bureaux vacants qui aujourd'hui sont en train de tomber, de devenir obsolètes et qui ne seront jamais repris et qui restent en plein cœur de nos villes. Donc, il va falloir faire de la transformation urbaine. Et c'est pour cela que la Région est en train de se mobiliser énormément sur ce plan rénovation des friches avec 20 M€ supplémentaires qui seront mis au budget 2021 et sur une aide à la transformation des locaux de bureaux en logements. Nous sommes en train de transformer notre politique d'aide au logement sans trop densifier non plus la ville parce que là encore, dans les décennies précédentes, même dans la précédente mandature, on était sur « je reconstruis la ville sur la ville ». Mais « je reconstruis la ville sur la ville », ça peut signifier « je densifie » et aujourd'hui, on le voit

“Il y a une forme de ras-le-bol des citoyens sur l'hyperdensification de la zone dense.”

bien, **il y a une forme de ras-le-bol des citoyens sur l'hyperdensification de la zone dense.** Il y a une envie d'espaces verts, il y a une envie de respirer que le Covid a évidemment renforcée.

— JEAN-PIERRE GONGUET

Justement, pendant des années, le dogme a été de « construire la ville sur la ville ». Et puis, surtout depuis les dernières élections municipales, il faut préserver le cœur des villes, le cœur de la métropole, mettre des arbres, arrêter de densifier. Certains ont même proposé de dédensifier Paris. Puis, plus loin, dans la zone périurbaine, vous venez de le dire, on lutte contre l'artificialisation des sols et on tient les habitants du périurbain pour responsables de la pollution de la métropole. Donc, dans les deux endroits, on limite forcément la manière de construire. Comment est-ce qu'un maire peut s'en sortir entre ces deux dogmes ?

— VALÉRIE PÉCRESSE

D'abord, je pense qu'il reste encore beaucoup de logements insalubres y compris à l'intérieur de Paris, beaucoup d'endroits où il faut reconstruire la ville sur la ville et où ce dogme de la reconstruction de la ville sur la ville peut encore fonctionner. Et je pense notamment à tout le nord de Paris. **Ceux qui disent qu'ils veulent dédensifier Paris doivent aussi reconstruire Paris.** Il y a la possibilité, encore, de rénover les

centres-villes, les centres-bourgs, les centres-villages qui ont souvent été les laissés-pour-compte de la politique du logement parce que c'était beaucoup plus facile d'aller créer un lotissement à l'entrée de ville et de consommer des espaces naturels que de rénover un centre-village ou un centre-bourg. C'est plus difficile, c'est plus coûteux et c'est toute l'opération que nous menons aujourd'hui de réhabilitation des centres-villes en Île-de-France. Ça va avec une politique, aussi, de transformation urbaine. Ça va avec l'arrivée des tramways qui font de la requalification urbaine. Ça va avec les contournements des villes, ce que j'appelle le plan anti-bouchons que nous menons à la Région, qui permet de faire des contournements routiers des villes de façon à pouvoir requalifier les centres-villes. **Donc, oui, on peut encore reconstruire la ville sur la ville. Maintenant, le modèle du lotissement qui s'étend à perte de vue est un modèle dépassé, obsolète.**

Il faut continuer à construire des quartiers innovants écologiques. Et la Région a une politique d'aide avec les contrats d'aménagements régionaux, avec l'aide aux quartiers innovants écologiques, pour aider les villes à s'agrandir et à faire grandir leurs populations mais avec des quartiers qui sont pensés complètement différemment, des quartiers qui vont être beaucoup plus sobres, des quartiers qui vont avoir des balcons, qui vont avoir des espaces verts. Moi, je crois qu'avec le télétravail, les villes moyennes à la périphérie de Paris ont vraiment un très bel avenir devant elles. Et c'est toute la vision que je porte, qui reprend celle de Paul Delouvrier il y a 60 ans. **C'est l'idée d'avoir une région polycentrique avec des vrais pôles de développement urbain, d'en finir avec la monoactivité, la monodestination des terrains, arrêter de faire des zones d'activités économiques d'un côté, des zones d'habitat de l'autre, des zones administratives d'un troisième.** Il faut retrouver cet esprit village dans lequel chaque territoire a plusieurs sens, a plusieurs fonctions et du coup, on trouve tout près de chez soi à la fois du travail, du commerce et du logement. Et c'est vraiment un gros enjeu pour nos maires nouvellement élus, d'autant plus important avec l'accroissement du télétravail. Le télétravail, c'est formidable pour la qualité de vie des Franciliens, surtout quand c'est un, deux jours par semaine, quand ce n'est pas cinq jours comme aujourd'hui, et que ce n'est pas subi. Le télétravail, nous on l'expérimente à la Région, ça permet de

consommer sur place. Ça permet de faire vivre les commerces de proximité. Ça permet de travailler là où on habite, et pour accompagner cette stratégie, la Région a accéléré très, très fort le fibrage de toute l'Île-de-France avec les départements et nous allons avec trois ans d'avance arriver à 100 % de fibre dans sept départements franciliens. Cela permettra de mieux télétravailler. Cela permettra de développer l'emploi à la maison. Donc, toutes ces modifications vont impacter très fort le périurbain qui ne deviendra plus consommateur des espaces naturels mais qui va pouvoir se reconstruire.

— JEAN-PIERRE GONGUET

Est-ce que vous pensez comme beaucoup d'urbanistes ou de sociologues que la métropole va se réinventer avec un cœur dans lequel on trouvera du travail, éventuellement le tourisme, mais dans lequel, télétravail aidant, les gens vont venir de moins en moins souvent et, plus loin, une ville autour de la ville qui va se construire, dans laquelle les gens vont pouvoir vivre enfin bien ? La question du bien-être dans la ville suppose aussi que dans cette ville périurbaine, cette ville autour de la ville, on puisse avoir des services, des aménités, des services publics, des communs qui effectivement soient satisfaisants. Cela pose un problème de financement absolument terrible : cet espace public, aujourd'hui, qui doit le gérer, le construire, le financer ?

— VALÉRIE PÉCRESSE

Très clairement, en partie la Région et en partie les villes avec une nouvelle dynamique économique qu'elles auront su créer. Aujourd'hui, nous avons des contrats d'aménagements régionaux qui nous ont permis d'aider des centaines de villes à financer ces équipements et nous travaillons aussi sur le financement des équipements à travers les quartiers innovants écologiques qui peuvent être financés jusqu'à 4 millions d'euros par la Région et le Programme de Rénovation Urbaine. **La Région sera en partie responsable de la création et du financement de ces équipements parce que nous devons être une collectivité d'investissement. Avant, la Région, c'était 60 % de fonctionnement, 40 % d'investissement. À partir de 2021, ce sera l'inverse, 40 % de coûts de fonctionnement, 60 % d'investissement** parce qu'une Région, c'est un orchestre de maires et d'intercommunalités qui vont penser leur ville et qui vont me demander de les aider. Alors vous

avez raison, Paris perd 12 000 habitants par an, 3 000 enfants. Donc, on voit bien que les familles sont en train de quitter cet hypercentre qui reste un phare culturel, qui reste une ville musée, qui reste encore un lieu d'administration mais dans lequel on voit bien que les familles n'arrivent plus à s'épanouir à cause de la cherté du logement et aussi à cause de la difficulté à circuler, la difficulté à trouver leur place. Donc, il y a une envie, aujourd'hui, d'une ville plus petite, à taille plus humaine, plus verte, moins dense et dans laquelle la qualité des services publics sera assurée, la même qualité que celle qu'on trouvait à Paris. Donc, vous avez totalement raison de dire que la Région doit être très puissamment investie dans cette dynamique. J'ajoute que pour accueillir toutes ces familles, les villes vont devoir rénover leurs entrées de ville et réutiliser le foncier de ces entrées de ville, réduire leurs zones d'activités économiques ou les repenser pour là aussi dégager peut-être du foncier et continuer ce travail de rénovation des centres-villes.

— JEAN-PIERRE GONGUET

La question de la mixité est un des thèmes du colloque. Est-ce qu'aujourd'hui, on n'est pas sur de vieilles conceptions de la mixité en mélangeant mixité sociale et mixité résidentielle ? François Dubet explique que l'inclusivité d'une ville, c'est la possibilité de pouvoir sortir du quartier où on habite et que la question centrale est devenue celle de la mobilité. Ce n'est pas tellement de savoir avec qui on partage la ville. Est-ce qu'il n'y a pas beaucoup de dogmes comme ça qu'il faudrait revisiter sur le périurbain pour pouvoir construire plus intelligemment ?

— VALÉRIE PÉCRESSE

Ce qui est certain, pour moi, c'est que la ville de demain doit être totalement mixte. Une vraie mixité sociale. Mais pour que cette mixité sociale ne se transforme pas en difficultés sociales, il faut mettre des plafonds. Pas plus de 30 % de logements très sociaux dans une ville. Pourquoi ? Mais parce qu'il faut évidemment qu'il y ait du logement social partout mais point trop n'en faut au risque sinon de créer des ghettos urbains. Donc, il faut absolument qu'on rééquilibre tout cela mais surtout, il faut qu'on vive en harmonie et pour vivre en harmonie, il faut qu'il y ait une majorité de

“Ce qui est certain, pour moi, c'est que la ville de demain doit être totalement mixte. Une vraie mixité sociale.”

classes moyennes dans les écoles. Une école, c'est une dynamique. De même, j'ai dit que j'étais contre le métro-boulot-dodo et le fait qu'il y ait des banlieues dortoirs. Ces banlieues dortoirs aussi doivent disparaître et on doit arrêter de paupériser certaines villes. L'EPFIF libère du foncier, l'Agence des espaces verts régionale, elle-même, crée des espaces verts, revégétalise la ville, pour une ville beaucoup plus harmonieuse, beaucoup plus diverse, beaucoup plus mixte.

Je n'oublie pas l'engagement de la Région sur la rénovation des copropriétés dégradées, la lutte aussi contre les marchands de sommeil avec la possibilité de racheter des pavillons qui seraient lotis ou qui seraient découpés et qui feraient l'objet de commerces indignes. Donc, sur tous ces sujets-là, la Région et l'EPFIF sont puissamment investis de façon à créer de l'équilibre, de

“Alors que le beau, c'est une question de goût, me disent les architectes. C'est une question de goût mais pour moi, j'ai une définition très simple du beau. En urbanisme, c'est là où on se sent bien.”

l'harmonie, de la beauté, aussi. Alors que le beau, c'est une question de goût, me disent les architectes. C'est une question de goût mais pour moi, j'ai une définition très simple du beau. En urbanisme, c'est là où on se sent bien. Quand on se sent bien, c'est que globalement c'est beau et Donc, il faut recréer ce sentiment de bien-être dans chaque ville, dans chaque quartier pour en gommer effectivement la dureté et le stress. Je suis

partie des souhaits des Français et comme vous, je sais que **80 % des Français aimeraient vivre dans un habitat individuel avec un jardin. Voilà, c'est le rêve des Français ! Alors, on ne va pas priver les Français de leur rêve parce que nous-mêmes, nous avons un rêve urbain différent. Donc, il faut qu'on arrive à embellir le pavillonnaire là où il y en a besoin** parce qu'avec la crise Covid, de plus en plus, l'aspiration à un jardin, l'aspiration à un bout de nature près de chez soi va grandir. C'est une contrainte forte qu'on se met à nous-mêmes, le zéro artificialisation nette. Comment réussir à loger 60 000 nouveaux habitants par an ? Comment continuer à construire sans se faire une zone d'extension urbaine à l'infini ? C'est compliqué, c'est difficile mais je sais qu'on peut le faire. Je sais qu'on peut y arriver. Il faut continuer de construire mieux. Il faut construire plus et mieux en respectant cette norme du zéro artificialisation nette qui nous oblige à

désimperméabiliser à chaque fois qu'on imperméabilisera, d'avoir en permanence une contrepartie d'espaces verts à chaque nouvelle construction. C'est exigeant, c'est un équilibre, c'est un chemin de crête mais je vois ce chemin de crête et je vois surtout des maires qui l'ont totalement intégré, ce chemin de crête, qui vont continuer, j'espère, à construire avec le soutien de la Région mais qui construiront différemment et qui construiront mieux.

Construire une ville accessible à tous ?

INTERVENTION

Comment créer une ville réellement inclusive ?

par **Marie-Christine Jaillet**, Directrice de recherche au CNRS

DÉBAT

Patrick Bouchain, architecte

Lise Bourdeau-Lepage, géographe et économiste

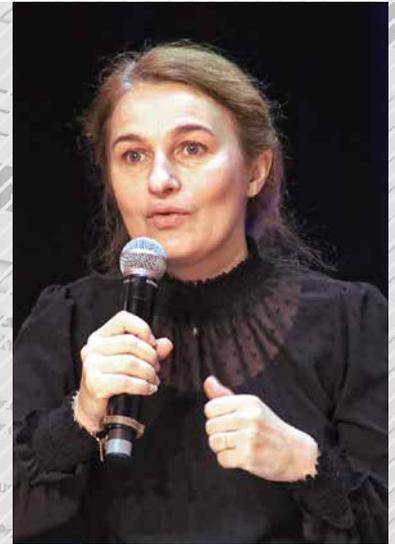
François Dubet, sociologue

Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat

Animation : **Arnaud Le Gal**, Rédacteur en Chef des *Echos*



Marie-Christine Jallet,
Directrice de recherche
au CNRS



Lise Bourdeau-Lepage,
géographe
et économiste



Patrick Bouchain,
architecte



Emmanuelle Cosse,
Présidente de l'Union
Sociale pour l'Habitat



François Dubet,
sociologue



— ARNAUD LE GAL,

RÉDACTEUR EN CHEF DES ECHOS.

Bonjour à toutes et à tous et merci de nous avoir rejoints pour cette quatrième édition du colloque de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France. Sa forme est un peu particulière puisque, bien évidemment, digitale cette année. Le contenu de ce colloque, originellement conçu pour analyser et développer l'action des maires bâtisseurs, a été totalement repensé cette année à cause d'une crise annoncée du logement, comme mon confrère Jean-Pierre Gonguet l'a évoqué dans son entretien avec Valérie Péresse. En 2018 et 2019, les chiffres de la construction de logements n'ont pas été bons. En 2020, la baisse s'est encore accentuée et 2021 s'annonce également mauvaise. Et non seulement les nouveaux projets ne voient pas le jour, mais beaucoup de ceux déjà lancés se trouvent bloqués. Quelles peuvent être donc, les raisons de ce qui ressemble bien à une crainte de la part des élus, une peur de construire ? L'incertitude économique ? Les nouvelles attentes des habitants qui rendent tout projet encore plus complexe ? L'abus de normes et de contraintes ? Le refus de toute artificialisation des sols ? Le refus d'une densification accrue de la ville ? Ou des concepts urbanistiques aujourd'hui un peu dépassés ? C'est ce dont nous allons débattre tout au long de cette session, au cours des deux premières tables rondes avant de parler dans notre troisième débat de cette ville autour de la ville, de cette « ville jardin » francilienne qu'il va falloir construire.

Première session donc, de cette matinée « construire une urbanité accessible à tous ». Nous allons pour cela pouvoir bénéficier du regard acéré d'une géographe et économiste, Lise Bourdeau-Lepage, d'Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat, de l'architecte Patrick Bouchain et en visio, de Bordeaux, du sociologue François Dubet.

Pour ouvrir cette session, nous allons nous tourner vers Marie-Christine Jaillet, Directrice de recherche au CNRS, qui va nous livrer sa vision de la manière dont on peut repenser les questions de la mixité et du périurbain. Madame, vous avez la parole.



— MARIE-CHRISTINE JAILLET

DIRECTRICE DE RECHERCHE AU CNRS.

Bonjour à toutes et à tous. La ville apparaît de plus en plus fragmentée socialement, il s'y développerait des processus de ghettoïsation mettant en danger la cohésion sociale. Elle apparaît aussi de plus en plus étalée, ce qui serait incompatible avec les exigences du développement durable. **Face à cela, les maîtres mots de la fabrique urbaine depuis plus de 20 ans sont ceux de la mixité et de la densité.** Le retour espéré à une ville dense, plus économe de la ressource foncière, limitant les déplacements parce que favorisant la proximité des services et des équipements, ce que certains appellent la ville du quart d'heure et qui repose sur une mixité sociale censée favoriser le brassage. La lutte contre l'étalement urbain, d'une part, et la fragmentation sociale, d'autre part, seraient ainsi l'une des conditions pour retisser la cohésion dans une société où se déploient des logiques de mise à distance sociale, qu'elles relèvent de l'appariement électif ou, à l'inverse, de la relégation.

Mais la réalité est têtue et l'on connaît les difficultés rencontrées par la mise en œuvre de ces principes censés refonder la fabrique urbaine. Nombre d'opérations sont retardées, bloquées par des mobilisations qui s'insurgent contre des projets qui viennent transformer le cadre de ceux qui y vivent. Ils n'ont pas été consultés ou associés à des transformations qui, selon eux, dévaluent leur qualité de vie. Ils ont aussi parfois de moins bonnes raisons comme le refus de cohabiter avec des gens qui ne leur ressemblent pas, en particulier quand il s'agit d'introduire du logement social. Plus fondamentalement, les efforts déployés pour accroître la mixité sociale semblent n'avoir ni véritablement réduit les ségrégations, ni fait reculer de manière significative les logiques d'appariement électif et de clubbisation. Surtout, le décalage est grand entre la ville telle qu'elle

“Les efforts déployés pour accroître la mixité sociale semblent n'avoir ni véritablement réduit les ségrégations, ni fait reculer de manière significative les logiques d'appariement électif et de clubbisation.”

se fabrique, diffuse, et des politiques urbaines fondées sur un idéal type de la ville valorisant la citadinité et la densité, disqualifiant l'habitat sans qualité des maisons individuelles, considérant l'urbanisation périurbaine sans ambition, additionnant des lotissements raquettes qualifiés souvent de moches. Or, la fabrique de la ville ne

“À nier la force de ces ressorts et leurs effets sur l'organisation de la ville, à leur opposer les supposés bienfaits de la ville dense et mixte, on court le risque de vouloir faire la ville contre ces habitants.”

résulte pas seulement de l'action volontaire de la puissance publique et de l'intervention des acteurs du marché. Elle résulte aussi de l'agrégation des comportements résidentiels des gens dont les ressorts sont pour beaucoup loin des principes qui sont ceux de la mixité et de la densité. Il s'agit souvent de rechercher de nouvelles formes de protection pour soi et les siens. Il s'agit aussi d'une aspiration à la tranquillité sociale. À nier la force de ces ressorts et leurs effets sur l'organisation de la ville, à leur opposer les supposés bienfaits de la ville dense et mixte, on court le risque de vouloir faire la ville contre ces habitants ou du moins une partie d'entre eux et de développer à l'égard de ces habitants des banlieues périurbaines, qu'elles soient lointaines ou plus proches, un discours de disqualification, de culpabilisation ou moral qui vient renforcer leur sentiment de n'être pas considérés. Tous les chercheurs qui ont parcouru ces espaces qui constituent aujourd'hui l'essentiel de la ville en dehors de la ville historique et de ses faubourgs savent que les ménages qui y résident ne l'ont pas simplement fait sous contrainte, par impossibilité d'accéder à des conditions de logement en ville adaptées à leurs besoins dans des marchés urbains dont on sait qu'ils excluent. Ils y trouvent aussi des qualités pour habiter bien une maison qui offre de l'espace, un coin à chacun, qui peut s'adapter à l'évolution des besoins, appropriable, aménageable, qui préserve l'autonomie, qui permet de garder la maîtrise de sa distance au voisinage, qui offre un environnement qui n'est pas minéral, qui permet de renouer avec la nature, un jardin pour les enfants, se détendre et vivre dehors tout en étant chez soi.

Habiter le périurbain, c'est choisir aussi son environnement social, privilégier la similarité plutôt que la mixité. C'est s'installer encore dans

des communes à taille humaine où il est possible de s'impliquer dans la vie locale, les associations, de construire une sociabilité qui n'est pas dépourvue de conflits mais dont il est possible d'être acteur. Pour autant, ce n'est pas être privé de la ville et de ses ressources parce que ses habitants sont mobiles et parce que ses ressources ne sont plus l'apanage de la ville centre au détriment de ses périphéries. Des centralités secondaires se sont développées, des bourgs et des petites villes se sont densifiés. Cet espace-là s'est maillé de centralité. Ce n'est donc pas la nappe pavillonnaire dont on se gausse généralement. C'est un espace mosaïque où n'habitent pas que les petites classes moyennes délaissées. Il y a sans doute beaucoup à retenir de ce que nous avons traversé ces derniers mois mais ce que nous avons appris du confinement, c'est bien sûr l'importance du logement. Comment se confiner quand on n'a pas de toit ? Mais avoir un toit ne suffit pas. Encore faut-il que son logement soit habitable. On a mesuré les conséquences que pouvait avoir la cohabitation permanente à quatre ou à cinq dans 40 m². Avoir un logement de qualité, adapté à ses besoins où chacun puisse mener ses activités en toute quiétude, qui offre un dehors, doit devenir un droit. Mais ce que nous avons aussi appris du confinement, ce n'est pas tant l'exode des métropoles, n'exagérons tout de même pas, mais que pour celles et ceux qui en avaient la possibilité, il a semblé plus confortable de vivre le confinement en maison qu'en appartement urbain, à la campagne car ces déplacements se sont surtout faits vers les départements péri-métropolitains. La possibilité de choisir son lieu de confinement signe une inégalité sociale de plus mais elle instruit quand ceux et celles qui ont fui la ville et qui n'y étaient pas pour autant les plus mal logés ont fait le choix de la maison et de la campagne. On peut penser que l'expérience forcée qu'ils ont faite là du télétravail peut leur donner demain le goût de poursuivre pour partie et de s'installer durablement en maison à la campagne, pas trop loin d'une ville, afin de préserver la qualité de vie à laquelle ils ont goûté. Cela n'exonère bien sûr pas de travailler à rendre la ville habitable, désirable pour celles et ceux pour qui le télétravail est durablement impossible. Peut-être est-il temps non pas de disqualifier le périurbain et ses habitants en les ramenant en ville mais de prendre au sérieux le besoin de bien-être dans son logement qu'incarne la maison et de considérer

la périurbanisation comme une dimension constitutive de la ville contemporaine obligeant à sortir du schéma centre/périphérie et qui mérite qu'on la pense dans une société où demain, la relation au travail et les navettes domicile/travail qu'elle suppose auront changé pour beaucoup et à condition de ne pas faire peser sur la seule ville et l'urbain le souci de réparer la société. Cela suppose d'en finir avec une pensée démiurge qui veut fabriquer la société par la ville pour retrouver une capacité d'action certes plus modeste mais bien réelle. Je vous remercie.

— ARNAUD LE GAL

Merci beaucoup, Marie-Christine Jaillet. Nous allons rebondir sur vos propos avec les autres participants à cette table ronde et je vais peut-être vous inviter à vous exprimer en premier, Patrick Bouchain. Vous avez entendu, Marie-Christine Jaillet demande de « cesser de faire la ville contre ses habitants ». Cela ressemble un peu à une pierre lancée dans le jardin de votre corporation des architectes. Y aurait-il une sorte d'architecture hors sol ?



— PATRICK BOUCHAIN, ARCHITECTE.

C'est un sujet compliqué. J'ai un peu vécu toute la phase de la construction massive et de la difficulté d'habiter dans cette construction massive. J'étais à l'époque assez proche, d'ailleurs, de ceux qui se demandaient si l'on ne s'était pas trompé et que l'on aurait peut-être pu faire une aide à la personne plutôt qu'une aide à la pierre. Du coup, je me suis intéressé à la question de savoir pourquoi on assigne d'habiter comme ça. **Pourquoi crée-t-on avec un modèle qui n'est pas pour tout le monde** et qui aujourd'hui est totalement suranné, celui du couple idéal qui habite un logement social, fait des enfants qui, eux, profiteront de l'école pour monter dans l'échelle sociale. Un couple qui a du travail. Un couple qui s'aime. Et des enfants qui travaillent bien ! Mais ce modèle du séjour, des deux chambres, de la salle de bains et de la cuisine est un modèle qui ne convient pas à tout le monde. Il ne convient même pas, d'ailleurs, à des gens qui ont une autre culture que la nôtre alors que l'on avait de plus en plus à loger des gens venus

d'ailleurs et en particulier les Français qui arrivaient d'Algérie ou ceux qui venaient pour trouver du travail. On n'a pas travaillé sur cette diversité du peuple et sur cette diversité d'habiter. Et Donc,, je me suis attaché à dire **comment peut-on transformer ce logement normé ?**

La première chose, c'est l'absence de mobilité dans le logement social. Comme il est très dur d'avoir un logement social, quand on l'a, on le garde, on a peur de le perdre. En plus, on doit être discipliné, puisqu'à mon époque, on n'avait pas le droit de transformer son logement social. On considérait qu'on était logé et qu'on devait respecter. Si on transformait son logement, on devait le remettre dans son état d'origine. C'est en fait une situation tout à fait nouvelle dans l'histoire de l'architecture que celle de ne pas considérer que la trace de l'habitat soit donnée par la trace de son habitant ! Or, on aime habiter une ville parce qu'elle est chargée d'histoire, chargée de personnalités diverses et ce n'est pas pour refuser d'avoir sa propre personnalité.

Entrer dans le logement qui a été habité par quelqu'un, c'est entrer dans quelque chose que l'on peut s'approprier et éventuellement l'emmener mais aussi le transformer. Du coup, je me suis attaché à travailler non pas sur la grande unité mais, puisque la grande unité a été construite, sur « comment est-ce que l'on pourrait rajouter une couche à cette grande unité qui serait tout simplement la liberté ? »

Est-ce que l'on pourrait dire que toute architecture a été autoconstruite et toute architecture aujourd'hui pourrait être autotransformée ? On entend beaucoup de discours sur « la ville sur la ville », mais **la ville sur la ville, c'est précisément cela : redonner la liberté à son habitant pour qu'il rajoute la couche qui manque à cet habitat utilitaire pour que ce soit un habitat humain.**

— ARNAUD LE GAL

J'ai lancé tout à l'heure une pierre dans votre jardin mais là, je vous tends une perche car, justement, pour ce qui est de concevoir avec les habitants, vous développez des programmes qui ont des airs

“C'est en fait une situation tout à fait nouvelle dans l'histoire de l'architecture que celle de ne pas considérer que la trace de l'habitat soit donnée par la trace de son habitant !”

de bonnes pratiques. Ça nous permet de nous ancrer aussi dans du concret. Parlons de « La preuve par 7 » à Bagneux, Gennevilliers... Qu'est-ce que vous faites là-bas, justement, pour initier des approches qui soient différentes ?

— PATRICK BOUCHAIN

Dans l'habitat que l'on aime, dans la ville normale, lorsque quelqu'un change sa salle de bains, il n'attend pas que toute la cage d'escalier change la salle de bains et quand quelqu'un change son appartement et décide d'y travailler, on ne demande pas d'autorisation. Alors que pour un logement social, ce sont toujours des opérations de 100 logements qu'on réhabilite en une fois. Donc, j'ai tenté autre chose, avec le même budget.

L'idée ? Ne pas faire une opération de 60 logements mais 60 opérations d'un logement. Et je me suis rendu compte à ce moment-là que la notion d'échelle compte énormément. Notion d'échelle dans la ville ? Construire un logement social dans un village, ce n'est pas construire un logement social à Gennevilliers. De même, un office HLM qui doit construire un seul logement n'est pas le même que celui qui en construit 100. On a voulu des lois pour rentabiliser, pour économiser ou pour avoir une économie d'échelle. Je ne suis pas contre si cela concerne la construction. Je suis contre si cela concerne la gestion. Je suis justement en train de faire une expérience d'échelle à Bagneux et à Gennevilliers, en banlieue parisienne, où l'on peut éventuellement avoir une grande unité de 12 000 logements (un office HLM que l'on a transformé en coopérative) et à l'intérieur de cette SCOP, avoir une filiale ou une petite mission qui s'occuperait d'une petite unité. C'est-à-dire la grande unité constructive, mais une petite unité de gestion. Alors du coup, j'essaye de voir si cette petite unité pourrait avoir une autre fonction que celle d'aménager son propre logement.

Tout le monde sera heureux parce que chacun s'occupera de son logement ? Pas seulement. Peut-on s'occuper de son logement, être heureux et rayonner aussi sur son quartier ? Et là, j'essaye de développer ce que l'on appelle des macro-lots sociaux. Maintenant, la ville se fait par des macro-lots que l'on donne plus ou moins au privé. Est-ce qu'un organisme public, un office HLM, une SCOP pourraient être cette structure ? Pourrait-elle être capable de traiter de l'espace public, de traiter un équipement public, voire même une copropriété dégradée qui se trouverait sur son îlot ?

Si l'on redonne à l'habitant la liberté de s'occuper de son logement et de rayonner en dehors de son logement, de s'approprier la ville, alors il se permettra éventuellement de densifier, de faire un espace vert ou de rendre réversible quelque chose qui n'est pas conforme. Et là, un mot quand même sur la réglementation : tant qu'on ne fera pas la réversibilité de toute construction pour toute activité, on ne fera pas une vraie mixité sociale.

“Tant qu'on ne fera pas la réversibilité de toute construction pour toute activité, on ne fera pas une vraie mixité sociale.”

— ARNAUD LE GAL

Lise Bourdeau-Lepage, je vous ai vue approuver à plusieurs reprises ce que disait votre voisin. Vous voyez donc, dans ce que nous ont dit Patrick Bouchain et Marie-Christine Jaillet, des pistes pour rebooter, si j'ose dire, cette approche de la ville ?



— LISE BOURDEAU-LEPAGE, GÉOGRAPHE ET ÉCONOMISTE.

Ce que je trouve intéressant dans les deux interventions, c'est que finalement, les deux placent au cœur de l'analyse les préférences des individus, les désirs. Et en fait, ça met en évidence qu'on n'est pas tous égaux. Qu'on a une diversité d'aspirations et qu'en fait...

— ARNAUD LE GAL,

... inclusivité rime avec diversité ?

— LISE BOURDEAU-LEPAGE

...Voilà ! **Pour moi, le mot-clé serait plutôt diversité que mixité.** On a des populations différenciées avec des aspirations différenciées et également, comme vous l'avez souligné aussi, des cultures qui sont différentes pour la société française. Donc, il faut accepter qu'il y ait une diversité d'aspirations et de désirs et qu'elle soit liée aussi aux parcours de vie des individus. On sait très bien que les couples avec enfants vont aspirer à avoir une maison avec jardin. Ce n'est pas tant la maison, qui les intéresse, pour 58 %, c'est le jardin. La priorité, c'est l'accès à la nature. On sait

également qu'à un autre moment de la vie, retourner dans la ville dense, ça a un sens parce qu'on a moins besoin de surfaces. Là aussi, on va avoir cette aspiration pour l'élément naturel mais on va avoir besoin de moins d'espace et de plus de services à proximité. Cela étant, il y a évidemment les familles, les divorces et le fait que maintenant, nous avons des structures familiales très différenciées et qui ont évolué au cours des 40 dernières années. Tout cela, on ne l'a pas forcément pris en compte dans la construction.

Donc, si on prend en compte la diversité des préférences des individus et que l'on met au cœur de l'approche les parcours de vie, peut-être va-t-on finalement penser la ville un peu autrement, en particulier accepter les zones « périurbaines ». En fait, on parle de périurbain mais quand vous demandez aux gens où ils sont, ils disent, en grande partie, être à la campagne. Est-ce qu'il n'y a donc, pas aussi un souci entre les représentations des institutions et leur manière de qualifier l'espace et ce que vivent réellement les gens ?

Il y a souvent un décalage : il faut accepter cette diversité et il faut que les politiques, les acteurs de la ville, les architectes s'y confrontent. Mieux comprendre ce que veulent les gens, c'est faire une ville qui soit plus inclusive. Il y a un autre élément qui me paraît extrêmement important dans l'inclusivité, c'est le traitement des espaces publics et le fait de prendre en compte la diversité des habitants. Dans une zone périurbaine, souvent, on se demande comment vont se déplacer les enfants, les personnes âgées. Ce n'est pas forcément fait pour eux. Le traitement de l'espace public ne devient pas complètement « hostile » mais disons qu'il est peu adapté. Donc, il y a moins d'échanges, moins de rencontres. Ça fait moins société. Il ne faut pas oublier que la ville et le périurbain, ce sont les gens qui les font. L'urbanité, pour moi, c'est mettre son pas dans le pas de l'autre. Donc, si on est dans un espace où on ne peut pas mettre son pas dans le pas de l'autre et qu'on ne peut pas aller à la rencontre de l'autre, c'est la négation de la ville.

— ARNAUD LE GAL

François Dubet, nous sommes partis de l'inclusivité, nous avons parlé de diversité, de mixité, je crois que le mot figurait dans le propos de Marie-Christine Jaillet, de mobilité. Comment réagit le sociologue à tous ces mots ? Quel sens leur donne-t-il ?



— FRANÇOIS DUBET, SOCIOLOGUE.

Le thème de la mixité est quand même un peu incantatoire. J'ai beaucoup travaillé sur l'école et mon sentiment est que les acteurs sociaux, les individus ne tiennent pas tellement à la mixité.

Le prix du foncier, les longueurs des déplacements et le désir de fuir certaines catégories sociales font qu'il n'y a pas tant de mixité que cela. C'est une notion globale à laquelle les individus adhèrent, sauf pour eux-mêmes ! À cela, j'ajoute une deuxième nuance : la mixité n'existe que s'il y a une forte mobilité. J'ai travaillé sur les jeunes de banlieues dans les grands ensembles. Dans les années 1970, ces grands ensembles avec un bâti de pas très bonne qualité étaient vécus comme supportables. Pour une raison : les gens avaient le sentiment qu'ils pourraient en partir. Et puis, il est arrivé cette espèce d'enclavement. De ces grands ensembles, on ne part plus, et ceux qui partent sont remplacés par des familles dans une situation encore plus difficile, encore plus étrangère. Il y a quand même un certain nombre de mécanismes qui jouent fortement contre la mixité. Évidemment, tout cela n'est pas acceptable, ça fractionne la société, ça crée des défiances et les thèmes identitaires prennent beaucoup de force. Il ne faut pas renoncer mais comme il ne suffit pas, comme aurait dit le Général de Gaulle, de trépigner « mixité, mixité » pour qu'il se passe quelque chose, c'est beaucoup plus compliqué que cela.

“Il ne suffit pas, comme aurait dit le Général de Gaulle, de trépigner « mixité, mixité » pour qu'il se passe quelque chose, c'est beaucoup plus compliqué que cela.”

Il y a quand même un certain nombre de pistes à ouvrir. La première, je reviens sur le cas de l'école, est que si le quartier n'est pas mixte, on pourrait quand même imaginer d'avoir des formes de mixité scolaire supérieures à celle du quartier. Nous sommes dans une sorte de fétichisme de la carte scolaire et en même temps, **nous acceptons en réalité que la qualité de l'offre scolaire soit déterminée par le public qui y va.**

Or, il y a quand même des choses qu'on a observées. Par exemple, si dans un quartier considéré comme un peu compliqué, l'école a la réputation d'être de bonne qualité, les catégories les plus moyennes du quartier ne fuient pas l'école. Quand elles la fuient, c'est qu'elles ont dans leur esprit, dans leur tête, de bonnes raisons de le faire. Donc, on pourrait quand même travailler pour monter un certain nombre de choses à partir de ce constat. **Je crois également que l'on pourrait penser plus fortement la mixité des fonctions urbaines.**

Je connais bien Bordeaux. C'est une ville pas trop violemment clivée socialement pour une ville de cette taille mais dans laquelle l'on vit bien à condition de faire 30 kilomètres le matin et d'être sur une rocade qui va prendre une heure et demie parce que tout simplement, on y a spécialisé l'espace urbain. Là, on consomme, là on travaille, là on vit. C'est pour ça, d'ailleurs, que la ville est tellement valorisée parce que, grosso modo, quand on est dans le cœur de la ville, on consomme, on travaille et on vit à peu près dans le même endroit. Donc, on pourrait quand même avoir des politiques qui désenclavent les fonctions urbaines alors qu'on a une très longue histoire, au contraire, de spécialisation des fonctions urbaines. On pourrait aussi penser que c'est encore une expérience de sociologue ; ici, la question des déplacements est la question essentielle de la mixité. On a fait de nombreuses enquêtes où les gens disent : « vivre dans tel ou tel quartier, ce n'est pas facile mais le fait de ne même pas pouvoir le fuir, c'est encore pire ». Du coup, certains préfèrent vivre dans un quartier dont le bâti est plus dégradé mais duquel la ville est plus accessible. La capacité de circuler est évidemment un facteur de mixité de la ville elle-même, pas simplement le bâti.

Au lieu de scander « mixité, mixité », il vaudrait peut-être mieux penser des choses comme la qualité des équipements, la non-spécialisation des équipements. Dans un quartier fonctionnant comme un ghetto, vous trouvez une population évidemment très pauvre, généralement d'origine étrangère qui n'a pas pu fuir le quartier. Mais vous y trouvez aussi le centre social, les équipements, l'école maternelle, l'école primaire et ces équipements sociaux redoublent, d'une certaine façon, la ghettoïsation du quartier. Au lieu d'être ouverts sur l'extérieur, ils sont complètement refermés sur eux-mêmes, et en plus, ils sont souvent vécus comme des sortes

d'emprises coloniales. Lorsque je travaillais dans des quartiers, les gens me disaient « leur » école parce qu'aucun des enseignants ne vivait dans le quartier, « leur » centre social parce qu'aucun des animateurs ne vivait dans le quartier. C'est un espace d'action qui me semble en tout cas beaucoup plus fort que la scansion « mixité, mixité... ».

Dans ces quartiers populaires, ces quartiers de grands ensembles, il y avait, il y a même quelques décennies, une vie associative, une vie sociale relativement denses. Dans les banlieues rouges, tout cela était très organisé. Et même dans les banlieues moins rouges. Il y avait une capacité politique du quartier, pour dire les choses de façon simple. Or, cette capacité politique a quasiment disparu. Et lorsqu'elle se manifeste, c'est sous une forme religieuse qui ne nous apparaît pas forcément très sympathique. On ne peut pas ne pas réfléchir à cette question-là : non seulement faire rentrer les gens dans la ville mais faire rentrer les gens dans la citoyenneté à laquelle ils ont droit. Je trouve qu'on a peut-être un peu oublié les travaux de Jacques Donzelot, qui a étudié ces questions-là⁽¹⁾. Donc, sur cette question de la mixité, j'ai quand même l'impression que les forces foncières, économiques, sociales qui résistent sont considérables. J'ai aussi l'impression qu'il existe de nombreux leviers sur lesquels on pourrait agir bien plus qu'on ne le fait.

— ARNAUD LE GAL,

Par exemple ?

— FRANÇOIS DUBET

Par exemple, des équipements sociaux mixtes dans les quartiers. Il faut absolument éviter qu'il y ait « mon » supermarché, « mon » école, « mon » collège dans « mon » quartier et ensuite dénoncer la non-mixité. Pour cela, **il faut permettre une qualité et une circulation dans les équipements sociaux, que les élus se préoccupent de relancer beaucoup plus qu'ils ne le font la vie associative ou politique.**

Même si la parole qui vient de ces quartiers ne nous plaît pas ! Je voudrais rappeler qu'avec les Gilets jaunes, on s'est habitués à ce que les zones

“Il faut permettre une qualité et une circulation dans les équipements sociaux, que les élus se préoccupent de relancer beaucoup plus qu'ils ne le font la vie associative ou politique.”

périurbaines fassent venir des paroles qui n'étaient pas non plus très sympathiques mais qui ont été relativement entendues. Donc., je crois qu'il faut reconstruire aussi politiquement tout cela et **puis peut-être arrêter de distinguer, comme on l'a fait pendant quelques décennies, la zone de travail, la zone de consommation et la zone de vie.** On doit être capables de vivre un peu plus dans un univers hétérogène.

— ARNAUD LE GAL

Emmanuelle Cosse, je vous ai vue réagir à plusieurs reprises sur ce que François Dubet a dit et là, il parle des élus. Vous, vous travaillez très directement avec eux et, vous le dites sans ambages, ils doivent absolument se ressaisir. En l'état actuel des choses, en faisant rimer justement cette quête de mixité avec beaucoup d'immobilité, ils se tirent une balle dans le pied ?



— EMMANUELLE COSSE,

PRÉSIDENTE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT. C'est surtout que les élus, en tout cas les maires, ont un pouvoir considérable, celui du permis de construire. Mais, aujourd'hui, de plus en plus de maires, quelle que soit leur couleur politique, ne veulent pas construire. Pour des tas de raisons, des bonnes comme des mauvaises. La question que je pose simplement, c'est : qui dans ce cas-là met en œuvre l'intérêt général ? Parce que l'intérêt général, aujourd'hui, c'est de se ressaisir pour répondre aux besoins de logements. Deux millions de personnes demandent actuellement un logement social en France, près de 800 000 en Île-de-France, c'est cela, la réalité. Et ces demandeurs sont aussi des électeurs. Peut-être ne votent-ils pas toujours mais en tout cas, ce sont des citoyens à qui personne ne répond aujourd'hui. Aujourd'hui, ce qu'on leur dit, c'est « ville moins dense », « ville plus verte », « ville douce », « ville agréable »... Je suis écologiste. Donc, je ne vais évidemment pas remettre en cause la nécessité d'avoir des approches urbaines qui fassent plus de place et à la nature et à l'humain et à une qualité de vie beaucoup plus importante, mais je suis dans la période extrêmement choquée, en fait, qu'on utilise cette aspiration à la nature et l'humain pour répondre qu'on ne va pas construire. Est-ce que ça veut Donc, dire qu'on va laisser des milliers de

personnes dans des situations de promiscuité ? J'utilise ce terme volontairement parce que l'on parle beaucoup de densité alors que je pense que ce qui est gênant, aujourd'hui, c'est la promiscuité, pas la densité. Le 8^e arrondissement de Paris est un arrondissement très dense et c'est marrant, les gens ne souffrent pas de la densité, dans le 8^e ! Il faut dire qu'ils ont des appartements qui sont plutôt autour de 200 que de 40 m². On en est là, aujourd'hui. Je suis assez révoltée parce que si cela fait plusieurs années que lorsqu'on parle du logement, c'est uniquement pour taper sur les « incuries » du logement social. On ne tient jamais un discours positif pour dire qu'il faut faire quelque chose pour répondre aux besoins de logements dans notre pays et comment. Or, ces besoins sont considérables. C'est vrai qu'on peut penser qu'il s'agit d'une litanie du discours mais **depuis 40 ans, on se traîne un décalage entre ce qu'on est capable d'offrir et ce qu'il faudrait proposer aux citoyens.**

“Je pense que ce qui est gênant, aujourd'hui, c'est la promiscuité, pas la densité.”

Au-delà de ce point de vue sur la construction et les maires, la grande difficulté, aujourd'hui, c'est la mixité sociale... C'est pareil, d'ailleurs, avec le Gouvernement actuel qui parle de la mixité sociale dans les quartiers d'habitat populaire alors que moi, j'aimerais bien qu'on parle de la mixité sociale dans des quartiers de ségrégation de riches. Je suis désolée de parler comme cela, mais en ce moment, j'en ai un peu ras-le-bol du discours sur les quartiers d'habitat populaire, sur les habitants du logement social, sur tout ce qu'ils font, tout ce qu'ils n'ont pas, sur le fait qu'ils soient pauvres, qu'ils soient entre eux, qu'ils soient ceci et cela. La réalité est qu'il y a eu un désir politique de faire de la séparation dans ces quartiers. Or, aujourd'hui, le rôle d'un politique est à l'inverse d'être capable de créer des liens, de casser la logique des quartiers pour avoir plus de choses qui infusent, pour avoir de l'hybridation, justement, sortir de cela. Pourquoi est-ce que toujours, la faute porte sur les quartiers pauvres ? On ne demande jamais aux quartiers où on a les revenus supérieurs d'être plus mixtes. **Et en Île-de-France, le sujet est encore plus important parce qu'à quelques kilomètres de différence, même parfois à une frontière municipale de différence, on a des écarts de revenus considérables.** Les propos de François Dubet sur

la mixité à l'échelle de l'école sont très importants parce qu'il faut qu'on retrouve un moyen de recréer, justement, de l'hybridation et de la mixité qui ne soient pas juste liées aux communs.

Mais aujourd'hui, personne ne veut parler de ces sujets-là.

Quand j'avais la charge de ces sujets à la Région Île-de-France, j'étais déjà confrontée à la question de l'égoïsme, chez les élus ou chez les citoyens, en particulier dans l'accès au logement.

Patrick Bouchain l'a dit : il y a une telle bataille pour accéder à une bonne condition de logement, pour avoir son logement social, pour accéder à la propriété, avec de tels niveaux d'endettement, qu'une fois qu'on a réussi à franchir une étape, on ne veut surtout pas être dérangé dans cette étape-là. C'est pour cela qu'il y a des mobilisations très fortes, aujourd'hui, contre tous les types de projets de construction. Vraiment tous les types. Dans des zones très denses comme dans des zones périurbaines, dans du logement social ou de l'habitat privé, contre des projets pas très intéressants architecturalement comme des projets intéressants sur l'approche environnementale. On a une très forte remontée contre ce qui va en fait déranger une condition de vie, et c'est tout à fait humain. Mais que fait-on ? La question, c'est que fait-on aujourd'hui ? On reste dans cette phase d'atonie ? On décide de remobiliser la question de l'intérêt général ? Et on fait que les élus locaux agissent non pas pour eux-mêmes et leurs électeurs mais pour l'intérêt général ? Ou pas ?

— ARNAUD LE GAL

Marie-Christine Jaillot, je vous voyais réagir à certains des propos d'Emmanuelle Cosse. Je vous en prie...

— MARIE-CHRISTINE JAILLET

Je suis tout à fait d'accord avec Emmanuelle Cosse sur le fait qu'on focalise la question de la mixité sur les seuls quartiers populaires. Et effectivement, on voit bien que quand la question de la mixité ou de la diversité est posée dans les ghettos de riches où l'homogénéité sociale est la plus forte, dans les quartiers plutôt riches où se développent des logiques d'entre-soi, dans ces quartiers, on voit bien le refus de la mixité. Je partage également absolument le propos qu'a tenu François Dubet : la mixité, les gens n'en veulent pas. Il faut bien sûr s'interroger sur les raisons mais il faut aussi prendre au sérieux ce qu'ils disent. Ce qui m'inquiète est que ce discours sur la mixité, on

l'entend depuis très, très longtemps. Il pose une question juste qui est celle de la diversité, c'est-à-dire comment la ville peut être aussi un lieu où l'on fabrique du lien social ? La problématique de la mixité est juste mais on n'y répond sans doute pas en forçant la cohabitation par la mixité résidentielle avec cette idée que dans le logement, il faut qu'il y ait du brassage ou de la diversité. Les manières dont ça a été abordé par Patrick Bouchain, Lise Bourdeau-Lepage ou François Dubet, à partir de la question des équipements, à partir de la question de l'espace public, à partir de la question de la mobilité, est une autre manière de poser la question de la diversité dans la ville et elles sont effectivement bien plus intéressantes que la question de la mixité, difficile à mettre en œuvre et à imposer.

“La problématique de la mixité est juste mais on n’y répond sans doute pas en forçant la cohabitation par la mixité résidentielle.”

On peut avoir des projets qui réintroduisent de la diversité sociale

mais cela suppose aussi de mettre les gens dans le jeu. Souvent, les mobilisations sont des réactions à des projets imposés, qui arrivent sans avoir été préparés. Il faut organiser des transactions dans la ville qui permettent de faire des gens des acteurs : on peut aussi penser que les gens peuvent être sensibles à l'intérêt général, qu'ils peuvent venir aussi à la question du commun ou être en capacité de négocier localement un intérêt commun. Si l'on montre que le logement social, c'est pour le bien de tous, pas simplement pour le bien de ceux qui vont y loger mais pour des gens qui ont éventuellement des enfants qui auront besoin d'un logement social demain, peut-être qu'on change la donne. Donc, moi, je crois beaucoup à cette idée d'ouvrir des scènes de transaction dans la ville. C'est coûteux, cela demande du temps et cela modifie aussi probablement les processus d'élaboration des projets.

— ARNAUD LE GAL

Cela me fait penser à une phrase que vous nous avez dite, Lise Bourdeau-Lepage, dans le cadre du dossier que *Les Echos* ont consacré justement à ce colloque⁽²⁾. Vous nous disiez que pour répondre aux nouvelles attentes, il faut repenser l'aménagement des territoires à l'aune d'un nouvel indicateur, celui de la qualité de vie. Je voudrais vous amener à rebondir sur ce qu'évoquait juste

avant Emmanuelle Cosse, c'est-à-dire l'importance de la volonté politique et d'une plus grande mobilisation des élus, des maires. Cela étant, vous nous dites qu'il ne faut pas non plus en faire des boucs émissaires, une phrase qui a été évoquée dans la préparation de ce débat. S'ils sont perdus, il faut les aider. On fait comment ?

— LISE BOURDEAU-LEPAGE

Il faut peut-être casser une partie de leurs représentations. Comme l'ont dit Emmanuelle Cosse et Marie-Christine Jaillet, il y a certaines choses qu'il faut admettre et tout simplement se dire que l'on a tous un seuil de tolérance à la différence. Mais ce seuil de tolérance à la différence, finalement, si on arrive à le faire varier, si on arrive à l'étalonner, on peut peut-être mieux vivre ensemble. Et on le fait augmenter quand on se connaît mieux, quand on n'a pas peur de l'autre, quand on n'a pas peur qu'il nous gêne et cela même

si l'on veut rester entre soi. Je rejoins ce que disait Marie-Christine Jaillet en parlant de faire des scènes transactionnelles où les gens vont pouvoir apprendre à se connaître et voir où sont les problèmes. Aujourd'hui, on ne peut pas faire l'impasse du logement, mais le problème majeur de la rénovation urbaine dans les quartiers n'est pas que c'est moche ou qu'il y a moins

“Il faut faire avec les habitants et pas sans eux. Il faut remettre l'humain au cœur de l'action publique et prendre en compte les aspirations des personnes.”

d'infrastructures, mais qu'il y a un problème au sein de l'école. Vous pouvez construire des logements et les donner accessibles à des prix pas très importants, si les écoles n'ont pas bonne réputation, jamais vous ne ferez de la diversité. Jamais les gens ne vont se décider à aller dans ces lieux.

J'ajoute qu'en essayant de mettre le bien-être des populations au cœur de l'action publique, quelle que soit la manière dont on s'y prend pour connaître les éléments indispensables pour que les gens se sentent bien sur le territoire et pour pouvoir diagnostiquer les problèmes, que ce soit dans le dense ou le périurbain, on s'aperçoit qu'il y a un certain nombre d'appétences pour les mêmes éléments. Quelles que soient les catégories sociales. Et il y a un travail important à faire pour arrêter de regarder les maux de la ville à travers la vision de ceux qui sont les plus pauvres.

La ségrégation urbaine, elle est la plus forte chez les populations riches. Elle est un fait des populations les plus aisées. Il suffit de regarder les résultats des études. Et donc, ça aussi, c'est changer en fait. Si on arrive à faire passer cette idée au niveau des politiques, alors là, peut-être que les choses changeront un petit peu mais changer les représentations et que les gens apprennent à se connaître, en fait.

— ARNAUD LE GAL

Les politiques en cause, ce ne sont pas simplement les élus locaux. Il y a bien évidemment aussi le rôle de l'État dont vous avez parlé, là aussi, dans la préparation de ce débat, Patrick Bouchain. Une phrase qui a circulé dans les échanges que vous avez pu avoir avec nos équipes, par exemple : **«On pense tout en fonction du plus gros, rien n'est pensé pour la banlieue, pour la province et aux périphéries; or, c'est dans la grande périphérie, que ça se dégrade».**

— PATRICK BOUCHAIN

Un exemple qui remonte loin, lorsqu'a été créé le surloyer. J'ai toujours été contre le fait que ceux qui gagnent plus paient plus dans le logement social. **En créant ce surloyer pour quelqu'un, on excluait automatiquement quelqu'un d'autre qui, lui, pouvait prétendre au logement social et on a ainsi renforcé la ghettoïsation.** J'étais totalement contre cette mesure, prise d'ailleurs par la gauche quand Michel Rocard était Premier Ministre, parce que nous-mêmes, nous avons ainsi constitué des ghettos. Vous posiez la question sur l'opération que je mène sur le territoire français qui s'appelle « La preuve par 7 », qui est de prendre sept échelles différentes et de voir si le même problème se trouve dans les sept échelles⁽³⁾. Prenez, par exemple, un village dans les Alpes-de-Haute-Provence devenu un ghetto de riches puisqu'en fin de compte, tout l'habitat rural a été acheté par des riches qui n'y viennent qu'un mois par an. Quelqu'un de modeste, un berger, par exemple, qui voudrait habiter un habitat rural ne peut pas, il n'y a plus de constructions disponibles. En revanche, le foncier ne vaut rien. Pourtant, on dit constamment qu'on ne peut pas construire du logement social à cause du coût du foncier. Mais peut-on construire dans un village français un logement pour un berger, par exemple, qui lui en a une réelle activité? On n'arrête pas de parler de l'écologie et du vivant, peut-on dire qu'un logement social peut aussi être un logement pour une personne qui vit avec 1200 bêtes ?

Le problème est qu'on n'a jamais pensé qu'on devrait loger un jour quelqu'un de modeste sur le territoire de la France alors que c'est une même République.

Allons à l'opposé, éventuellement dans un département d'outre-mer, à Mayotte, dans

“Lorsque je travaille dans ces banlieues, la plupart des jeunes me disent « ce que tu fais, ça ne sert à rien. Tu fais des équipements comme avant, ils ne nous correspondent pas ». Il faut donc, redonner la parole aux habitants.”

une commune dans laquelle je travaille où 2 500 maisons ont été construites. Or, il n'y a eu que cinq permis de construire. Est-ce que la République va raccorder à l'eau, à l'électricité et à l'égout, les 2 495 autres ? Ou est-ce que l'on va n'en alimenter que cinq et en laisser 2 495 devenir un bidonville ? C'est cela, le problème politique à l'heure actuelle. Et après, vous prenez un exemple au milieu, un bourg qui se trouve à la grande périphérie de Clermont-Ferrand. Là, les maisons, on vous les donne,

elles valent 5 000 €. Mais si vous prenez une maison, instantanément, vous allez avoir un règlement Monuments Historiques ou Bâtiments de France qui va faire que vous ne pourrez la réparer que si vous la remettez dans l'état d'origine. Alors du coup, personne n'y va. Ou, éventuellement, un riche qui a les moyens de restaurer. Pourquoi ne donnons-nous pas plutôt à la population qui habite le logement social la réparation, la modification, la reconstruction, la reconfiguration ? Et sincèrement, pour la mixité, c'est le grand problème. Le ghetto de riches est agréable parce que chacun a une surface habitable alors que dans le ghetto de pauvres elle ne l'est pas... Sans parler de la qualité de l'espace extérieur dans les grands ensembles. Pendant le Covid, j'y suis allé, les habitants sont redescendus de leurs logements inhabitables sur les espaces extérieurs car la drogue les avait quittés, les dealers étant partis approvisionner les ghettos de riches. Il faut absolument se promener partout car ce n'est plus comme avant, la maison de jeunes de la culture, le local commun résidentiel. Lorsque je travaille dans ces banlieues, la plupart des jeunes me disent « ce que tu fais, ça ne sert à rien. Tu fais des équipements comme avant, ils ne nous correspondent pas ». Il faut donc, redonner la parole aux habitants.

— ARNAUD LE GAL

Emmanuelle Cosse, je voudrais que vous rebondissiez sur ce que vient d'évoquer Patrick Bouchain, parce que plus je vous écoute tous, plus je me dis que derrière ce mot a priori simple d'inclusivité, il y a une complexité multidimensionnelle. On ne cesse d'ajouter, effectivement, des strates de complexité. Chaque fois que l'on commence à entrevoir une raison d'espérer comme les quelques exemples que donne Patrick Bouchain, c'est contrebalancé par des complexités, des normes qui font que le passage à l'action ou l'inscription d'une action dans la durée devient épouvantablement difficile. Vous pouvez partager avec nous quelques raisons d'espérer quand même au-delà de la dénonciation très claire que vous avez formulée tout à l'heure, Emmanuelle Cosse ?

— EMMANUELLE COSSE

Si je ne pensais pas qu'on pouvait espérer, je ne me serais jamais engagée, ni en politique, ni dans le logement. Car, quand même, on a fait beaucoup de progrès, ne serait-ce que dans le confort du logement, il a complètement changé en 50 ans. **Ce qui est très difficile, en revanche, dans la société de maintenant, par rapport même à il y a 20 ans ou 25 ans, c'est une très grande difficulté à assumer le fait que l'on souhaite vivre ensemble.** Ce n'est pas totalement nouveau mais c'est de plus en plus. Et la question de l'assignation m'inquiète. Il y a une assignation collée à un territoire, collée à une histoire familiale, collée à un revenu qui est de plus en plus difficile à supporter. C'est peut-être lié aussi aux difficultés économiques et c'est vrai que les nouveaux locataires du logement social, tous ceux qui rentrent, sont toujours plus pauvres que ceux avant eux.

Mais, évidemment, il y a des raisons d'espérer. D'abord parce que l'on fait des choses plus fortes. Des élus, des associations locales, la mobilisation citoyenne produisent des choses intéressantes sur la vie urbaine à l'échelle d'un quartier. L'évolution de ce qu'on appelle les tiers-lieux, ce n'est pas simplement une histoire de mode. Il y a beaucoup de tiers-lieux, je pense notamment à un tiers-lieu qui a été créé à Saint-Ouen par des habitants⁽⁴⁾. C'était aussi une réponse, justement, pour reprendre la main sur un quartier qui était gangrené par le trafic de drogue et les gens voulaient se réapproprier le lieu où ils vivaient. Donc, il se passe des choses intéressantes, encore

faut-il qu'elles soient soutenues. Et c'est pour cela que la politique est fondamentale sur les enjeux de logement. On ne peut plus faire l'impasse dans nos sociétés sur les enjeux de l'urbanité, de l'aménagement du territoire et du logement. La crise des Gilets jaunes, c'est cela qu'elle dit. Qu'on soit d'accord ou pas avec ce qui a été exprimé, elle dénonce la défaillance de l'aménagement du territoire, on ne peut pas faire l'impasse là-dessus.

Ensuite, quand on parle « logement », on parle « personnes ». Derrière toute la technostructure, les règlements et les batailles sémantiques qu'on peut avoir sur plein de sujets, **la question qui se pose, c'est comment va vivre une personne.**

Je préside un bailleur qui n'est propriétaire que de foyers de travailleurs migrants. Si l'on parle de ville inclusive, vous savez tous que les foyers de travailleurs migrants sont dans des villes où

aujourd'hui, les prix des fonciers explosent. Toutes ces villes n'ont qu'une seule envie, c'est que je ferme ces foyers. Ils sont pleins, c'est plus de 10 000 personnes, aujourd'hui, qui vivent dans ces foyers. Où est-ce qu'elles vivront demain ? Ces personnes-là, en revanche, on les veut bien pour s'occuper des bagages à l'aéroport, faire nos routes et

construire nos bâtiments. Cette hypocrisie n'est plus possible. On parle des travailleurs clés mais quand il s'agit de les loger, on ne veut pas leur donner les moyens de vivre à côté de nous. C'est cela, que je veux reconstruire.

— ARNAUD LE GAL

Cela nous renvoie naturellement vers vous, François Dubet, puisque tout à l'heure, vous avez été le premier à pointer du doigt ou à formaliser les choses de manière très claire, disant qu'on n'a peut-être pas tant envie que ça de mixité en ce qui concerne les habitants. Pour terminer sur une note positive, est-ce que vous voyez des endroits où il y a un peu plus une aspiration à du vivre-ensemble qui peuvent servir pour de nouvelles approches ?

— FRANÇOIS DUBET

Il y a en tout cas un devoir d'espérance. De toute façon, on ne peut pas dire ça ne marche pas, que c'est catastrophique. Moi, je suis sidéré, quand je me rends dans ces quartiers populaires difficiles, de

voir qu'en général la qualité du bâti a énormément augmenté et que les espaces verts qui n'existaient pas existent. Donc, on a une capacité d'action. Ce qui s'est évidemment dégradé, c'est le mécanisme social qui fait que des pauvres sont remplacés par des plus pauvres, des immigrés lointains par des immigrés encore plus lointains, et qu'on s'est habitués à ce que des garçons tiennent la rue et rendent la vie impossible aux autres. Je ne vois pas d'autres réponses que de faire que les habitants des quartiers soient des interlocuteurs politiques.

Il n'y a pas de raison que toute une catégorie populaire qui n'est ni Gilets jaunes, ni bourgeois bohème de centre-ville soit dans cette espèce de silence politique, dans cette espèce de mutisme politique. Et là, il faut du volontarisme.

Ce que nous apprend la sociologie, même si ce n'est pas grand-chose, est qu'on ne règle que les questions qu'on se pose. Et ces questions-là, elles ne sont jamais posées véritablement par les habitants sinon sous une forme négative. On met le feu au centre social. On fout le feu au collège, etc. Mais ce n'est pas véritablement de l'action politique. Faire que les habitants des quartiers reviennent dans la ville, reviennent dans l'espace politique me paraît l'enjeu politique essentiel. Et de ce point de vue-là, nous serons confrontés à un problème, c'est qu'ils ne reviendront pas nécessairement dans les catégories politiques dont nous avons l'habitude. Il faudra apprendre à parler avec des gens qui n'ont pas nécessairement les mêmes catégories politiques. Donc, ça risque d'être un peu compliqué. Mais je vois dans la ville très agréable où je vis que devant la moindre protestation sur des histoires de parcmètres faites par les classes moyennes, la mairie cale mais que les gens des quartiers un peu compliqués de cette ville ne sont jamais présents dans l'espace public.

— ARNAUD LE GAL

Merci. Je me tourne vers les étudiants de l'École d'urbanisme de Paris qui participent à la chaire Aménager le Grand Paris. Sur les sujets, justement, dont nous venons de débattre, je crois que Maria Abiraad à une question sur un modèle « poivre et sel ».

— MARIA ABIRAAD

Je voulais prendre votre avis par rapport à un modèle sel et poivre qui a engendré, en fait, un modèle qui joindrait des propriétaires et des locataires publics avec des propriétaires privés. Est-ce que ce serait une solution pour la mixité sociale ?

“On parle des travailleurs clés mais quand il s'agit de les loger, on ne veut pas leur donner les moyens de vivre à côté de nous.”

— MARIE-CHRISTINE JAILLET

Je crois que l'élément d'accord entre nous est que l'idée qu'on puisse forcer la mixité résidentielle, c'est-à-dire forcer la cohabitation, techniquement on sait faire. Vous venez de donner un exemple montrant que nous avons une capacité à inventer des modèles où on va essayer de forcer la cohabitation résidentielle de gens qui ne partagent pas forcément les mêmes codes, les mêmes valeurs, les mêmes modes de vie. Et en pensant que cela va résoudre la question sociale. Je crois que ce qu'on dit tous est que ce n'est pas comme ça qu'il faut faire. Il faut répondre effectivement à l'aspiration de chacun de pouvoir vivre bien là où il vit, en entendant ce que les gens disent aussi de leurs besoins. Il faut, cela a été dit par Lise Bourdeau-Lepage, prendre en compte le fait que les gens ont un parcours de vie de plus en plus complexe et qu'il faut pouvoir répondre à cette diversité. Par ailleurs, sur la question de « comment on fait vivre ensemble les gens ? » ou « comment une société tient ? », il faut probablement l'aborder autrement que par la question de la mixité résidentielle. Des voies ont été proposées. La question des équipements, avec ce que disait Patrick Bouchain sur la manière dont on raisonne les équipements, aujourd'hui, ne répond peut-être pas aux besoins de vos générations. Donc, il faut aussi entendre ces besoins-là. La question de l'espace public, la question de la circulation, la question de la mobilité. Mais moi, je ne crois pas à cette idée qu'on va résoudre la question qui est réelle du vivre-ensemble, de comment on essaie d'être dans une société où on ne se tient pas à distance de tout ce qui est différent de soi parce qu'on en a peur, par la mixité forcée à l'échelle résidentielle. La question de la diversité dans la ville, dans des villes qui sont mobiles, c'est une vraie question. Travaillons à cette question-là.

— EMMANUELLE COSSE

Surtout, ne croyez pas qu'il y ait « une » solution pour répondre à un problème qui est un problème de société. Il faut tout faire et on a déjà fait des tas de programmes. On a des programmes où il y a de la copropriété, du logement social, de la résidence collective spécifique, du logement privé, du collectif et de l'individuel. Donc, ce n'est pas « une » solution. Il faut trouver des projets adaptés aux besoins d'un bassin de vie. Les problèmes d'habitat ne sont pas les mêmes partout. Je pense aussi à des programmes d'habitat participatif où il y a par ailleurs des centres d'hébergement à côté

donc, c'est de la mixité choisie. Ça a été discuté, ça va être compliqué à vivre sur la durée mais ça se fait. Par ailleurs, parce que je ne l'ai pas dit, il y a quand même une loi en France depuis 20 ans, la loi SRU. Elle ramène du rééquilibrage dans la production de logements sociaux. On n'en a pas du tout parlé mais elle est quand même très importante. Et l'une de nos difficultés, ce sont des villes qui ont énormément construit ces 20 dernières années et ont tout fait pour ne pas construire un seul logement social. Je ne fais pas de caricature, car c'est notre problème. Y compris les villes de 50 000 habitants, dont beaucoup ne sont même pas à 15 % de logements sociaux. Ne cherchez pas « une » solution, il faut en trouver de multiples.

— PATRICK BOUCHAIN

Le maître mot, c'est la liberté, c'est l'initiative. Même la loi SRU, dont j'ai fait exprès de démontrer qu'elle était inapplicable dans un village. Du coup, dans le village dont je parlais, on s'était dit : *« Mais tiens, l'école est fermée. Est-ce qu'on peut la transformer en logement social ? »*. Et comme aucun organisme social ne pourra venir comme maître d'ouvrage construire ce « un » logement social ou transformer ce logement social, est-ce que la collectivité peut être maître d'ouvrage ?

Une petite commune de 50 habitants peut transformer son école en logements sociaux si on sait interpréter et prendre de bonnes libertés avec les règlements.

“Le maître mot, c'est la liberté, c'est l'initiative. Même la loi SRU, dont j'ai fait exprès de démontrer qu'elle était inapplicable dans un village.”

On croit toujours que ce n'est pas possible et c'est possible. C'est vachement bien, justement, quand on ramène la question à cette petite unité démocratique qui est cette commune de 50 habitants qui a décidé elle-même. Le maire est un agriculteur et en dehors de ses heures de travail, il peut lui-même réhabiliter l'école parce que c'est très important. C'est réintroduire cette diversité dans l'emploi. On ne laisse pas émerger, justement, cette interprétation que les gens peuvent faire... en fin de compte, peut-être qu'un petit élu ou un petit habitant peut faire un logement social en dehors des grands systèmes. C'est ça, qu'il faut réintroduire.

C'est cette liberté d'agir et cette liberté d'interpréter. Et pour ça, c'est la réversibilité de toute construction. Ce qui n'est pas fait pour être habité est plus habitable que ce qui est fait pour être habité. Le règlement déresponsabilise.

— **LISE BOURDEAU-LEPAGE**

Juste pour dire que je parlerais de diversité résidentielle, s'il y avait un mot à retenir pour justement changer le discours.

— **FRANÇOIS DUBET**

Il faut construire, c'est impératif. Mais on pourrait penser simplement à de petites unités. Dès que vous avez des petites unités de logements sociaux dans des ensembles plus larges, ça se passe plutôt bien. Ça se passe très mal quand vous avez des logements sociaux extrêmement massifs avec leurs écoles, leurs collèges, leurs supermarchés et que vous créez une enclave. Mais dès lors que vous construisez des petits ensembles qui sont dispatchés dans la ville, ça rend plutôt optimiste. Ça se passe en général assez bien.

— **ARNAUD LE GAL**

Une autre question d'un étudiant sur la dialectique entre la mixité sociale et la financiarisation de la ville.

— **PIERRE COBIGO**

Dans un contexte de financiarisation de la ville, de retrait de l'État, de controverse sur la taxe d'habitation et la marge de manœuvre des communes, en termes de budget public, comment mettre en œuvre cette mixité sociale ou activer les leviers alternatifs à celle-ci ?

— **PATRICK BOUCHAIN**

J'ai toujours essayé de travailler justement là où les choses n'avaient pas de valeur et de ne jamais construire, de considérer que la construction, c'était pour les architectes démiurges, et là où il y avait de la valeur, c'était pour les spéculateurs. Donc, j'ai fait exactement l'inverse, et j'ai fait ce qu'on appelle un relevé des territoires sans valeur. Vous avez des territoires sans valeur parce qu'ils sont enclavés, qu'ils n'ont pas la bonne forme ou maintenant parce qu'ils sont pollués. Est-ce qu'habiter, construire, ce n'est pas aussi prendre en charge ce que les prédécesseurs ont laissé ? Peut-être un logement social inadapté, peut-être un modèle industriel inadapté et peut-être bientôt, un modèle commercial inadapté. Donc, là, je travaille à mi-temps sur des centres commerciaux abandonnés parce que l'on va construire de plus

grandes plateformes logistiques et contrairement à ce qu'on croit, il va y avoir des endroits très bien placés, près d'infrastructures que les collectivités ont suscitées en faisant des zones d'activités économiques ou artisanales qui ne marchent pas. Donc, je fais ce travail et je reprends ce que je viens de dire : est-ce que ce qui n'est pas habitable peut être habitable ? Quand même des populations bobos ou des artistes ont considéré que l'industrie ou l'artisanat abandonné avaient une grande valeur pour qu'eux y travaillent ou y habitent. Ils ont montré que peut-être habiter sans confort, au sens thermique, et habiter dans un confort spatial ou dans un confort formel, c'était mieux que le confort métro-boulot-dodo. C'est cela, qu'il faut travailler aujourd'hui. On va nous laisser des choses, l'industrie, le commerce, l'immobilier de bureaux nous laissent des choses. Comment va-t-on faire pour habiter des bureaux délaissés ? Emmanuelle Cosse le disait tout à l'heure, mais j'ai fait un logement social dans un endroit où le logement social était en même temps une menuiserie. Alors dans un village, on peut faire une menuiserie et un logement social dans une ancienne école. Vous vous rendez compte ! Et on ne pourrait pas le faire en ville, dans un ancien bureau, un logement social et une menuiserie ? Ou avec quelqu'un qui ferait de la transformation alimentaire ? C'est de ça, qu'il faut parler et il faut. Donc, qu'on se remette tous, non pas autour de la table, mais sur le terrain et qu'on libère l'initiative par une explication réglementaire. Le règlement peut apparaître comme contraignant, mais s'il a été édicté, c'est qu'il y avait une raison. Il faut la connaître, la raison, et mettre le règlement à l'épreuve. Je pense qu'il faut faire une grande école du terrain et se prendre en main parce qu'on n'est qu'au début d'une énorme crise. Il suffit d'aller un matin à La Défense pour s'apercevoir que ça va être quand même peut-être un très beau quartier de riches parce qu'il y a quand même des gens qui habitent des tours, y compris dans les pays très riches.

— **ARNAUD LE GAL**

Une grande école du terrain, voilà ! Merci beaucoup à toutes et tous de nous avoir fait partager votre expertise, vos opinions, également sur cette première table ronde. Merci à nos amis étudiants. Je vais tout de suite céder la parole et cette estrade à mon confrère, Jean-Louis Picot, du *Parisien* pour la deuxième session de cette matinée.

La densité est-elle l'ennemie de l'écologie ?

INTERVENTION

Quelques idées reçues et inopérantes en matière d'urbanisme

par **Jean-Marc Offner**, Directeur de l'A'Urba

DÉBAT

Cécile Diguët, Directrice du département Urbanisme, Aménagement
et Territoires de l'Institut Paris Region

Cécile Maisonneuve, Présidente de la Fabrique de la Cité

Marc Villand, Président de la FPI IDF

Emmanuel Grégoire, Premier Adjoint de la Ville de Paris

Animation : **Jean-Louis Picot**, Rédacteur en Chef Adjoint du *Parisien*





Cécile Maisonneuve,
Présidente de
la Fabrique de la Cité



Cécile Diguët,
Directrice du
département Urbanisme,
Aménagement
et Territoires de l'Institut
Paris Region



Emmanuel Grégoire,
Premier Adjoint
de la Ville de Paris



Jean-Marc Offner,
Directeur de l'A'Urba



Marc Villand,
Président de
la Fédération des
Promoteurs Immobiliers
Île-de-France



— JEAN-LOUIS PICOT,

RÉDACTEUR EN CHEF ADJOINT DU *PARISIEN*.

Bienvenue pour cette deuxième table ronde de notre matinée : « La densité est-elle l'ennemie de l'écologie ? ». Dit autrement, et pour poursuivre ce qui a été dit lors de la première table ronde, peut-être encore « construire la ville sur la ville » sans causer de dommages écologiques ? Et dans ce cas, comment résoudre la crise du logement en Île-de-France ? Avant de démarrer cette discussion, je vous propose d'écouter pendant une dizaine de minutes Jean-Marc Offner, Directeur de l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine, sur quelques idées reçues et inopérantes en matière de densification.



— JEAN-MARC OFFNER,

DIRECTEUR DE L'A'URBA.

Bonjour. Effectivement, d'une table ronde à l'autre, nous passons d'un dogme à l'autre. Juste avant, nous avons parlé de ce dogme de la mixité résidentielle comme levier trop exclusif de la mixité sociale et, si vous me permettez une transition, cette affaire de mixité résidentielle est largement combattue depuis des décennies par tous les chercheurs qui travaillent sur ce sujet, François Dubet et Marie-Christine Jaillet l'ont bien résumé. Ces chercheurs expliquent à longueur d'articles et de colloques que, non, la mixité résidentielle n'est probablement pas le meilleur moyen pour créer du vivre-ensemble. Et pour autant chez les élus, chez le politique, parce que c'est trop compliqué idéologiquement de critiquer cette vision des choses, il est difficile de passer à une autre manière de créer du vivre-ensemble. La densité, c'est un peu la même chose. Pendant des décennies, des chercheurs, des inspecteurs des finances (c'est le fameux rapport de Jacques Mayoux sur le périurbain il y a 40 ans, déjà) ont expliqué qu'il fallait s'intéresser au périurbain et puis, malgré tout, ce périurbain est resté dans une invisibilité à la fois technique et politique. Je me permets d'insister là-dessus parce que je suis par ailleurs intéressé comme d'autres, ici, à essayer de mieux faire circuler les échanges entre les élus et les techniciens et les chercheurs, et c'est important, aussi, d'avoir ce genre de colloque pour cela.

Alors, la densification ? **L'histoire est coquine, si je puis dire, puisque c'est au moment où le discours sur un nécessaire renforcement de la densification se développe à nouveau, à travers la grande histoire du zéro artificialisation nette qui va beaucoup occuper les élus locaux et l'État dans les prochains mois et les prochaines années, que l'aspiration récurrente à la dédensification trouve, je dirais, un espace médiatique à travers la crise sanitaire et que Donc,, les écologistes des champs se retrouvent à devoir discuter avec les écologistes des villes.**

Ce qui est une vieille affaire, aussi. Pour les moins jeunes, souvenez-vous peut-être de *L'An 01*, de GÉBÉ⁽⁵⁾, cette utopie beaucoup plus campagnarde qu'urbaine, par ailleurs, ou des tenants de la ville durable mobilisés à travers la charte d'Aalborg, qui a 25 ans à peu près autour de cette idée de la ville compacte, de la ville dense. Donc, on a une opposition qui est aujourd'hui cristallisée à la fois par ce besoin de logements, ce besoin de production et ce monde urbain qui a d'autres aspirations, d'autres priorités. Il faut quand même se rappeler la force rhétorique de ce credo densificateur des urbanistes car il existe de très bonnes raisons d'être pour la densité : des intérêts économiques, culturels, sociaux à la concentration des populations, à la concentration des emplois, à la massification des flux. C'est un intérêt technico-économique, par exemple pour les transports collectifs urbains, vaste sujet aujourd'hui.

C'est un intérêt de zone de chalandise pour les équipements publics comme pour les équipements privés. C'est un intérêt pour les interactions sociales, ne l'oublions jamais. On a inventé la ville pour optimiser les interactions sociales et pour créer ce qu'on appelle rapidement l'urbanité.

Les économistes nous le rappellent, c'est aussi intéressant d'avoir de la densité pour intensifier les proximités organisationnelles qui sont un peu le miel de la nouvelle économie, de la production d'innovations. Et puis, bien sûr, la densité permet la sobriété foncière. Donc, ce discours est fort rationnel, et puis on peut dire aussi qu'il rentre assez facilement en convergence avec les modes de faire des grands opérateurs. Autre chose se passe dans ce fameux périurbain dont on a déjà parlé et dont on continuera

“On a inventé la ville pour optimiser les interactions sociales et pour créer ce qu'on appelle rapidement l'urbanité.”

à parler tout au long de la matinée.

Face à ce que j'appelle un dogme parce qu'il sort de la raison, justement, qu'il est intangible et que l'on ne peut pas discuter, les pratiques résistent. Les pratiques, c'est, disons-le rapidement, cet attrait des Français pour la maison individuelle qui se voit jour après jour depuis des décennies. C'est aussi une certaine urbanophobie française. Là encore, dès qu'une loi ose parler de fait urbain ou de fait

métropolitain, tout de suite, on se dépêche de rappeler que pour autant, la France est une vaste campagne et Donc, finalement, la culture urbaine qu'on peut trouver en gros dans le reste de l'Europe n'est pas forcément très ancrée chez nous. Et puis dernier élément, là encore dans les pratiques, cette aspiration, on va dire, au vert. Pour faire vite, une proximité avec la nature plus ou moins fantasmée mais qui est bien là. C'est vrai que le qualificatif de périurbain n'accroche pas les habitants. Moi, je trouve que l'expression de « campagne urbaine » est assez juste avec

“Les pratiques, c'est, disons-le rapidement, cet attrait des Français pour la maison individuelle qui se voit jour après jour depuis des décennies. C'est aussi une certaine urbanophobie française.”

cette dichotomie qui reste entre ville et campagne. Le tiers-territoire est pourtant là mais ce tiers-territoire, c'est une certaine forme de campagne avec des modes de vie urbains. Voilà, ce sont un peu les deux versions du sujet.

Et on voit bien que les repères doctrinaires ou les repères idéologiques se brouillent. D'abord, il y a cette espèce de bashing métropolitain un peu multicarte qui va des tenants d'un anticapitalisme pur et dur jusqu'à installer ceux qui défendent un entre-soi un peu délétaire. Donc, on ne sait pas trop qui parle de quoi quand on veut lutter contre la métropolisation. Et puis, il y a cette vraie rupture, me semble-t-il, l'idée de lutter contre l'étalement urbain qui est une ineptie. **Ce mot d'ordre, « lutter contre l'étalement urbain » est dans tous les textes de loi tous les deux ans depuis des décennies mais il n'a plus lieu d'être parce que l'étalement urbain est là. Donc, lutter contre quelque chose qui existe, c'est un peu embêtant sauf à se dire que ces malheureux « étalés » devraient être supprimés de la planète. Donc, la question n'est plus de lutter contre l'étalement urbain. La question est de mieux organiser cet étalement urbain pour le plus**

grand profit de ceux qui y habitent et qui sont très majoritairement contents d'être là.

Chacun a fait son enquête sur les Gilets jaunes. Mais les Gilets jaunes girondins, ils sont bien là où ils sont, ils voudraient simplement pouvoir y travailler et y vivre plus confortablement, et puis faire en sorte que ce périurbain soit aussi plus vertueux du point de vue de l'empreinte écologique. En tout cas, je pense qu'il y a effectivement une vraie rupture et ce colloque le montre à mon avis très bien.

Pour autant, on peut effectivement comprendre que les élus aient un sentiment d'injonctions contradictoires puisqu'on leur dit à la fois la ville compacte, c'est bien, il faut continuer mais qu'ils entendent aussi la périphérie, il faut s'en occuper, ce sont également des territoires stratégiques. Or, pour sortir de la confusion, c'est finalement assez simple, si je puis me permettre. D'abord, un rappel basique : **quand on parle de densification, quand on parle de sobriété foncière, il faut évidemment préciser le périmètre dont on parle sinon, ça ne veut rien dire.** Ces mots d'ordre ne veulent rien dire. De ce point de vue-là, on peut considérer que si l'on ne discute pas ces questions au niveau des régions urbaines, il me semble qu'on n'a pas grand-chose d'intéressant à dire. Je suis toujours un peu étonné que des élus municipaux se posent beaucoup de questions sur ces affaires puisque c'est évidemment avec leurs voisins qu'ils devraient avoir à discuter et négocier là-dessus. C'est un mode d'ordre encore très simple mais oublié et souvent aussi oublié par les injonctions de l'État. C'est la contextualisation, la contextualisation de tous les sujets dont nous parlons. Le vélo, c'est bien à certains endroits, ce n'est pas bien à d'autres. La densification, la dédensification, même chose ! Il faut regarder les contextes et il faut regarder ce qui se passe autour. La deuxième façon de ne pas trop se confuser le cerveau avec ces affaires, c'est accepter l'idée un peu difficile, peut-être, qu'il n'y a pas de panacée spatiale, qu'il n'y a pas de bon modèle, qu'il n'y a pas un bon schéma de ville à taille humaine et que tout est affaire de combinaisons. **Finalement, l'urbaniste, il joue avec une combinaison entre le mouvement et la sédentarité, le plein et le vide.** Et avec ces ingrédients, on fait à peu près tous les agencements spatiaux que l'on peut imaginer. On pourrait dire plus savamment la proximité et la connexité et puis la concentration et la dispersion. Et donc, pour finir, ce qu'on peut demander à un urbaniste non dogmatique, c'est de proposer ce que j'appelle après, François Ascher, de nouveaux compromis

urbains, c'est-à-dire, compte tenu de ce que l'on a à faire du point de vue de la décarbonation de la ville et de nos mobilités, compte tenu des aspirations de nos concitoyens qui sont des aspirations à la diversité de l'offre urbaine, on en a parlé, il est tout à fait possible de trouver de bons compromis et surtout d'éviter les mauvais compromis entre ces binômes. Il y a forcément un équilibre à trouver à un moment donné.

— JEAN-LOUIS PICOT

Merci, Jean-Marc Offner, pour cette introduction. Cécile Diguët, je vous ai vue approuver à certains moments, justement, quand on parlait de complexifier par rapport aux problèmes qui nous sont posés. C'est vrai qu'en Île-de-France, les problématiques ne sont pas les mêmes partout. Donc, densifier tout en étant agile par rapport à l'écologie, ce n'est pas toujours évident mais cela dépend d'abord de l'espace dont on dispose, du terrain sur lequel on travaille.



— CÉCILE DIGUËT,

DIRECTRICE DU DÉPARTEMENT URBANISME, AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES DE L'INSTITUT PARIS REGION.

Effectivement, je suis totalement en phase avec Jean-Marc Offner sur cette question de la contextualisation. Il faut peut-être rappeler plusieurs éléments un peu basiques. Le zéro artificialisation nette, en fait, ça peut avoir l'air malthusien pour certains sur la question de la construction mais c'est très généreux sur la question de la biodiversité. On n'en a pas parlé beaucoup dans la première table ronde mais il est quand même question de sols qui sont irremplaçables, des sols qui permettent à la fois de nous nourrir, de faire en sorte que la biodiversité se développe, que l'eau s'infiltré. À partir de là, repenser la densité à l'échelle de l'Île-de-France, c'est ce qu'a fait le SDRIF, le schéma directeur de la Région Île-de-France, précédemment, et le ZAN sera le socle forcément d'un futur schéma directeur. **La question de l'échelle est fondamentale puisqu'effectivement, la diversité et les différentes polarités de la région ne sont pas amenées à évoluer de la même façon.** Surtout, on a des tissus urbains très différents et des populations aux vulnérabilités différentes,

aussi. Pour les urbanistes, l'idée est aussi de concilier ces préoccupations sur la question des paysages et la question effectivement des formes urbaines. Ce n'est pas la même chose de densifier près du 8^e arrondissement ou de se poser la question en petite couronne ou sur des bourgs et villages de grande couronne. Donc, chaque fois, l'idée c'est de penser en lien avec le contexte.

Après, construire, ce n'est pas uniquement construire du neuf sur des terres agricoles forestières ou agricoles, évidemment. C'est un peu la question des architectes : l'acte de construire, c'est aussi transformer, rénover et c'est aussi penser la question de mieux occuper. Je pense que tout à l'heure, on a un petit peu évoqué cette question avec Patrick Bouchain : mieux occuper, c'est aussi occuper des sites le temps qu'un projet se fasse, c'est l'urbanisme transitoire. C'est aussi lutter contre la vacance. Il y a trois millions de mètres carrés de bureaux vacants en Île-de-France. Donc, c'est tout un panel, en fait, d'actions qui permettent aussi d'essayer de concilier au maximum, justement, ces besoins de construction et les questions, on va dire, d'écologie au sens large qui est en fait le fonctionnement écosystémique au sens large de la Région Île-de-France.

— JEAN-LOUIS PICOT

On va reparler sans doute des bureaux tout à l'heure. Cécile Maisonneuve, à la Fabrique de la Cité, vous participez à des études, justement, autour de ces thématiques, dont l'une, importante, sur la définition même de la densité. Vous aussi vous allez à rebours de certains dogmes sur la dédensification, ou, tout au moins, l'arrêt de la densification.

“Mieux occuper, c'est aussi occuper des sites le temps qu'un projet se fasse, c'est l'urbanisme transitoire.”



— **CÉCILE MAISONNEUVE,**
PRÉSIDENTE DE LA FABRIQUE DE LA CITÉ.

Effectivement, je suis totalement en phase avec ce que Jean-Marc Offner et Cécile Diguët ont dit en situant le débat, je vais dire, à la bonne échelle. Ça, c'est un premier point important. Dans la première table ronde, on a dit que la mixité avait une fonction incantatoire dans le débat d'urbanisme. Je dirais que la densité a, elle, une fonction hystérisante. Prononcez le mot, tout de suite, les gens se crispent. Jean-Marc Offner a très bien expliqué pourquoi, et plus encore, je pense qu'il faut le rappeler dans un contexte de pandémie où la densité est devenue l'ennemi public numéro un dans l'esprit des gens. Tout ça parce qu'on ne précise pas trop de quoi on parle. La densité, est-ce qu'on parle du nombre de logements sur une parcelle ? Est-ce qu'on parle du nombre de logements sur une surface de bâti ? Est-ce qu'on parle de la densité de population ? Il y a déjà une énorme confusion autour du terme qui fait qu'effectivement, on va dire attention, la densité est dangereuse pour les pandémies, sous-entendu la densité, le nombre d'habitants par kilomètre carré alors que ce qui est dangereux quand on parle d'une pandémie, c'est la densité des contacts sociaux. C'est le fait de se retrouver ensemble dans une salle mais ici, tout va bien. On l'a bien vu, il y a des villes très denses en Asie où le sujet de la pandémie n'est pas un problème parce qu'on a réduit drastiquement et assez peu démocratiquement, d'ailleurs, les contacts sociaux. Donc, le premier point, c'est que ça hystérise parce que c'est un mot valise qui est loin, je vais dire, de tasser le débat. Vous prononcez le mot résilience, ça tasse le débat. Tout le monde est d'accord, on se quitte, on est contents. Vous prononcez le mot densité, ça exacerbe le débat.

— **JEAN-LOUIS PICOT**

Est-ce une particularité française ?

— **CÉCILE MAISONNEUVE**

C'est particulièrement sensible en France mais c'est quand même un sujet en ce moment qui traverse l'ensemble des débats urbains, même si c'est plus vrai dans les villes européennes par rapport à des villes qui sont très peu denses sur d'autres continents. La ville américaine n'est pas

caractérisée par sa densité. Le sujet, je pense, c'est de se dire déjà que quand on prononce le mot densité, ça ne dit rien de la forme urbaine et du vécu qu'on a dans cette forme urbaine. **Si je vous dis que la densité de Créteil, c'est la même que celle de Grenoble, c'est la même que celle du centre de Londres, ça vous montre qu'on parle vraiment d'expériences urbaines totalement différentes.** Déjà, quand on recontextualise, on sort de l'image de l'appartement parisien vers la maison et jardin. Il y a des formes urbaines beaucoup plus variées entre tout ça. Il y en a une gamme énorme. On parlait d'idées reçues, on est clairement dans un schéma de perception. Et aujourd'hui, quand on dit densité, qu'est-ce qui vient immédiatement à l'esprit d'un certain nombre de personnes ? C'est la tour, la barre d'immeuble dont on sait que ça peut être une forme beaucoup moins dense, pourtant, que l'habitat pavillonnaire, par exemple, qu'on trouve en première couronne. Donc, il y a aussi ces représentations très fortes.

Ensuite, sur le lien entre densité et écologie, il faut pour le coup complexifier le débat parce qu'il est beaucoup trop simplifié. Ce besoin de nature, d'espaces verts que les Français expriment très fortement, on l'a encore retrouvé dans un sondage qu'on a demandé à Kantar et Potloc sur la perception qu'ont les Français des villes moyennes⁽⁶⁾. La première chose qui ressort, c'est le besoin de calme, d'espaces verts, de nature. Mais il est temps de complexifier le sujet parce que j'ai le sentiment qu'à travers, finalement, cette idée qu'on va arbitrer entre les deux, densité versus écologie par exemple, en ne construisant pas dans des espaces urbains denses et en mettant plus d'espaces verts, cela m'évoque un peu le rachat des indulgences. Vous savez, on va se faire plaisir et puis comme ça, on aura le sentiment d'avoir la vertu avec soi. Tout le monde sera très content et du point de vue de l'écologie, franchement, ça n'aura pas fait avancer grand-chose parce qu'encore une fois, on n'est pas du tout à la bonne échelle.

— **JEAN-LOUIS PICOT**

Je rebondis sur vos propos pour m'adresser à Marc Villand. La construction de logements est en panne, est-ce que cette hostilité à la densité et cette stratégie de zéro artificialisation nette en sont responsables ? Un peu ? Beaucoup ? Est-ce que vous pouvez nous en dire plus à votre niveau sur l'état de la situation et sur peut-être une certaine peur des élus pour lancer des projets ?



— **MARC VILLAND,**
PRÉSIDENT DE LA FPI IDF.

La production de logements neufs, cette année, va être au tiers de la production habituelle. Il y a évidemment la pandémie mais il y a surtout eu des élections municipales à rallonge avec l'arrivée de nouvelles majorités, la remise en question.

J'ai apprécié lorsque Jean-Marc Offner a parlé de compromis et de nouvelles combinaisons car, si la construction est mise en cause, c'est qu'on n'a pas encore trouvé ces compromis, ces nouvelles combinaisons. D'abord, il faut dire que la situation en France, par rapport à la densité, n'est pas si grave que cela : 120 habitants au

kilomètre carré en France métropolitaine, 587 aux Pays-Bas, 275 en Allemagne.... Mais en revanche, il y a un ressenti. Il est par exemple amusant de regarder la Réunion : 353 habitants au kilomètre carré, mais les publicités sur la Réunion, c'est la nature, l'envol, la liberté. En métropole, en revanche, avec 120 habitants au kilomètre carré, on a un ressenti extrêmement négatif de la ville, alors que, il faut quand même avoir le courage de dire, quand la ville recule, la civilisation recule. La ville romaine est dix fois plus étendue que la ville du haut Moyen Âge et le haut Moyen Âge, ce n'est pas une période très réjouissante. Et puis à chaque civilisation sa ville : la cité grecque, l'oppidum gaulois, la ville de la Renaissance, la ville d'Haussmann, les villes nouvelles et maintenant, on est à l'époque de la ville, de la métropole, de la mégalopole, de la ville monde. Et cette ville monde, elle fait peur à tout le monde : on ne sait pas l'expliquer, on ne sait pas la rendre durable, on ne sait pas faire en sorte que les gens y vivent bien. Et ça pose le problème, à mon avis, de nos outils opérationnels qui sont aujourd'hui totalement inadaptés. Par exemple, en France, on a 3 000 urbanistes opérationnels, 3 000 maires qui comptent. On a des PLU d'une complexité incroyable, des PLUI qui font apparaître une prééminence de la technostructure sur le politique et qui donnent des injonctions contradictoires alors qu'on pourrait savoir en utilisant un certain nombre d'outils modernes comme le numérique, par exemple. Los Angeles fait une cartographie de tous

“La production de logements neufs, cette année, va être au tiers de la production habituelle.”

ses arbres, de sa canopée pour lutter contre les îlots de chaleur en travaillant avec Google. On pourrait très bien, nous aussi, faire rentrer la nature en ville, mais notre modèle et nos outils sont à repenser. La ville dense, la situation en France n'est pas si préoccupante que ça mais le courage politique manque à cause de ce manque d'outils et de cette incapacité à repenser nos modèles dans un nouveau compromis, dans de nouvelles combinaisons.

— **JEAN-LOUIS PICOT**

Cécile Diguët, est-ce que l'on peut un peu clarifier ce débat sur l'étalement urbain. En Île-de-France, va-t-il falloir faire avec ce dont on dispose déjà ?

— **CÉCILE DIGUËT**

La France est un espace avec beaucoup d'espaces forestiers libres, c'est vrai. Mais l'impact de l'étalement urbain, de l'urbanisation sur les territoires de l'Île-de-France, en particulier, est quand même très réel sur la biodiversité. **Alors oui, le grand castor d'Europe est revenu en Île-de-France mais on a aussi perdu 25% des oiseaux en 15 ans.** N'oublions pas d'abord ce sujet-là. Ensuite, aujourd'hui, le rythme d'artificialisation des sols, entre 2012 et 2017, a été de 840 hectares par an consommés et 250 renaturés. Nous ne sommes évidemment pas au zéro artificialisation nette mais l'idée, c'est d'avoir une trajectoire qui se réduise au fur et à mesure. Cela veut dire qu'on pourrait artificialiser éventuellement là où de toute façon, il y a déjà des zones vertes et l'urbanisation pour renforcer certaines polarités régionales mais qu'en face, il faut renaturer. Et renaturer, ce n'est pas un mur végétalisé, évidemment, sur un bâtiment. C'est renaturer les berges des rivières, c'est garder certaines friches, par exemple, qui sont des réservoirs de biodiversité et tout ça dans un souci à chaque fois de contextualisation et en ayant le soin aussi des grandes continuités écologiques qui se jouent à différentes échelles, et en ayant aussi le soin de la vie du quotidien des habitants et les habitantes, c'est-à-dire avoir des espaces de nature près de chez elles, chez eux, près de chez eux aussi bien que ces grands réseaux à l'échelle de la région. Donc, effectivement, **à l'Institut Paris Region, on va regarder de façon beaucoup plus précise la notion de pleine terre et la question d'artificialisation.** Aujourd'hui, on a des chiffres qui englobent les zones d'habitat individuel considérées comme artificialisées alors qu'il y a des jardins. On a des espaces ouverts artificialisés qui sont parfois

des golfs, Donc, c'est plutôt de la pleine terre. Donc., on a tout un travail assez quantitatif à poursuivre pour vraiment imaginer la future trajectoire de développement et de construction mais aussi de renaturation de la région Île-de-France.

— JEAN-LOUIS PICOT

Puisqu'on est sur ce sujet-là, est-ce que l'idée des circuits courts influence vos travaux ? Est-ce que c'est quelque chose qui va changer la donne par rapport à ce qui était prévu ?

— CÉCILE MAISONNEUVE

En fait, **cette demande de circuits courts à la sortie du confinement me frappe par son caractère totalement paradoxal. Quand même, ce qui a permis à des millions de Français d'être confinés et de vivre pendant le confinement,** c'est précisément parce que nous ne sommes pas en circuits courts mais reliés à de grands réseaux. Ce qui a permis aux Parisiens de ne se soucier à aucun moment de savoir s'ils allaient manquer d'alimentation ou d'électricité, c'est bien parce que

“Cette demande de circuits courts à la sortie du confinement me frappe par son caractère totalement paradoxal : c'est précisément la diversité des sources, d'approvisionnement, qui permet la sécurité alimentaire ou énergétique.”

nous sommes reliés à des grands réseaux et qu'il y a quelque chose qui s'appelle le Marché international de Rungis. Je trouve ça très frappant qu'à un moment où l'on avait le sentiment que le monde s'arrêterait, on ait oublié ce point fondamental : quand on parle du triangle magique, l'eau, l'alimentation, l'énergie, la sécurité, c'est la diversité des sources d'approvisionnement, et les circuits longs. Il y a

là une contradiction à résoudre. Certes, il y a un besoin qui s'exprime mais revenons-en au basique qui est que la sécurité alimentaire, la sécurité en matière énergétique passe par la diversité des sources d'approvisionnement.

— JEAN-MARC OFFNER

C'est souvent, là encore, une question de règle de trois à effectuer. **Manger des fraises en hiver, comme l'avait écrit Alain Juppé en revenant du Québec, oui évidemment, c'est absurde ⁽⁷⁾ ! En revanche, ce qu'on appelle parfois le kilomètre alimentaire n'est pas forcément une**

bonne évaluation de l'empreinte écologique.

Là encore, en matière de transport, la massification des flux est une règle d'or. En termes de masse, il faut évidemment étudier un peu plus globalement les choses car il n'est, par exemple, pas aberrant que Bordeaux aille chercher en Espagne un certain nombre de produits alimentaires. C'est une division du travail qui fait qu'on fait du vin à Porto et du textile en Grande-Bretagne ou en Chine. Il n'est pas non plus aberrant d'avoir une division du travail dès lors que cette question de la décarbonation des mobilités est prise en compte directement.

— JEAN-LOUIS PICOT

Emmanuel Grégoire, comment, à l'échelle d'une ville comme Paris, gère-t-on ces demandes qui peuvent apparaître contradictoires : besoin de nouveaux logements, respect de l'écologie ou circuits courts contre circuits longs ?



— EMMANUEL GRÉGOIRE,

PREMIER ADJOINT DE LA VILLE DE PARIS.

L'articulation entre la densité et la soutenabilité environnementale n'est pas un débat récent mais il s'est accéléré, notamment peut-être par une conscientisation de l'opinion publique qui amène à se poser des questions de façon beaucoup plus volontariste qu'on ne le faisait dans le passé. Même s'il s'agit d'un souci très ancien. La densité est-elle l'ennemie de l'écologie ? La réponse est non et ma conviction, notre conviction, elle n'est pas partagée par tout le monde de la même façon vous le savez, est qu'au contraire, **la densité est l'un des outils, l'une des réponses aux enjeux de soutenabilité environnementale.** Pourquoi ? Parce que les questions de la proximité et des mobilités sont devenues tout à fait centrales dans l'empreinte carbone de nos sociétés, en particulier dans les milieux urbains. Mais si je partage totalement l'idée qu'une décarbonation des mobilités est un enjeu en soi, je rappelle que la meilleure des mobilités est celle qui n'existe pas sur le plan environnemental. Même dans les modèles d'énergie décarbonée, on pressent en effet que si les effets seront moins négatifs sur l'environnement, ils ne seront pas absents pour autant. Dire que la densité est potentiellement l'une des réponses à l'enjeu écologique ne fait pas consensus. Pourquoi ? Parce qu'on ne parle pas

du tout de la même chose quand nous parlons de densité. La densité dépend en effet essentiellement de l'horizon dans lequel vous l'appréciez. Est-ce que vous l'appréciez dans des référentiels normatifs, en analyse démographique, au kilomètre ? Est-ce que vous l'appréciez à l'immeuble ? Est-ce que vous l'appréciez à l'appartement ou au logement lui-même ? Est-ce que vous parlez de densité d'habitation ou de densité d'usage ? Pour certains territoires urbains, tout cela n'est pas du tout la même chose et en particulier pour certains quartiers de Paris.

Je pense qu'il y a deux dimensions dans ce débat. La première, c'est de savoir de quelle densité l'on parle et de savoir si le fait de mettre plus de gens au même endroit a sur le plan sociétal et environnemental des effets bénéfiques ou non. La deuxième, c'est pourquoi faire de la densité et quelles sont les alternatives ? **Je dis souvent à des amis qui sont contre la densité : « vous en faites quoi, des gens ? »**. Car la densité ne s'apprécie que sur des perspectives démographiques. Parler de densification à Paris, et c'est un débat qui a beaucoup pesé dans la campagne des municipales, vous vous en souvenez tous, c'est factuellement faux. La démographie baisse à Paris. Je ne sais pas comment on articule rationnellement un discours sur la densification de Paris et en même temps la dénonciation de la baisse de la population mais enfin, on voit bien l'écueil.

Il n'en reste pas moins qu'à l'intérieur de systèmes urbains complexes, je prends l'exemple de Paris, se cachent des diversités de densité et de problèmes. Vous avez une densité moyenne, on va simplifier parce qu'elle est variable en fonction des taux de natalité et des flux d'entrée et de sortie, mais grosso modo autour de 27 à 28 000 habitants au kilomètre carré. Elle est beaucoup, beaucoup plus haute dans certains quartiers dont pourtant historiquement, on vantait plutôt les mérites notamment en termes d'équilibre d'ensembles urbains hyperlocalisés. Et à l'inverse, il y a des endroits à Paris, voire même dans beaucoup de communes d'Île-de-France et même de la métropole du cœur dense, dans lesquels la densité est beaucoup, beaucoup, beaucoup plus faible. Et le sujet, ce n'est pas le débat global sur la densité, mais à quel endroit et pour quoi faire ? Je suis totalement d'accord avec ce qui vient d'être dit parce que le mythe de la densité comme le mythe de la ville du quart d'heure n'est pas un mythe de l'autonomie ou de l'autosuffisance, surtout pas. **Et il n'y aurait pas pire qu'une ville du quart d'heure qui**

s'imaginerait en autonomie. C'est l'articulation du petit et du très grand qui fait la force du concept de la ville du quart d'heure.

Il faut Donc, vraiment avoir une appréciation de la densité contextualisée sur le plan démographique et contextualisée sur le plan de la destination, c'est-à-dire pourquoi on met des gens au même endroit. Je caricature mais si vous mettez une densité à 40 000 habitants au mètre carré mais dans lequel il n'y a que des logements entassés les uns sur les autres, il est peu probable qu'on arrive à un équilibre social convaincant.

— JEAN-LOUIS PICOT

Emmanuelle Cosse prenait à dessein l'exemple du 8^e arrondissement de Paris où la même concentration n'est pas vécue de la même façon que dans certaines villes de première couronne...

— EMMANUEL GRÉGOIRE

C'est un très bon exemple. Quand vous regardez l'histoire démographique du 8^e, on s'aperçoit qu'il y a de moins en moins d'habitants à cause de la tertiarisation de l'immobilier. En revanche, il y a une densité d'usage extrêmement puissante. Si vous appréciez la densité en fonction des habitants fiscalement enregistrés, elle est plutôt faible. Mais, en réalité, la densité d'usage est extrêmement importante. Donc, oui, il faut continuer à avoir de l'ambition de transformation, de construction mais ça dépend où et ça dépend pour quoi faire.

— JEAN-LOUIS PICOT

Est-ce que le Covid ne va pas accélérer cette transformation des quartiers où domine justement l'immobilier de bureaux comme dans le 8^e ?

— EMMANUEL GRÉGOIRE

Il y a deux sujets de nature différente. Celui à long terme de voir effectivement comment le Covid vient impacter cela. Et celui de la vacance structurelle des bureaux. Contrairement à la vulgate, elle est faible à Paris sur les actifs tertiaires. Ce n'est pas toujours simple, d'avoir des indicateurs en la matière mais on parle de vacance structurelle entre 1,8 et 3 % quand l'activité économique décroît. La crise économique va augmenter la vacance structurelle et on

“C'est clair, la densité n'est pas en soi l'ennemie de l'écologie. Elle est une des réponses à l'enjeu climatique car elle réduit notamment les effets polluants des mobilités. Il faut travailler sur la densité idéale pour la ville du quart d'heure.”

commence à en voir les effets dans l'immobilier de bureaux. Mais en quoi la crise du Covid est un accélérateur de la mutation profonde du travail, c'est encore difficile à savoir. En revanche, cela crée une opportunité que nous, à la ville, allons essayer de saisir avec les actifs tertiaires les plus obsolètes, ceux qui n'ont pas encore été rénovés et dont les propriétaires n'ont probablement pas l'assise financière pour réinvestir ou pour réendetter la rénovation : la question de leur transformation en logements va se poser. Et donc, oui, c'est une priorité à court terme. Il y a beaucoup de spécialistes qui nous regardent ou nous écoutent et ils connaissent la très grande complexité de l'équation économique pour des raisons de fiscalité, pour des raisons de réglementation et pour des raisons tout simplement de rendement des actifs tertiaires. Mais nous allons essayer avec, je m'excuse même de penser comme ça, l'opportunité de la crise Covid.

Tout cela montre que l'avenir de l'immobilier est un avenir de très grande diversité de destination, de réversibilité, de capacité de transformation. C'est quelque chose qui est assez récent mais qu'on va essayer de promouvoir tous ensemble, pouvoirs publics, acteurs privés, parce que c'est l'enjeu qui permettra au bâti de s'adapter à des fluctuations de besoins d'usage. C'est évidemment particulièrement compliqué dans les villes patrimoniales dans lesquelles il y a un bâti ancien mais Haussmann avait pensé à tout y compris à la reconversion bâtiminaire 200 ans après... comme quoi le génie est souvent quelque chose qui apparaît très longtemps après.

— JEAN-LOUIS PICOT

Cécile Diguët, l'Institut Paris Region a justement étudié cette évolution du travail et ses possibles conséquences sur l'immobilier⁽⁸⁾...

— CÉCILE DIGUËT

Effectivement, sur la pratique du télétravail en Île-de-France, 60 % des Franciliens sont des actifs et 18 % faisaient déjà du télétravail avant le premier confinement. C'est monté à 39 % pendant le premier confinement. Et, sur ces 39 %, la quasi-totalité, c'est à dire 95 %, voudraient poursuivre avec plus de télétravail qu'avant. Indéniablement, il va y avoir un impact sur la géographie de l'emploi, la géographie des bureaux en Île-de-France et aussi un impact sur le fonctionnement des transports collectifs. Ce sont des sujets que l'on va étudier plus précisément. Mais je voudrais aussi insister

sur le fait qu'on a beaucoup parlé de construction de logements mais moins de construction de locaux d'activités et de bureaux. Or, dans cette question de l'artificialisation des sols, entre 2012 et 2017, c'est 14 % qui ont été dédiés à l'activité. C'est plus que l'habitat individuel en réalité. Donc, il y a un véritable enjeu car ce sont souvent des constructions qui ne font qu'un niveau et il y a un vrai enjeu sur la diversification de ces secteurs, un enjeu sur la transformation des zones commerciales, un enjeu sur la transformation des zones d'activités.

— CÉCILE MAISONNEUVE

Le télétravail est un débat intéressant car il mêle des sujets d'urbanisme, des questions de choix personnels et des questions économiques mais il y a une chose qu'il ne faut pas lui attribuer, c'est sa capacité à effacer une partie de la demande de mobilités en disant qu'il peut permettre d'éviter des trajets domicile/travail. Il existe des études faites aux États-Unis à la fin des années 90 ou une nouvelle faite en Belgique montrant qu'il ne faut pas croire que ça efface durablement une grande partie de la demande de mobilités. Aux États-Unis, à la fin des années 1990, ça avait fait baisser la demande de mobilités de 0,98 % et là, les chiffres de l'étude publiée en Belgique récemment nous montrent que ça a fait baisser la demande de mobilités de 1,2 %. Pourquoi ? Pour quelque chose qui est tout aussi connu en énergie, ça s'appelle l'effet rebond, c'est-à-dire que le budget temps qu'on s'attribue à titre individuel pour se déplacer, si on ne l'utilise pas pour aller travailler, on va l'utiliser pour autre chose. Donc, ne faisons pas du télétravail une solution là encore miracle. On sait tous que dans nos domaines, des solutions miracles à des problèmes complexes, ça n'existe pas. Je renvoie également à toutes les études sur le télétravail, sur le ressenti des Français sur le télétravail et c'est un débat qui demande à être approfondi.

Après, sur la densification, là ce que je trouve très intéressant dans ce qui vient d'être dit à la fois par Cécile Diguët et Emmanuel Grégoire, c'est la transformation et la réversibilité des bureaux. C'est une méthode de densification dont on n'a pas pour l'instant le business model mais cela montre que la densification peut devenir un projet.

“L'étude publiée en Belgique récemment nous montre que le télétravail a fait baisser la demande de mobilités de 1,2 %.”

Un projet qui englobe à la fois des sujets environnementaux, des sujets économiques et des sujets sociétaux. Donc, cela devient intéressant de se poser la question en termes de dynamique. Et cela peut permettre de revenir vers les gens sur un mode moins hystérisé et poser le débat en termes de projets urbains. Et là, ça devient intéressant.

— MARC VILLAND

Concernant le bureau, je partage l'opinion d'Emmanuel Grégoire : le problème, c'est la reconversion de milliers de mètres carrés de bureaux mal foutus, mal situés. Dans le contexte politique, aujourd'hui, les maires de périphérie ou les maires de la métropole ne veulent plus construire avec une équation économique très compliquée : 95 % des modèles des bureaux, aujourd'hui, nécessitent un coût de reconstruction qui est supérieur à celui du logement neuf, par exemple. **La solution est plutôt dans l'abandon du zoning.** Aujourd'hui, quand on peut travailler dans sa salle de bains, à quoi sert le zoning ? Je pense qu'il faut raisonner totalement différemment et on n'est qu'aux prémices de ce raisonnement.

— JEAN-LOUIS PICOT

Est-ce qu'aujourd'hui un maire, une collectivité, disposent, dans le Grand Paris, des outils nécessaires pour prendre les bonnes décisions en matière de logement ?

— EMMANUEL GRÉGOIRE

Oui et non. Aujourd'hui, ça ce n'est pas spécifiquement Français mais nous avons une forme d'excellence là-dessus, nous avons quand même une espèce d'éclatement des responsabilités qui rend assez complexe la décision et d'une certaine manière déresponsabilise. C'est valable pour un certain nombre de sujets mais en particulier pour le logement. J'ai lu avec attention les déclarations de la Ministre Emmanuelle Wargon regrettant à raison qu'un certain nombre de communes ne respectent pas leurs obligations légales en matière de logement, en particulier de logement social. Il ne faut pas se dédouaner, mais la métropole pourrait monter en compétence logement. Elle peut, elle doit adopter un plan métropolitain de l'habitat et du logement et cela entraînera un certain nombre de délégations de compétences. Je vois bien une forme de frilosité d'un certain nombre de maires sur ces sujets parce que leur crainte, et je les exonère un tout petit peu, c'est une forme de très grande résistance sur la

question du logement. Peut-être est-ce un effet cumulé Covid et contexte électoral de campagne qui a duré bien trop longtemps, mais il y a vraiment glaciation d'un certain nombre de projets.

J'en vois trois causes, et à mon avis, il faut répondre aux trois. La première, c'est une prise de conscience écologiste très forte de la part de l'opinion, et du coup des interrogations.

La densification est en tout cas perçue comme une ennemie de l'écologie. Il y a un travail de pédagogie et j'en profite pour annoncer que nous allons lancer à l'occasion de la révision du PLU un projet que nous appelons « les controverses urbaines » qui seront des débats politico-scientifiques, notamment sur le sujet de la densité. C'est quoi, la bonne densité ? Derrière le sujet de la densité et de son impact sur l'écologie, la façon dont on construit est évidemment tout à fait centrale sur le plan de l'exigence environnementale.

La deuxième cause est ce conservatisme un peu plus traditionnel qu'on connaît partout. C'est à la fois la peur des logements sociaux, ce sont les phénomènes « Not In My Backyard », Nimby comme on dit, qui sont particulièrement exacerbés par le premier phénomène et aussi parce qu'ils déculpabilisent. Il est bien plus aisé de dire qu'on est pour les petites fleurs et la nature en ville plutôt qu'on est contre les logements sociaux. Du coup, il y a une forme de coagulation d'un conservatisme écologique d'un côté et d'un conservatisme social de l'autre qui peut être extrêmement perturbante sur la dynamique économique de la métropole et surtout sur la réponse aux besoins des habitants. Il y a des gens à héberger, il y aura de plus en plus de gens à héberger sauf, et c'est pour ça que c'est un élément intéressant à poser, sauf à théoriser la décroissance et à théoriser des politiques malthusiennes. Ce n'est pas mon sentiment et si jamais des gens le portent incidemment, ils feraient mieux de le porter officiellement et qu'on le mette en débat public.

Et la troisième cause qu'il faut travailler, c'est le côté « moi je ne suis pas contre la densification mais enfin qu'est-ce que ça m'apporte à moi qui suis habitant d'un quartier ? ». Et c'est là que la profession, les pouvoirs publics ont un gros travail à faire pour expliquer que la dynamique à long terme de nos territoires, que ce soit sur le plan de l'attractivité économique, sur le plan de l'emploi, sur le plan du développement de tout ce qui concourt à un système urbain en matière de politique sportive, éducative, culturelle, etc.,

“Il y a une bataille culturelle à mener pour montrer que la fabrique de la ville, c’est la fabrique du progrès social, c’est la fabrique d’un progrès social partagé.”

correspond aussi à notre capacité à garder des territoires en dynamique. Mais il y a un travail de fond à faire, une bataille culturelle à mener (elle a un peu reculé, ces dernières années) pour montrer que la fabrique de la ville, c’est la fabrique du progrès social, c’est la fabrique d’un progrès social partagé.

Sinon, le risque est réel qu’il

y ait un phénomène d’enfermement, de refus de l’autre, de refus de la construction.... Il faut qu’on relève cette bataille politique et culturelle, et je ne vois aucun obstacle à ce que nous arrivions à la gagner, cette bataille.

— JEAN-LOUIS PICOT

Et vous, comment posez-vous cet enjeu du Grand Paris sur cette thématique de la densité et de l’écologie, Jean-Marc Offner ?

— JEAN-MARC OFFNER

J’ai écrit un des premiers bouquins sur le Grand Paris avec Frédéric Gilli. Ça s’appelait Paris, *métropole hors les murs*⁽⁹⁾. Depuis, le sujet me fatigue parce que je pense que c’est actuellement le pire dispositif institutionnel qu’on puisse imaginer !

— JEAN-LOUIS PICOT

C’est court, c’est clair, merci.

— CÉCILE DUGUET

Ce que je trouve essentiel, c’est la question de la qualité architecturale et urbaine des nouvelles opérations, qu’il faut toujours, à mon sens, pousser plus loin mais avec un souci aussi de logement abordable. L’urbanisme bioclimatique qui essaye de prendre en compte au maximum tout ce qui a trait à l’écologie progresse et je voudrais juste citer un projet sur lequel on a beaucoup travaillé à l’Institut, qui est le parc des Hauteurs, une grande promenade qui va connecter le Père-Lachaise et les Buttes-Chaumont jusqu’à la Corniche des Forts à Romainville, aux Hauts de Rosny, au parc des Beaumonts à Montreuil jusqu’à Fontenay-sous-Bois. Il va accompagner, en fait, la densification déjà entamée de tout ce territoire de l’est ensemble et la ligne 11 va être prolongée. Ce genre de projet montre une vision de long terme pour justement concilier densification et écologie puisque cette promenade, elle sera à la fois un vecteur de rafraîchissement, de loisirs et de biodiversité.

— CÉCILE MAISONNEUVE

Le Grand Paris, alors, c’est aussi un investissement majeur d’à peu près 40 Md€ qui s’appelle le Grand Paris Express. Donc, ce serait éminemment paradoxal, voire irresponsable, d’engager des logiques malthusiennes dans une région où on investit 40 Md€. Ça n’aurait juste aucun sens. Ensuite, le terme de bataille culturelle prononcé par Emmanuel Grégoire est très important. En effet, qu’est-ce qui est en train de se passer ? On a quand même, et ça, c’est parfaitement expliqué, je fais de la pub pour votre livre, Jean-Marc Offner, dans *Anachronismes urbains*, on a quand même une coalition entre des rentiers, ça s’appelle notamment des propriétaires, et cette France des rentiers, on la retrouve très bien dans le sujet de la densité. L’intérêt, quand on est propriétaire, c’est la valorisation de son bien. Or, cette valorisation de son bien, on la ressent comme pouvant être mise en cause si on construit à côté, si ça densifie. Et ce qui est terrible, c’est que c’est un peu la théorie des sentiments moraux inversés d’Adam Smith : l’intérêt égoïste qu’on va avoir à ce que ça ne construise pas à côté, on va pouvoir aujourd’hui l’habiller avec de très belles idées écologiques. Et Donc,, je pense **qu’il faut absolument casser et mettre à jour ces processus en disant très clairement que l’intérêt général n’est pas celui de ne plus construire et casser cette coalition peut-être pas des conservatismes mais voire de la réaction qui voudrait aujourd’hui qu’on dédensifie et qu’on arrive à des logiques, le mot a été prononcé, malthusiennes qui vont à l’encontre totalement du besoin de construire.** Elles vont à l’encontre de quelque chose d’assez fondamental dans nos métropoles, et c’est un sujet du Grand Paris, qui sont les inégalités sociales. Ce sujet-là me paraît l’élément important à ajouter dans le débat densité/écologie, c’est le sujet de l’égalité sociale. Ça ne va pas être un petit sujet dans les mois à venir. Donc, ayons-le en tête tout autant que les sujets d’urgence écologique.

— MARC VILLAND

Le Grand Paris a été un peu conçu sur le modèle de la ville monde, le modèle du gigantisme, et ce gigantisme est quand même très contesté. En même temps, il était temps de faire quelque chose pour la région métropole et pour le Grand Paris. Alors le problème, c’est plutôt à mon avis de faire une démonstration de pédagogie, Emmanuel Grégoire en a parlé. **Simplifier les gouvernances, qu’on y comprenne quelque chose pour pouvoir avancer.** Utiliser de nouveaux outils. Je pense au plan vert de la Ville de Paris qu’on pourrait très bien

mettre en place sur toute la région. On a tous les outils numériques pour le mettre en place, pour savoir combien de mètres carrés on sait désimperméabiliser, combien de mètres carrés sont liés à la construction. On sait tout, on ne le fait pas. Quoi qu'il arrive, il faudra quand même tenir compte de cette obligation de faire entrer la nature en ville et d'y préserver un minimum de biodiversité même si la situation est beaucoup moins préoccupante qu'il n'y paraît.

— **JEAN-LOUIS PICOT**

Merci. Quelques questions des étudiants de l'École d'Urbanisme de Paris qui sont avec nous.

— **NARIMAN AMERS**

Est-ce que vous pensez qu'il faille limiter les villes au moment où on n'arrive plus à faire de circuits ?

— **CÉCILE DUGUET**

La complémentarité entre circuits courts et circuits longs est largement démontrée, mais parfois, l'impact carbone en circuits courts est pire qu'un circuit long. Après, peut-être, ce que vous évoquez derrière, c'est cette question de l'autonomie des villes. Il y a des villes comme Albi, par exemple, qui travaillent sur une autonomie alimentaire. C'est à une certaine échelle, qu'on peut éventuellement faire cela, et encore, en partie. Mais en Île-de-France, on

“Parfois, l'impact carbone en circuits courts est pire qu'un circuit long.”

est nombreux et on fonctionne grâce à des flux qui nous dépassent complètement. Ensuite, je pense que ce débat circuits courts fait écho à un autre débat qui est

celui de la relocalisation de certaines industries, l'absence de masques pendant le premier confinement l'a montré. Effectivement, il y a toute une stratégie de relocalisation industrielle aussi sur certaines industries stratégiques en Île-de-France qui est en train d'être mise en œuvre. Et ça, je pense que c'est un sujet un petit peu différent de votre question mais qui est un vrai sujet de préoccupation.

— **JEAN-MARC OFFNER**

Là encore, c'est une question de règle de trois. Il faut analyser car il y a des choses qui ne peuvent absolument pas se relocaliser. Ce n'est pas forcément grave mais je me permets, Emmanuel Grégoire, de vous interpeller parce que je trouve que les élus municipaux en général, ceux de la Ville de Paris en particulier, ont peut-être tendance à avoir un discours qui nie l'extérieur. Si on parle de

la ville du quart d'heure sans dire qu'il y a aussi d'autres échelles, évidemment, et qu'on ne trouvera pas tout dans son quart d'heure, on nie le fonctionnement d'un bassin d'emploi mondial. On nie beaucoup de choses et on renforce des idéologies d'entre-soi qui peuvent être assez délétères. Et quand on parle de l'autonomie alimentaire, je trouve que c'est un peu pareil. Ça fait un peu trop croire qu'on peut être dans l'autosuffisance alors qu'on est tout le temps en interdépendance, et les sociétés ont été créées pour ça et les villes ont été créées pour justement pouvoir profiter des campagnes qui ne sont pas dans la ville. Donc, il y a des interdépendances subies qui sont contestables, à contester et à essayer de réduire, et puis il y a des interdépendances choisies qui font la vie urbaine dans toutes ses échelles.

— **CÉCILE MAISONNEUVE**

Derrière la question du circuit court, il y a la question d'avoir un certain contrôle. Et la question intéressante à se poser est celle de la logistique urbaine et ce que cela implique en termes de remunicipalisation d'un certain aspect de cette logistique urbaine. Même une ville comme Paris, aussi puissante soit-elle, n'a plus vraiment la main sur comment est-ce qu'on fait pour que ces flux qui viennent vers la ville soient en l'occurrence à la fois plus efficaces et plus décarbonés. Ce qui est en train de se passer avec la relocalisation dans le cœur de la ville d'un certain nombre de fonctions de la logistique urbaine à travers des questions immobilières, notamment, est extrêmement intéressant. Je pense que ça, c'est une piste d'action extrêmement complexe mais là encore, il y a une politique publique à construire. Elle n'existe pas vraiment parce que finalement, on se dit que les acteurs privés le font, plus ou moins bien mais ils le font, et en fait, on ne s'en occupe pas. Aujourd'hui, ça ne peut plus être le cas. Notamment du fait de la décarbonation du secteur de la mobilité routière.

— **JEAN-LOUIS PICOT**

Une autre question d'un étudiant.

— **VIRGINIE LAPIERRE**

Peut-on essayer de trouver des points d'accord, peut-être, entre les personnes qui logent dans des HLM et des personnes qui seraient plus conservatrices et voudraient moins de densité autour d'elles ?

Peut-être l'urbanisme expérimental dans les espaces ? Parce que peut-être qu'à Paris, la densité n'est pas aussi forte qu'on le croit, mais il y a quand même une impression de saturation de l'espace public. Donc, peut-être essayer de le repenser différemment au travers de l'expérimentation et ainsi renouer un dialogue entre les citoyens et leurs représentants.

— EMMANUEL GRÉGOIRE

D'abord, la densité n'est pas faible à Paris. Elle est plutôt très exceptionnellement haute par rapport à d'autres villes. Simplement, à l'intérieur d'une densité moyenne parisienne se cachent des disparités extrêmement puissantes. Et d'ailleurs, ce n'est pas dans les endroits où la densité est la plus haute qu'on ressent le plus, paradoxalement, notamment l'usage de l'espace public. L'espace public est un sujet qui a toujours été compliqué à Paris et dans toutes les grandes villes européennes d'urbanisme dense et notamment d'histoire médiévale et pré-révolutionnaire. Pourquoi ? Ce sont des petites rues et même si certains quartiers ont été rasés et refaits, dans bien des villes, **on garde cette articulation très compliquée d'une densité forte et d'une surdensité d'usage**, c'est-à-dire qu'il y a beaucoup de gens qui n'habitent pas là mais qui y viennent. Et on ressent la densité de l'espace public très différemment selon qu'on est de passage ou qu'on en est bénéficiaire. Grosso modo, pour prendre un parallèle qui vous parlera sans doute beaucoup, enfin en tout cas moi il me parle, on supporte beaucoup mieux une terrasse éphémère de café dans l'espace public quand on en est le client que quand on en est le riverain ou inversement, on prend parfois beaucoup de plaisir à aller sur des terrasses éphémères ailleurs ou des terrasses pérennes et on le supporte beaucoup moins en bas de chez soi.

Le sujet de l'espace public, c'est pour ça que notamment, on a engagé une politique très dure contre la voiture, pas du tout une politique d'éradication de la voiture. **La voiture continuera à exister, elle se transformera, elle se décarbonera, elle s'automatisera et on en améliorera la performance mais la question est aussi de dégager de l'espace public pour d'autres usages.** Notre travail, c'est même la quintessence du travail des politiques, c'est d'articuler. C'est une mission à la fois noble et simple, d'articuler l'intérêt général et les intérêts particuliers. Quand on est Adjoint à l'urbanisme comme moi, dans la mandature, on doit choisir par exemple où mettre une déchetterie, un incinérateur, Donc, des équipements à nuisances et à

externalités négatives extrêmement puissantes. Je comprends aisément que des riverains n'aiment pas trop qu'on leur mette un incinérateur. Simplement, à un moment donné, notre mission à tous, c'est à la fois la mienne comme élu mais ça peut être aussi celle d'un architecte quand il est amené à travailler là-dessus, c'est d'articuler l'intérêt général et des intérêts particuliers. Et donc, tout le travail à la fois pour l'élu et l'architecte, c'est comment je maximise l'intérêt général en essayant de limiter le plus possible les nuisances de proximité.

Et puis pour ça, vous l'aviez évoqué indirectement mais je le reprends, tous les outils de démocratie participative sont très utiles. Ils permettent d'élargir le champ des références, parce que l'un des pièges que je vois dans le cadre réglementaire actuel des concertations d'urbanisme, c'est qu'il donne toutes les garanties d'être piégé par les intérêts particuliers. **Je pense que nous avons besoin de moderniser considérablement le cadre législatif et réglementaire autour des règlements d'urbanisme**, parce que si vous demandez à des gens de venir vous dire s'ils sont pour un incinérateur, il y a peu de chances qu'ils se mobilisent pour le faire. En revanche, évidemment que les riverains, et c'est bien normal, on doit les comprendre et on doit les accompagner et les aider, Donc, on a besoin de moderniser les processus de dialogue, de participation citoyenne autour de ces enjeux d'urbanisme, limiter les nuisances, limiter les externalités négatives pour les riverains et essayer de donner du sens à tout ça parce que c'est le seul moyen d'arriver à aboutir sur des projets complexes.

— CÉCILE DUGUET

Un des outils, justement, de démocratie urbaine, ce sont les occupations transitoires. J'ai beaucoup travaillé sur ce sujet. Finalement, c'est une sorte d'urbanisme préfiguratif qui permet d'inventer les usages aussi avec des parties prenantes beaucoup plus larges et justement, parfois, d'arriver à des compromis. On a démarré en parlant de compromis urbain. Je pense que ça, c'est un outil, en fait, qui est d'ailleurs largement soutenu par la Région Île-de-France et qu'il faut continuer de mettre en œuvre le plus possible.

— JEAN-LOUIS PICOT

Il me reste à vous remercier d'avoir été présents ce matin avec nous. Merci.

Le périurbain est-il l'avenir de la métropole ?

INTERVENTION

La construction de la ville-jardin autour de la ville est-elle le grand projet du XXI^e siècle ?

par **Jean Viard**, sociologue, Directeur de recherche associé au Cevipof-CNRS

DÉBAT

Christine Leconte, architecte, Présidente du Conseil de l'Ordre des architectes d'Île-de-France

Isabelle Baraud-Serfaty, économiste

Jean-Philippe Dugoin-Clément, Maire de Mennecey et VP Région Île-de-France

Laurent Girometti, Directeur Général de l'EpaMarne

Animation : **Arnaud Le Gal**, Rédacteur en Chef des *Echos*





Isabelle Baraud-Serfaty,
économiste



Christine Leconte,
architecte, Présidente
du Conseil de l'Ordre
des architectes
d'Île-de-France



Jean-Philippe Dugoin-Clément,
Maire de Mennecey et
VP Région Île-de-France



Laurent Girometti,
Directeur Général
de l'EpaMarne



Jean Viard,
sociologue, Directeur
de recherche associé
au Cevipof-CNRS



— ARNAUD LE GAL,

RÉDACTEUR EN CHEF DES *ECHOS*.

Suite et dernier chapitre de cette matinée. Après la table ronde sur l'inclusivité, après celle sur la densification, voici celle sur la ville-jardin, sur la construction d'une urbanité accessible à tous. Nous allons en débattre avec une économiste, Isabelle Baraud-Serfaty, une architecte, Christine Leconte, le Maire de Mennecey et par ailleurs Vice-Président de la Région Île-de-France, Jean-Philippe Dugoin-Clément, et un aménageur, Laurent Girometti, Directeur Général de l'EpaMarne. Mais nous allons d'abord nous tourner vers le sociologue Jean Viard qui va nous parler de l'idée même de ville qui, selon lui, va être totalement bouleversée.



— JEAN VIARD,

SOCIOLOGUE, DIRECTEUR DE RECHERCHE ASSOCIÉ AU CEVIPOF-CNRS.

Une première idée pour faire le lien avec le débat précédent : **la ville n'est pas faite pour ses habitants**. Quand j'écoute les élus parisiens, quelquefois, je sursaute. D'abord parce que cette ville se dépeuple un peu et, ensuite, parce qu'elle est surtout un carrefour. Moi, je la pense toujours comme une gare avec des trains qui vont partout, des trains de banlieue, des trains aux trajets courts, des trains qui vont loin mais au fond, c'est ce cœur de rail, pour moi, une métropole comme Paris. Ou comme toutes les grandes métropoles. Donc, pour moi, l'habitant n'est pas au cœur du sujet. Ce qui est au cœur du sujet, c'est l'articulation de toutes ces échelles, ce que disait d'ailleurs très bien Jean-Marc Offner, et c'est important de le dire. Une deuxième idée est que la question qui nous est posée est « comment on vit, maintenant qu'on a inventé la Toile ? », c'est-à-dire qu'est-ce qu'une grande ville ? Une grande ville, c'est l'endroit où la densité de la Toile croise la densité humaine, technologique, scientifique, financière et l'endroit où cela se diffuse. L'urbanité, aujourd'hui, elle est d'abord sur la Toile avant d'être dans le territoire. Ça aussi, c'est un enjeu complètement nouveau qu'il faut avoir en tête.

Une troisième idée que je voudrais mettre comme cela en préambule. Je ne sais pas si vous avez lu

l'article de Jacques Lévy après les élections américaines. Il a réalisé des cartes remarquables en montrant qu'il y avait **deux groupes⁽⁴⁰⁾ : celui des gens qui se sentent dans le flux, dans les villes de plus de deux millions d'habitants, et celui de ceux qui se sentent scotchés, qui sont en dehors**. Ça ne veut pas dire que ces derniers le vivent mal, mais qu'ils ont l'impression que la mutation du monde ne les concerne pas. Et cette différence qu'on a faite aux États-Unis où Trump a été élu dans les communautés de moins de deux millions d'habitants est la même en Angleterre, où Londres était pour l'Europe et les autres villes pour le Brexit. Idem en Catalogne. Idem, même, en France, où le Front national double ses scores à 2 kilomètres d'une gare. Donc, on est en train de couper nos sociétés autour de cœurs qui sont des cœurs numérisés. Paris, par exemple, où ses habitants ont ainsi l'essentiel des résidences secondaires françaises. Il y en a trois millions et demi, y compris dans les quartiers populaires où il y a beaucoup de résidences secondaires en Afrique. Une fois qu'on a dit tout ça et qu'on se rappelle **qu'il y a 16 millions de maisons avec jardin dans ce pays pour 12 millions d'appartements et que les 12 millions d'appartements possèdent une grande partie des trois millions et demi de résidences secondaires**, on voit le territoire autrement. Ayons aussi cette vision ! Une vision plus équilibrée de l'espace : plus de 60 % des Français ont un jardin.

Pendant la pandémie, je vais aller très vite, mais j'ai vu des bobos télétravailleurs parisiens qui quittaient la ville et se posaient la question d'aller s'installer à Tours, à Mortagne-au-Perche ou à Beauvais. Avec un raisonnement nouveau : si je vais à Paris deux fois par semaine, où est-ce que je peux aller habiter ? Et pour le même prix, avoir une maison et choisir un lieu qui a une identité ? Ah moi, j'ai choisi Tours ! Évidemment, ils ne vont pas aller là où il y a des Gilets jaunes qui, eux, choisissent le prix du mètre carré pour leurs lotissements et leurs distances au rond-point et aux deux autoroutes pour aller travailler. On a dit à ces derniers que leur modèle était nul avec ses petites bagnoles diesel et ses maisons pas isolées, et où se sont-ils réunis ? Pas

“J'ai vu des bobos télétravailleurs parisiens qui quittaient la ville et se posaient la question d'aller s'installer à Tours, à Mortagne-au-Perche ou à Beauvais.”

dans les mairies, sur les ronds-points. Parce qu'ils ne sont pas dans une commune à la différence des télétravailleurs bobos. Ils sont sur des terrains en fonction du prix du mètre carré. Donc, il n'y a pas un extérieur de ville, il y en a au moins deux. Il y a effectivement le monde, on va dire Gilets jaunes (pour faire carte postale) et celui des télétravailleurs bobos (pour faire tout autant carte postale !). Et, autour, il y a effectivement la France arable qu'il faut sanctuariser, protéger, où il faut sanctuariser le foncier comme l'ont fait les Suisses et les Canadiens en y intégrant la forêt et en construisant un nouveau modèle.

Qu'est-ce que tout cela nous donne comme tableau de la France ? **D'un côté, des cœurs de métropole en France, admettons qu'il y en ait huit qui produisent 61% du PIB pour aller très vite, qui**

vont continuer à augmenter.

De l'autre côté, des terres arables et des forêts où on n'a pas besoin d'un grand projet. D'ailleurs, on n'en a pas.

On n'en a plus, disons, depuis Edgard Pisani ⁽¹¹⁾. Entre les deux, on a tout ce que la ville a poussé sur son extérieur : les lotissements populaires, les grands commerces... sans aucune construction politique. On n'a effectivement pas pensé ce territoire, celui que j'appelle la ville-jardin et que tout à

l'heure, Jean-Marc Offner, lui, a désigné comme campagne urbaine. Peu importe les mots, on est en accord sur le fond. Et là, on n'est pas dans un espace politique. On a des myriades de petites communes. J'ai été Vice-Président de Marseille Provence Métropole. Je gérais les déchets et j'avais 128 000 maisons avec jardin, sur mon territoire, qui représentaient 350 000 personnes de la communauté urbaine !

La question qui nous est aujourd'hui posée, c'est comment penser ces trois territoires.

Le territoire de la terre arable est effectivement à sanctuariser, même si la plupart des habitants ne sont évidemment pas agriculteurs. Il n'en reste que 750 000 car on en a perdu un million en à peine 40 ans. On a ensuite la métropole qui est un lieu d'accélération de l'innovation et il faut la renforcer dans sa compétence d'accélération des innovations, notamment Paris qui est la grande métropole européenne dont on devrait faire le

cœur de la construction européenne. Et autour, il faut qu'on organise ces territoires mais qu'on les organise d'abord par la politique. J'ai entendu beaucoup d'idées, ce matin. Je vais en ajouter une : il faut couper les grandes villes. Le Mirail, à Toulouse, devrait être une mairie. Comme les quartiers Nord à Marseille. Il faut faire confiance à la démocratie même si on risque d'avoir des mairies d'extrême droite et couper ces grands ensembles politiques qui ne sont plus gérés que par des techniciens. Je suis pour la disparition des mairies centre à Paris, Lyon et Marseille pour qu'on ait des métropoles puissantes avec beaucoup de mairies à l'intérieur. Je crois que là-dessus, il faut être révolutionnaire et casser nos cadres. Puis, après, se demander comment une grande métropole parisienne va pouvoir penser ce qu'il y a entre le cœur de métropole et la terre arable et l'organiser. Et là, ce n'est pas une question de communes. On l'a bien vu avec les Gilets jaunes, qui ne sont jamais allés à la mairie. Ils ne savent même pas où elle est. D'ailleurs, ils ne participent pas aux élections. Ce qu'ils connaissent, ce sont leurs terrains, le supermarché, les deux autoroutes et ils ont un sentiment d'abandon sociétal. Pas social, sociétal. Ils n'habitent nulle part. Ils ne sont pas membres d'un groupe.

En face d'eux, il y a la ville travailleuse bobo. Comment on fait des ponts entre les deux ? Comment on pense la société horizontale ? Comment on multiplie les tiers-lieux ? Comment on multiplie les lieux de coworking ? Comment les communes les plus lointaines construisent-elles des sites universitaires près des universités pour que les enfants de la périphérie de la métropole ou du rural, derrière, aient une chambre en cité U pour faire leurs études ? Comment on fait aller les gamins de l'extérieur vers les matchs du PSG parce que ce qu'ils veulent aller voir, c'est le PSG, sauf que les transports scolaires ne s'occupent pas de ce genre de transport ? Comment on organise la société horizontale dans ces territoires et comment on recrée une carte politique aux trois niveaux ?

Dans le périurbain, il faut recréer de la société à l'échelle des gens. Peut-être à l'échelle des collèges où l'on pourrait tout à fait penser qu'on pourrait mettre un lieu de coworking, un lieu de services publics... Je dis le collège parce que je suis plus républicain que proche des paroisses qui ont construit nos communes, et puis que je pense que

“Il y a, au fond, trois sortes de territoires, les terres arables, la métropole, lieu d'accélération et d'innovation, et les villes-jardins qu'il faut organiser par la politique.”

la vie des gens est organisée autour de l'éducation des enfants.

Avec ces trois territoires, il y a en tout cas une vraie révolution à faire en pensant en même temps métropole, ville-jardin, terre arable. Tout cela à partir des modèles démocratiques pour qu'au fond, ça soit par la citoyenneté, par le débat politique, qu'on puisse faire évoluer les choses.

— ARNAUD LE GAL

Nous voilà déjà dans le vif du sujet.

Christine Leconte, la vision de Jean Viard suppose vraiment de prendre la bonne mesure de ce périurbain. Comment l'architecte que vous êtes entend cette analyse et peut s'en servir dans sa profession, pour ses projets, en particulier lorsqu'elle pense « densification douce » ?



— CHRISTINE LECONTE,

ARCHITECTE, PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES D'ÎLE-DE-FRANCE.

Je partage entièrement l'analyse de Jean Viard sur une forme d'oubli de la politique dans les territoires périurbains, et même plus, par notre discipline de l'architecture. Mais comme l'urbanisme et l'aménagement, si on s'y engage, c'est aussi parce que l'on veut spatialiser la démocratie dans ces territoires-là... et c'est totalement politique. C'est un engagement totalement politique et social et c'est pour cela, d'ailleurs, qu'on a besoin de vision. On a besoin d'avoir autre chose qu'un urbanisme d'opportunités. Ce qu'il faut voir, c'est comment ont été construits ces espaces du périurbain. Souvent, c'est à l'arraché, par petits bouts, progressivement, quelques pavillons par-ci, par-là, quelques permis d'aménager. C'est du monofonctionnel qui a répondu à un besoin mais qui a surtout enrichi une partie des aménageurs sans enrichir la collectivité. On sait que dans un territoire de périurbain, pour amener les mêmes services publics à un habitant qu'à un habitant de la zone dense, c'est pratiquement sept fois plus en termes de fonds publics. Donc, déjà à la base, on a un souci d'égalité démocratique spatialisée. Pour nous, architectes, c'est un premier sujet.

Il y en a ensuite un autre qui est, comme l'a dit Jean Viard, de ne va plus aller sur les terres

agricoles. Et, à partir du moment où on reste dans l'enveloppe urbaine, on doit regarder ce qu'on a, prendre les qualités spatiales de ce qu'on a, en prendre tout ce qui est positif et essayer de réparer l'existant en essayant de limiter les déchets puisqu'on sait que 75 % des déchets sont produits par le bâtiment et les travaux publics en Île-de-France. Il faut réparer mais en prenant les qualités. Et dans le périurbain, ce qui est génial, c'est qu'on a une biodiversité par les jardins. Et c'est sur cela, qu'il faut qu'on s'accroche pour faire le reste. Le gros avantage de ce périurbain, c'est cela ; pourtant, les politiques menées depuis des années n'ont pas mené à ça, et ont permis aux particuliers de diviser la parcelle sans qu'il y ait de politique générale, d'organisation politique de ces espaces qui ont trop souvent été laissés pour compte même dans les PLU où il n'y a presque jamais eu d'orientation et d'aménagement de programmation dans ces zones de lotissement.

“Quand on utilise la division parcellaire, on se rend compte qu'on « fractalise » encore plus le foncier.”

C'est là, pourtant, qu'il les faudrait. Quand on utilise la division parcellaire, on se rend compte qu'on « fractalise » encore plus le foncier. Finalement, on rajoute. Une parcelle en drapeau derrière avec une imperméabilisation du sol double parce qu'il y a un PLU qui impose deux places de parking... Et du coup, on perd ce qui est une des qualités intrinsèques du pavillonnaire. Donc, aujourd'hui, les architectes se posent la question de la réparation. On se dit, par exemple, quand on a un plan de relance qui doit donner de l'argent aux Français pour réhabiliter leur pavillon et qu'en même temps, on sait qu'ils ont le droit de diviser leurs parcelles, on se dit il y a une double manne d'argent en dézoomant et à l'échelle du quartier et que l'on pourrait travailler sur des projets pour réaménager et régénérer ces espaces pour tous.

— ARNAUD LE GAL

Il faudrait aller au-delà du bâti pour avoir une sorte d'approche ? Alors vous nous avez bien résumé, là, je pense, ce qui ne fonctionne pas bien ou pas de manière optimale. Est-ce que vous avez des exemples convaincants à partager avec nous de choses ou d'approches qui iraient dans le bon sens ?

— CHRISTINE LECONTE

Il faut regarder ce qu'il se passe sur le terrain. Les habitants n'attendent pas les décideurs,

ils font muter leur tissu. Donc, déjà, regardons comment ça mute. On a, par exemple, un salon de coiffure qui se met dans un pavillon, un pavillon qui est divisé en deux apparts, une extension derrière.

— ARNAUD LE GAL

Une cocréation comme on l'évoquait dans la première table ronde ?

— CHRISTINE LECONTE

Ça se fait déjà même si ce n'est pas pensé, organisé et surtout, on ne lit pas à travers une vision de l'espace public renouvelé.

— ARNAUD LE GAL

Isabelle Baraud-Serfaty, j'aimerais bien avoir le regard de l'économiste sur ce que l'on évoque là, sur ces réalités et ces enjeux et la manière dont les choses peuvent bouger.



— ISABELLE BARAUD-SERFATY, ÉCONOMISTE.

Je vais peut-être préciser le point de vue d'où je pars. En fait, je fais deux choses. D'une part, j'importe les outils de l'analyse stratégique dans le champ de l'urbain avec l'idée que la stratégie,

c'est fondamentalement l'art d'allouer des ressources rares en fonction d'un objectif. Et aujourd'hui, cette question des ressources rares, elle me paraît éminemment importante. C'est le foncier, le foncier agricole. C'est l'argent public, aussi. Et Donc,, je pense que c'est aujourd'hui très important, d'avoir ces outils. D'autre part, j'essaie d'articuler la dimension économique avec les autres composantes du projet urbain, notamment la composante programmatique

et puis la composante écriture urbaine.

Alors, forte de ça, normalement, j'ai quelques slides. Je voulais à travers cette approche d'économie urbaine, donc, interpellé sur deux points. Le premier, c'est l'arbitrage qui, me

semble-t-il, doit être fait entre trois éléments qui vont dans le même sens. C'est le côté gauche de la balance. D'un côté, la densité, le prix de sortie des logements et l'objectif de zéro artificialisation nette avec l'idée que ces trois éléments vont dans le même sens. De manière simplifiée, plus c'est dense, plus le prix de sortie est faible et moins on artificialise. **Et en même temps, ces trois éléments doivent peut-être être mis en balance avec l'enjeu des formes urbaines et des aspirations des habitants.** En tout cas, c'est une question mais on voit bien qu'aujourd'hui, il y a sans doute un désir vers justement des formes urbaines qui soient moins denses et notamment pour la maison individuelle. Et du point de vue de l'opérateur, cette question de l'aspiration des habitants, elle va se traduire dans la commercialité des opérations. Donc, c'est évidemment un enjeu très important de la variable économique.

— ARNAUD LE GAL

C'est ce que j'appelais la densification douce ?

— ISABELLE BARAUD-SERFATY

Voilà, tout à fait ! Et je pense qu'effectivement, la question de la densité est clé. J'ai remis, en fait, ce petit diagramme qui vient de l'Institut Paris Region qui date d'il y a quelques années mais que je trouve absolument pertinent. C'est un graphique qui représente la densité bâtie. Donc, c'est une densité à l'ilot, pas à la parcelle. Et juste pour avoir quelques repères, tout à droite, vous avez la densité de l'habitat haussmannien avec une densité bâtie de 4,5. Au milieu, on en reparlera tout à l'heure, vous avez une densité de 1, et puis à gauche, on est sur une densité plutôt de 0,3 avec de l'habitat individuel. Pourquoi je vous montre ça ? Parce que cette question de la densité, moi je l'ai vraiment éprouvée de manière très, très compliquée dans le cadre d'une opération que j'ai pu suivre, si on peut passer la slide d'après. C'est une opération sur laquelle je suis intervenue pour réaliser un audit financier. L'aménageur est Grand Paris Aménagement. C'est l'opération de la ZAC Louvres Puiseux. On se trouve à 4 kilomètres de Roissy. On est sur une opération qui fait 80 hectares et qui prévoit un peu plus de 300 000 m² de surface de plancher pour vous donner un ordre d'idée. Et en fait, ce que j'ai trouvé très intéressant, dans cette opération, et très interpellant, c'étaient trois choses. La première est que l'opération, initiée en 2011, a comme parti pris de faire de la densité. C'est ce qu'on voit au milieu

“J'importe les outils de l'analyse stratégique dans le champ de l'urbain avec l'idée que la stratégie, c'est fondamentalement l'art d'allouer des ressources rares en fonction d'un objectif.”

avec le quartier Gare qui a été conçu par Roland Castro. Mais plus l'opération a avancé et moins on a été vers de la densité. Là, on voit les terrains qui sont prêts à être aménagés au nord. C'est le quartier des Frais Lieux, et là, on va être sur une densité bâtie qui va être entre 0,5 et 1 et puis là, on ne le voit pas mais il y a une autre partie de la ZAC qui se trouve à gauche de la photo où là, on sera sur une densité qui va être plutôt de l'ordre de 0,2, 0,3. Donc, plus à gauche du diagramme.

— ARNAUD LE GAL

L'image est assez saisissante. On a l'impression d'avoir deux aires urbaines qui ont été juxtaposées...

— ISABELLE BARAUD-SERFATY

... et c'est pour ça que je trouve qu'on est précisément dans l'entre-deux qu'évoquait Jean Viard. On n'est pas dans le cœur dense de la métropole mais pas non plus dans ces franges, et même à cet endroit-là, on voit bien toute la difficulté qu'il y a à faire cette opération. Le deuxième élément que soulève l'opération de Louvres Puiseux, c'est qu'il s'est trouvé que pour l'aménageur, ça pouvait être plus intéressant pour lui financièrement de réaliser des lots à bâtir et de vendre éventuellement des grands lots à des lotisseurs plutôt que de vendre des charges foncières à des promoteurs. Cela me paraît un point assez interpellant.

Enfin, sur l'opération dense du centre-ville, on a eu un déficit financier très important parce qu'en fait, cette partie de l'opération a supporté la prise en charge d'un certain nombre d'équipements publics et notamment toute la réalisation du pôle Gare et la réalisation d'un pont sur le RER D qu'on voit à droite. Ces équipements publics ont été supportés par les seuls acquéreurs de l'opération mais avec des questions, derrière, de faisabilité financière. Et ça me renvoie à mon dernier point, la dernière slide : il me semble qu'il y a un deuxième arbitrage autour de la question de qui prend en charge les communs, c'est-à-dire qui prend en charge les espaces et les équipements publics. **Alors, c'est bien de faire du logement mais des logements sans équipement public, ça ne suffit pas. Qui prend en charge les services urbains ?** Et qui prend en charge les péréquations, c'est-à-dire à la fois la question de la mixité sociale et la question de la mixité programmatique (logements, bureaux, équipements publics, commerces, activités) ? Et il me semble qu'aujourd'hui, on est bien dans

cette balance entre trois échelles. À gauche, ce qui est pris à l'échelle de la collectivité. À l'opposé, ce qui va être pris en charge à l'échelle du lot et puis entre les deux, ce qui est plutôt pris en charge par l'opération. Et le petit diagramme en bas vise justement à essayer d'outiller cette réflexion autour de deux axes. À gauche, en fait, c'est l'axe du découpage avec l'emboîtement, l'échelle communale puis l'échelle de l'opération du lotissement ou de l'opération d'aménagement et puis enfin, l'échelle du lot. Ici, ce qui est en jeu, c'est la question des opérateurs, des arrangements contractuels et de la taille des opérations avec aussi la question de savoir ce que chacun est prêt à prendre en charge et notamment ce que la collectivité locale accepte de prendre en charge financièrement. Et puis le deuxième axe, c'est celui qui est horizontal. C'est de dire qu'aujourd'hui, finalement, on se focalise beaucoup sur la partie fabrication des opérations, ce qu'on voit ici, à gauche de l'étape livraison. Et cette fabrication des opérations d'aménagement, elle met en jeu des opérateurs qu'on connaît, la collectivité, les aménageurs, les lotisseurs mais **il me semble que l'enjeu, de plus en plus, c'est de s'intéresser à ce qui se passe sur la phase après livraison** avec un vrai sujet sur lequel je reviendrai éventuellement qui est la question des associations de propriétaires en France en tant que telles et celles qui posent un certain nombre de questions.

“Et qui prend en charge les péréquations, c'est-à-dire à la fois la question de la mixité sociale et la question de la mixité programmatique (logements, bureaux, équipements publics, commerces, activités) ?”

— ARNAUD LE GAL

Christine Leconte, vous vouliez rebondir ? Les architectes doivent-ils être à la limite des injonctions contradictoires pour gérer des espaces comme celui-là ? Comment est-ce qu'on trouve ses marques dans un tel paysage urbain, dans une écriture du paysage urbain au fil des différents projets comme ça ?

— CHRISTINE LECONTE

Il y a un jeu d'acteurs qui est très compliqué et très difficile et qui n'est appris à aucun des acteurs à l'école, on va dire. Vous arrivez sur le territoire et vous ne savez pas, en fait. Bon ça, c'est la

première chose. La deuxième chose, c'est qu'effectivement, le graphisme de l'IPR du début sur la densité, je pense qu'il est fondamental parce qu'en fait, il montre des choses que personne ne sait et la perception de l'espace. La maison individuelle, c'est une forme mais ce n'est pas des usages, et ça, c'est un problème parce que pour l'instant, c'est comme ça qu'on le vit et qu'on l'a mis, intégré dans la tête de la société.

— ARNAUD LE GAL

C'est un mythe français...

— CHRISTINE LECONTE

Voilà ! Et aujourd'hui, vous pouvez avoir un espace extérieur, de l'intimité, de la lumière, un grand salon, une chambre correcte. Dans d'autres espaces, il suffit juste qu'on nous laisse la possibilité de le faire, et ça, c'est le jeu d'acteurs qui peut aider à le décider en donnant, par exemple, d'autres conditions qu'une chambre qui fait 8 ou 9 m², mais des vrais espaces.

— ARNAUD LE GAL

Je vous vois revenir à l'antenne, Jean Viard, un commentaire ?

— JEAN VIARD

Ce tableau et ces interventions étaient très intéressants. Moi, si vous voulez, je regarde le territoire, aujourd'hui, en me disant qu'au fond, on est en train d'essayer de mélanger Haussmann et le Club Med. Les gens ont envie d'un chien, d'un point d'eau, d'un barbecue, d'un arbre qu'ils ont planté. **C'est ça, qui est compliqué. C'est ce mélange d'Haussmann et Club Med à tous les endroits dans la ville.** Il y a évidemment tout le débat sur les fermes urbaines, les forêts, et autour de la ville, aussi. Ça, c'est la première remarque, et je crois qu'il faut comprendre qu'il faut partir des modes de vie, comment on vit. Vous voyez, quand on fait 35 heures, la question, c'est est-ce que le week-end, on part ou est-ce qu'on reste dans sa maison ? Les gens du périurbain partent très peu en vacances, très peu en week-end. Ils passent le week-end chez eux alors que le type qui est à Paris qui fait des grands discours écolos et va à Marrakech en week-end, on le met comment dans l'impact transport ? Oui, je suis provocateur, un peu caricatural... mais c'est ça aussi, qu'il faut regarder. Je n'ai pas entendu depuis le début les Parisiens parler de leurs résidences secondaires et de leur taux de départ en vacances. Donc, si on veut faire un global, on fait 60 kilomètres par jour

et par Français, 20 pour aller travailler, 20 pour le week-end et les vacances, 20 pour aller en ville, les enfants à l'école, tout ça. Oui, mais le tiers vacances, voyages, ce sont quand même plutôt les gens des grandes métropoles. Donc, pour l'impact écologique, il faudrait prendre l'ensemble des choses.

Deuxième chose : il faut donner de la richesse aux habitants du périurbain. **Le foncier urbain dans la ville métropole a tellement augmenté que les propriétaires se sont énormément enrichis.** Il faut enrichir maintenant les petits propriétaires du périurbain, leur permettre de construire. J'ai proposé qu'on leur permette de construire 40 m² sans permis pour qu'ils aient tous le droit de faire un petit appart dans un coin de leur petit jardin ou qu'on puisse les autoriser à couper leur terrain en deux dans leur lotissement. Il faut faire monter la richesse de ces gens-là, peut-être en leur disant, tu vas gagner de l'argent mais en échange, tu isolas ta maison, tu mets un toit qui produit de l'électricité pour charger tes voitures. **On n'a pas d'étude sur la qualité écologique de l'habitat périurbain. On voit tous comment on pourrait le transformer. Est-ce que la voiture électrique, ça peut être une solution ? Est-ce qu'ils vont être producteurs de ressources d'énergie ?** Toutes ces choses-là sont très importantes et dernière chose, la pandémie a refait rêver sur le pavillon. Avant, le modèle, c'était la ville et le vélo. Bon, les gens qui gouvernent ont cru que tout le monde pouvait aller travailler à vélo et très gentiment, marcher le long de la Seine. C'est un modèle génial mais tout le monde ne peut pas y avoir accès. Là, avec la pandémie, le jardin, le périurbain, le pavillon, tout cela peut donner des idées qui vont réattirer les gens.

— ARNAUD LE GAL

Jean-Philippe Dugoin-Clément, je parlais d'injonctions contradictoires pour les architectes mais on a l'impression que ce sont aussi des injonctions contradictoires auxquelles les élus sont encore plus confrontés ?



— **JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT,**
MAIRE DE MENNECEY ET VP RÉGION ÎLE-DE-FRANCE.

On est au-delà même des injonctions contradictoires ! On est sur des logiques complètement schizophréniques, et on est tous, à des degrés divers, des petits ou des grands schizophrènes. On a des aspirations complètement contradictoires. On est, ça a été évoqué sur la table ronde précédente, sur le culte du NIMBY. C'est devenu le syndrome généralisé. On veut bien les choses pour les autres mais pas pour soi. Aujourd'hui, on est sur des injonctions contradictoires. Vous l'avez dit, à l'échelle d'une région comme l'Île-de-France, c'est 60 000 habitants de plus par an, c'est Paris qui devient une ville gare ferroviaire qui se vide pour reprendre, Jean Viard, et perd en moyenne 10 000 habitants par an depuis une quinzaine

“70 000 habitants par an, c'est l'équivalent d'une ville comme Évry-Courcouronnes tous les ans qui doit se reconstruire.”

d'années, c'est la pression démographique avec 70 000 habitants par an supplémentaires qu'il faut bien loger et à qui il faut bien pouvoir donner du travail sur une région qui est territorialement assez peu étendue. 70 000 habitants par an, c'est l'équivalent d'une ville comme Évry-Courcouronnes tous les ans qui doit se reconstruire, sans même parler

de la problématique du renouvellement urbain, du remplacement de logements indignes, de logements insalubres, de passoires énergétiques. Et dans le même temps, la région porte d'ailleurs ce sujet au travers de la COP régionale, on demande le zéro artificialisation nette.

En fait, c'est quoi, le ZAN ? C'est la protection des terres naturelles. C'est la protection des terres arables. C'est le fait de rester une région qui reste une région agricole. Quand on parle de l'Île-de-France, on pense à Paris et aux grands ensembles urbains et l'on oublie que c'est plus de 50 % d'espaces agricoles, que c'est une région majoritairement céréalière. On a perdu, au cours du siècle dernier, la diversité maraîchère, et ça fait partie des enjeux qu'on porte. Mais ça veut dire

qu'on a un maillage à retisser, à recréer sur ces zones périurbaines qui sont déjà pour partie artificialisées, en partie construites. Et, bien souvent, construites non pas de manière choisie, voulue ou désirée mais de manière subie avec des Franciliens qui se sont retrouvés poussés, éloignés des centres urbains. C'est une France où l'aménagement est subi.

Alors, comment retisser ? Comment recréer quelque chose qui a été subi en quelque chose qui est voulu ? Comment le porter avec une acceptabilité sociale car on ne fait pas le bonheur des gens contre eux ? Si le peuple veut être contre le Gouvernement, on ne peut pas le dissoudre ou sinon, on crée la France des Gilets jaunes.

Et aujourd'hui, sur tout ce tissu périurbain, il y a une sorte de refus sociétal de la densification de la part des habitants eux-mêmes. D'une certaine manière, tout le monde veut un pays plus respectueux de l'environnement. Tout le monde applaudit des deux mains quand on parle du zéro artificialisation nette. Mais personne n'a envie d'aller voir un immeuble à côté de son jardin. Et Donc,, comment créer cette acceptabilité ? Je pense qu'on ne peut la porter qu'avec les élus locaux, qu'avec les maires car ils sont à peu près les seuls en situation d'aller parler à leurs habitants, d'aller parler dans les quartiers, d'aller porter ce message. Et les maires ne pourront le faire qu'à une condition : qu'on arrête de leur tordre le bras avec des décrets, des lois, des mises sous tutelle des permis de construire. Il faut les accompagner en leur permettant de faire financièrement. En particulier les communes qui n'ont plus les moyens financiers d'accueillir de nouveaux habitants.

— **ARNAUD LE GAL**

Justement, vous êtes Maire de Mennecey, Donc, vous incarnez ces communes qui ont un rôle clé pour imaginer cette potentielle ville autour de la ville. Comment est-ce que vous envisagez, justement, une stratégie, des interactions entre les autres niveaux de l'action publique, qu'il s'agisse des Régions ou du rôle de l'État qu'on rappelait lors de la première table ronde ?

— **JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT**

La raison d'espérer, c'est le local, le lien de proximité. J'y crois profondément. Je crois profondément que l'énergie, la mobilisation, le travail, l'impulsion, viennent du local. Ça pose la question de rendre du pouvoir aux communes plutôt que d'aller dans des logiques de création

de conglomérats qui n'ont aucune visibilité, aujourd'hui, et qui départissent les communes de leur pouvoir. Mais cela pose la question de l'accompagnement. On est sur des collectivités

“Je crois profondément que l'énergie, la mobilisation, le travail, l'impulsion, viennent du local.”

qui travaillent à un échelon qui permet d'avoir des logiques de solidarité, des logiques de cohérence, qui permet d'imaginer le développement de polycentralités. L'un des sujets, en effet, n'est pas tant l'éloignement de la périphérie du centre, mais le fait que dans cette périphérie, la ville du quart d'heure, ça va

difficilement s'appliquer. Ni à Rambouillet, ni à Meaux, ni à Garges-lès-Gonesse. **Cette ville du quart d'heure qui aujourd'hui est une notion de ville privilégiée, comment peut-on la rendre accessible dans les périphéries urbaines ?**

Comment, dans ces périphéries urbaines, va-t-on remailler des territoires en termes d'enseignement, d'activités économiques, de culture, de loisirs, là où on n'a fait pendant des décennies que de l'habitat pour accueillir ceux qui n'avaient pas les moyens de vivre au centre ?

La Région doit avoir là un rôle d'aménagement majeur. Ne serait-ce que parce que l'État doit prendre conscience que, pour que les choses avancent, il y a besoin d'une carotte et d'un bâton, pas uniquement d'un bâton. Or, l'État est devenu un censeur, alors qu'il doit être un accompagnant, un facilitateur et sortir d'un rôle de maître d'école hyperrigide. Mais c'est vraiment ce lien Région/commune qui est l'élément moteur de l'aménagement futur.

— ARNAUD LE GAL

... avec éventuellement les Établissements Publics d'Aménagement. Laurent Girometti, dès que l'on s'interroge sur le périurbain, les grandes opérations d'aménagement des décennies précédentes sont assez naturellement sur la sellette. Alors vous, vous représentez en quelque sorte une ville nouvelle et vous défendez au contraire ces opérations lorsqu'elles sont bien menées. Vous avez une petite précision ou j'ai dit une énorme bêtise ?



— LAURENT GIROMETTI, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'EpaMarne.

... Non, vous n'avez pas dit une énorme bêtise.

— ARNAUD LE GAL

... Ça peut m'arriver, vous savez.

— LAURENT GIROMETTI

... Non, vous n'avez pas dit une énorme bêtise. Peut-être une petite, alors, mais pas une énorme ! En fait, Marne-la-Vallée, ce n'est pas une seule ville nouvelle, en réalité. C'est cela, qui me faisait tiquer, mais ça mérite d'être précisé. EpaMarne-EpaFrance, ce sont des Établissements Publics d'Aménagement qui interviennent sur un grand territoire à l'est de l'Île-de-France. Ça part de l'ouest du Val-de-Marne et ça couvre une partie de la Seine-et-Marne jusqu'à, pour schématiser, Disneyland. Et puis vous avez des axes de transport : l'autoroute, le RER, pour faire simple. Et la ville s'étend de part et d'autre. Vous avez en gros 10 kilomètres de haut et une petite trentaine de kilomètres de large.

— ARNAUD LE GAL

Ce territoire sur lequel vous travaillez a bien évidemment des aspects positifs et on va en parler tout de suite, mais il illustre peut-être certaines erreurs que l'on déplore depuis ce matin. Comment échapper à ce n'importe quoi du périurbain, fait de lotissements et d'artificialisation des sols ?

— LAURENT GIROMETTI

Justement, ce n'est pas n'importe quoi et c'est mon premier point, je ne retrouve pas le territoire périurbain dans la catégorisation un peu schématique qu'a proposée Jean Viard. Nous ne sommes pas sur un cœur de métropole et nous n'avons pas une population de bobos télétravailleurs, pour reprendre l'expression, même s'il y a des télétravailleurs et une proportion de cadres non négligeable dont, d'ailleurs, je ne connais pas les lieux de vacances. On n'est pas non plus, bien sûr, sur la France arable, agricole. C'était le cas il y a très longtemps mais ça ne l'est plus, même s'il y a un voisinage agricole. On n'est pas non plus un territoire de Gilets jaunes...

— ARNAUD LE GAL

... Vous les voyez passer sur l'A4 mais ne pas s'arrêter.

— LAURENT GIROMETTI

Voilà ! Il y en a eu beaucoup en Seine-et-Marne mais pas beaucoup dans notre périmètre. Et j'aurais peut-être tendance à l'attribuer au fait que si on ne répond à aucune de ces catégories, c'est parce qu'en fait, le territoire où on intervient est un périurbain qui a quand même été pensé. Avec derrière un aménagement qui a essayé de concilier tout un tas de choses.

— ARNAUD LE GAL

Vous pouvez nous illustrer ça par quelques exemples concrets ?

— LAURENT GIROMETTI

Tout à fait. Tout à l'heure, Jean-Marc Offner parlait de compromis. **En réalité, les développements qui ont été faits ont été le fruit d'un compromis entre un développement d'habitats et d'activités économiques et des zones réservées à des espaces naturels, pour la plupart fabriquées par la main de l'homme.**

C'est d'ailleurs le cas très largement en Île-de-France. Ce n'est pas une forêt primitive, mais on a des espaces naturels qui entrecoupent des secteurs d'urbanisation, ça été un principe fort dès le début.

Isabelle Baraud-Serfaty évoquait le sujet des équipements qui ne peuvent pas relever du financement par l'aménagement parce qu'ils sont d'une plus large échelle. Ça a été un peu le cas sur ce territoire : ce ne sont pas les zones d'aménagement du secteur, qui ont financé le RER, l'autoroute, le TGV. Donc, on est sur un territoire qui est quand même connecté, et ça, c'est important. Il est périurbain et convenablement connecté. Donc, il arrive à fonctionner avec le système métropolitain tout en n'étant en effet pas un cœur de métropole. Il y a cette espèce d'identité particulière et je pense que le terme de compromis, finalement, le matérialise assez bien. On va être sur des gammes de prix intermédiaires. On n'est pas extraordinairement cher sur le territoire, que ce soit en matière de logement ou de locaux de bureaux et d'activités économiques. On n'est pas non plus extraordinairement pas cher. Il y a des vrais problèmes, en effet, pour produire des mètres carrés qui soient accessibles assez largement

pour répondre aux besoins. Mais voilà, on est sur un territoire un peu intermédiaire et qui peut proposer un bon compromis. Et ce qu'on essaye de travailler, en fait, c'est ce bon compromis entre une certaine densité et une qualité de vie ou des espaces. Le besoin d'espace a été largement mentionné et la maison individuelle n'est pas la seule réponse, même si nous en avons beaucoup sur le territoire.

L'important, c'est la proximité avec un travail. Ce territoire a été aménagé dans ce sens-là et il comporte à peu près un emploi par actif résident. Dans l'est francilien, c'est à peu près le seul secteur où

cela existe. Bien sûr, les gens qui travaillent sur le secteur ne sont pas forcément ceux qui habitent juste à côté. Néanmoins, il y en a une proportion et nous avons un territoire qui, en partie, fonctionne, je dirais, à l'intérieur de lui-même. En partie seulement, bien évidemment. La présence de grands parcs urbains est aussi un des marqueurs du secteur. Il y a une certaine densité d'habitats mais volontairement, des espaces assez grands ont été laissés aux parcs urbains, pour faire des zones, on va dire, de décompression. **Et ce qu'on voit se développer, c'est la volonté d'essayer, en effet, de raccourcir les distances de déplacement.** On est, en revanche, sur un territoire, et ça, c'est un peu son talon d'Achille, qui a été fait avec le RER, avec l'autoroute et avec des déplacements vers la centralité parisienne. Le talon d'Achille d'un territoire comme celui-là pourrait donc, être la congestion. On pourrait apporter une diversité des déplacements avec des espaces de travail à plus grande proximité, notamment, ou par le fait de réfléchir à des distances plus courtes, pour lui permettre, combiné à certaines évolutions sociétales de type télétravail, de tirer son épingle du jeu.

“Ce n'est pas une forêt primitive, mais on a des espaces naturels qui entrecoupent des secteurs d'urbanisation.”

— ARNAUD LE GAL

François Dubet insistait, tout à l'heure, sur l'enjeu de la mobilité. Pour lui, l'inclusivité, le vivre-ensemble, cela suppose d'abord de pouvoir bouger, sortir, quitter l'espace dans lequel on réside. Est-ce que ça fait partie des choses que vous avez déjà intégrées dans vos réflexions ou est-ce que c'est pour le « next step » ?

— LAURENT GIROMETTI

Nous n'avons pas de gros problèmes pour cette mobilité à longue distance. Une autoroute, un RER, une gare TGV, des aéroports proches, on peut aller à longue distance. La congestion, elle est plus sur des mobilités de moyenne distance. Et je voulais rebondir sur quelque chose qui a été dit dans la deuxième table ronde. Cécile Maisonneuve parlait de l'effet rebond en disant attention, les changements de modalité de travail, notamment le télétravail, ça ne veut pas dire que ça modifie la demande de déplacements. Ça, il faudra qu'on l'observe mais cette demande de déplacement peut aussi s'exprimer différemment, c'est-à-dire est-ce que ça sera pour aller au même endroit ? Est-ce que ce sera à la même heure ? Et est-ce que ça sera avec le même mode de déplacement ? Et ça, on n'en est pas sûr. Donc, quand je mise peut-être sur une certaine diminution de la congestion, je ne mise pas forcément sur moins de temps passé à se déplacer mais sur des déplacements qui soient différents et notamment plus courts ou à plus grande proximité.

— ARNAUD LE GAL

Christine Leconte, cet art du compromis que cultive Laurent Girometti est-il la voie réaliste pour essayer d'avancer ?

— CHRISTINE LECONTE

La place de la proximité est hyperimportante et donc, la parole de l' élu du territoire est hyperimportante. Tout à l'heure, je parlais d'urbanisme d'opportunité sur le périurbain, ce qui n'est pas exactement le cas du territoire de Laurent Girometti. En fait, l'idée, aujourd'hui, c'est de se demander comment on va mettre en récit une réparation de ces territoires. Le mot réparation n'est pas négatif. Moi, je le vois d'une manière extrêmement positive. Et cette mise en récit, elle ne peut être faite qu'en emmenant les habitants qui sont déjà là et ceux qui vont arriver. Ceux qui sont déjà là doivent gagner quelque chose au changement et ceux qui vont arriver doivent trouver ce qu'ils viennent chercher. Et cela ne peut pas se faire sans une très forte présence du local et sans des approches liées à des territoires précis qui s'accrochent aux ressources, aux besoins, aux désirs des habitants, à ce qui existe déjà. Et pour nous, architectes, c'est une mutation de notre métier. **Les jeunes architectes le font de plus en plus, se mettre en amont, en rôle de conseil, en accompagnement, en résidence.** Certains se mettent en résidence complètement pour

s'immerger dans des territoires où il n'y a pas d'établissement public mais où il y a besoin, justement, de créer cette émulation collective qui est extrêmement compliquée pour sortir le commun.

— ISABELLE BARAUD-SERFATY

L'idée de compromis et d'arbitrage me paraît effectivement essentielle. Mais à la condition que tous les termes du compromis et de l'arbitrage aient été posés. L'un des sujets, aujourd'hui, est que l'on ne pose certains éléments du compromis mais pas d'autres et j'insiste de nouveau sur ce que j'aurais voulu développer davantage, la question de l'évolution dans le temps des quartiers du périurbain avec le risque que ces associations de copropriétaires qui gèrent ces quartiers se retournent demain contre les propriétaires eux-mêmes.

— ARNAUD LE GAL

Jean Viard, cette voie du compromis comme première étape pour essayer d'aller dans le sens de la réparation, comme le dit Christine Leconte, qu'est-ce que vous en pensez ?

— JEAN VIARD

Quel est le mode de gouvernance qu'on met en place ? On a besoin d'un vrai projet pour ces territoires, et l'exemple qui vient d'être donné est intéressant. Évidemment, il n'est pas très populaire non plus. Mais il y a une idée qui est intéressante que j'avais vue à Rennes, qui travaille depuis 30 ans sur l'idée de « ville archipel »⁽¹²⁾ : comment on construit une ville où chacun voit de la campagne, du patrimoine, etc. Au fond, un des enjeux majeurs, c'est qu'est-ce qu'on voit par la fenêtre ? Et trop souvent, ce que je trouve terrible, ce sont les quartiers où ce qu'on voit par la fenêtre, c'est la même chose, notamment des immeubles semblables. Les quartiers Nord de Marseille ont des tas de défauts mais on y voit la mer. C'est important, « qu'est-ce que je vois ? ». La ville archipel, c'est cela. Ce qui se fait à Marne-la-Vallée, d'une certaine façon, c'est le mélange entre les habitats, les parcs, les trucs un peu gros, les trucs plus petits et c'est essentiel parce qu'il faut que ça, on se mette à le partager et à le raconter comme cela.

Mais sinon, le compromis, je suis absolument d'accord. L'idée de ville architecte, je trouve ça extrêmement intéressant mais à un moment, en Île-de-France, la question de la décision publique

est inévitable parce que l'on a une myriade de petites entreprises, de petites communes qui, en fait, ne veulent pas construire parce qu'elles protègent le groupe social qui y habite. Le gros problème de l'Île-de-France, ce n'est pas le manque de foncier, c'est le manque de volonté politique d'un certain nombre de communes d'avoir une pensée du territoire et un pouvoir sur ce territoire. Et puis n'oublions pas, donnons de la richesse aux petits propriétaires en favorisant la densité pour qu'ils soient plus riches. C'est essentiel, il faut enrichir les gens pour qu'ils se motivent.

— LAURENT GIROMETTI

Le terme de récit que vient d'employer Jean Viard est très important. C'est important, sur ces territoires, de pouvoir construire des récits. Une ville nouvelle, en soi, ça peut être un récit. Même à des échelles de quartier, la question du récit est très importante pour donner une identité aussi à ceux qui y habitent, et lutter contre le phénomène que le dernier arrivé a surtout pour objectif qu'il n'y ait pas d'autres qui arrivent derrière lui. Et pour ça, il y a besoin de créer des identités. Il y a des axes sur lesquels nous travaillons, en ce moment, comme le fait de renouer avec des questions agricoles. C'est un peu un paradoxe mais c'est quelque chose qu'on a investi depuis l'an dernier, principalement, et qui commence à avoir des débouchés. Nous sommes en effet sur un territoire où l'on est venu aménager des quartiers de ville sur un endroit avec un passé agricole, de maraîchage mais surtout de grandes cultures. Il y en a encore pas mal, d'ailleurs, mais la grande culture ne discute pas beaucoup avec la ville. Et on n'arrivera pas vraiment à la faire discuter. En revanche, les concepts maraîchers discutent plus facilement avec les habitants d'à côté et donc, sur des secteurs qui initialement avaient été acquis pour faire de l'urbanisation et qu'en faisant un peu plus dense, on parvient à épargner, on se met à susciter des projets agricoles qui vont pouvoir dialoguer avec la ville. Mais, comme je le dis toujours, ce ne sont pas des bacs à fraises sur les toits. C'est une véritable activité économique agricole locale, une vraie production et un vrai commerce. Ce type de récit me semble important dans la façon de fabriquer la ville et le quartier.

— ARNAUD LE GAL

Puisque vous évoquez ce sujet, le zéro artificialisation nette sur votre territoire, cela se traduit comment ?

— LAURENT GIROMETTI

La bonne échelle, pour penser le zéro artificialisation nette en Île-de-France, c'est vraiment le SDRIF. Être sur un secteur où il y a une forte production et vouloir passer à zéro, ça n'a pas grande signification. La question que nous nous posons est de savoir comment augmenter la quantité d'opérations sur des secteurs déjà urbanisés, ce que nous faisons notamment sur toute la partie la plus à l'ouest de notre territoire. Mais il y aura encore sans doute, dans les temps qui viennent, un peu d'urbanisation qui devra se faire et ce sera une responsabilité de SDRIF de dire où. On peut se dire que cela va se faire dans des endroits où le foncier est maîtrisé et desservi, mais en essayant de respecter un certain nombre de sous-jacents qui sont dans la politique du zéro artificialisation : aménager tout en préservant la biodiversité, en respectant le cycle de l'eau, en minimisant les impacts et en limitant l'imperméabilisation, en facilitant le recyclage. Pour cela, il faut bien choisir les endroits où il y aura encore une urbanisation qui sans doute pose les limites. Mon histoire de secteur agricole est aussi importante parce qu'elle pose les limites. Ce n'est pas la même chose, d'avoir une agriculture sous convention d'occupation précaire depuis des dizaines d'années parce que vous aviez acheté le terrain pour l'urbaniser et que peut-être, un jour, vous allez l'urbaniser et dire, là je passe en bail rural avec des clauses environnementales. Donc, j'admets que je ne vais pas l'urbaniser parce qu'une fois que vous êtes en bail rural, il est de longue durée et avec des clauses environnementales, c'est important, mais du coup, en même temps, vous posez la limite de l'urbanisation. Et ça, ce sont sans doute des choses sur lesquelles il faudra réfléchir : où est-ce qu'on les pose, les limites ?

“La question que nous nous posons est de savoir comment augmenter la quantité d'opérations sur des secteurs déjà urbanisés, ce que nous faisons notamment sur toute la partie la plus à l'ouest de notre territoire.”

— JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

Effectivement, l'urbanisation continuera à se faire en Île-de-France. Je reviens à mon postulat de départ. 70 000 habitants de plus par an sur sept départements hors Paris. **Mécaniquement, il continuera à y avoir de l'urbanisation. Comment est-ce qu'on la choisit ? Comment est-ce qu'on essaye de l'avoir la plus**

environnementalement protectrice possible ?

Quels secteurs est-ce que l'on choisit ? Comment est-ce qu'on travaille sur nos friches ? Comment est-ce qu'on retravaille sur de la densification ? Et comment est-ce qu'on arrive à sortir de ce que disait Laurent Girometti qui est « le syndrome du dernier barbare romanisé », qui ne veut plus personne une fois que lui-même s'est installé quelque part ?

Je rebondis sur ce que disait Jean Viard sur la volonté politique d'un certain nombre de maires de faire ou de ne pas faire. Les maires ne sont que les représentants de leurs habitants, et sont confrontés systématiquement à ce syndrome qui est allé en grandissant depuis une dizaine d'années au travers d'une vision assez dévoyée de l'environnement et de l'écologie où lutter contre l'artificialisation, c'est accepter une forme de densification. Sur cette question des maires et des communes en Île-de-France, je voudrais juste revenir sur la carte réelle de ce dont on parle. L'Île-de-France, c'est 1 270 communes, c'est 250 communes environ de plus de 2 000 habitants. C'est une myriade de communes rurales qui représentent 50 % de terres agricoles franciliennes et les terres forestières franciliennes et où la problématique de l'aménagement en dehors de quelques grands secteurs qui ont été choisis ne se pose pas. À la limite, la problématique, c'est plutôt celle de la préservation des terres agricoles en limitant le mitage qu'on observe sur des conversions de terres agricoles pour faire du pavillonnaire. On a des secteurs extrêmement denses ou contraints en petite couronne. Donc, la question de la réalité des choix d'aménagement en Île-de-France, ça ne porte pas sur des centaines de communes. On ne parle que de quelques communes. Où, d'une manière générale, je considère que les maires ont plutôt tendance à avoir envie de faire, mais je pense qu'il faut qu'on arrive à sortir d'une forme de schizophrénie politique qui veut qu'on ait un double discours depuis 20 ans, entre ce qu'on porte quand on est ministre ou quand on est élu au niveau national et ce qu'on porte quand on est élu d'opposition dans des communes. Lorsque l'on est en charge de mettre en place la loi SRU quand on est ministre EELV et que les élus Europe Écologie Les Verts, aujourd'hui dans toutes les communes, font des recours contre les permis de construire, bloquent les aménagements, bloquent le développement des communes, alors que dans le même temps, ces mêmes élus ont applaudi des

deux mains quand on a imposé aux communes de se densifier, quand on a imposé aux communes de parcelliser, quand on a imposé aux communes de monter à 25 % de logements sociaux. Si je suis gentil, je dirai qu'on est dans la schizophrénie politique ; si je suis méchant, qu'on est dans la lâcheté. Et ce que je dis pour un certain nombre d'élus Europe Écologie Les Verts, je pourrais le décliner de manière extrêmement large sur un très grand nombre d'élus avec des discours profondément différents entre une volonté politique nationale affichée et une volonté locale d'essayer de bloquer les dossiers.

— ARNAUD LE GAL

Je voudrais qu'on utilise cette dernière séquence pour parler quand même d'une chose qui est une sorte d'éléphant dans la pièce depuis que nous discutons, c'est comment est-ce qu'on finance tout ça ? Quel financement public, privé ? Comment est-ce qu'on peut organiser, justement ? Comment est-ce qu'on peut mobiliser des bailleurs de fonds pour aller dans des directions que vous appelez de vos vœux ? Je me tourne vers l'économiste, Isabelle Baraud-Serfaty. Des pistes ?

— ISABELLE BARAUD-SERFATY

Le sujet est vaste mais cela dépend déjà si on parle effectivement d'opérations neuves ou de villes existantes. **L'un des sujets, aujourd'hui, est qu'on a beaucoup d'outils pour la construction neuve mais finalement assez peu d'outils pour refaire la ville sur la ville.** C'est le premier défi. Après, la question, c'est effectivement celle de la chaîne des acteurs des projets d'aménagement et d'immobilier.

— CHRISTINE LECONTE

Pour rebondir là-dessus, dans le cadre des plans de relance, par exemple, on a des fonds. Des fonds donnés aux propriétaires pour réhabiliter leur maison. On a des possibilités pour diviser sa maison et donc, comme l'a dit Jean Viard, enrichir le propriétaire. Mais cela enrichit une personne, pas le quartier. Cette manne financière revient donc, à un propriétaire à un moment donné mais ne revient pas à la collectivité d'un endroit qu'il faut qu'on répare. En fait, la proposition serait de pouvoir régénérer des lotissements avec ces fonds. Juste un exemple : le plan de relance dit de mettre de l'isolation. Voilà, on va rénover les maisons, on va mettre de l'isolant. Si l'isolant vient de Chine, on n'a pas un double effet économique. Si on prend de l'isolant français et, encore mieux, de l'isolant de l'Essonne avec du chanvre, on a un double effet

économique. Donc, c'est ça, aussi, où le pouvoir public doit être intelligent et utiliser l'économie à deux vitesses et avec un double effet.

Sur le prêt à taux zéro de l'État dans le projet de loi de finances, l'année dernière, le Ministre, Julien Denormandie, a essayé de faire passer qu'en zones détendues, ils ne seraient plus acceptés. En gros, ce qu'il essayait de dire, c'est que quand vous achèterez une maison individuelle, vous n'aurez plus les aides de l'État. Ça voulait dire que c'était une politique à la fois écologique et sociale. Il y a eu un branle-bas de combat, des lobbys dans tous les sens. Finalement, le Ministre, qui avait pour une fois une position qui était dure, n'a pas pu la passer. Personnellement, j'ai trouvé cela hallucinant.

— ARNAUD LE GAL

Sur ces questions, comment est-ce qu'on peut mobiliser une manne plus conséquente pour des projets comme ceux-ci ?

— LAURENT GIROMETTI

Je vais enfoncer une porte ouverte mais, effectivement, les projets en régénération urbaine coûtent plus cher que les projets en extension. Ça, on a beau le tourner dans tous les sens, c'est une réalité. On le constate sur notre territoire : à l'ouest, on est plutôt sur des opérations de régénération ou de recyclage et à l'est, plutôt sur des opérations neuves. Et en effet, celles de l'est s'équilibrent, ce qui permet au passage de financer des innovations, des équipements. À l'ouest, il faut aller chercher des subsides publics. Aujourd'hui, on en est là.

Le constat, c'est que les conditions de marché toutes seules ne suffisent pas à faire muter facilement.

Des leviers comme la Région en met en œuvre avec les 100 quartiers innovants et écologiques ou comme le Gouvernement avec le fonds friches, par exemple, sont des incitations. Mais elles ne peuvent pas tout, toute poche ayant un fond. Ensuite, cela renvoie à la question de captation de valeurs et de structure de propriété. On va en revenir à des sujets de propriété. Donc, là où vous avez des réserves, en effet. Par exemple, dans certaines zones d'activités ou commerciales où vous avez un sol qui peut-être va prendre plus de valeur mais pour prendre plus de valeur, il va falloir qu'il se passe des choses autour et que le propriétaire se retrouve quand même incité à bouger pour mieux s'en sortir.

Aujourd'hui, cela tient quand même beaucoup avec de l'intervention publique.

— JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

Je rejoins intégralement ce que dit Laurent Girometti sur le besoin d'intervention publique, sur la grande partie des opérations pour avoir un équilibre, ce qu'on fait à la Région avec les 100 quartiers innovants écologiques, le plan friches, le soutien à la géothermie, aux énergies renouvelables dans le cadre d'aménagements de quartiers. On a des outils qui nous permettent de venir accompagner les aménageurs dans le cadre du financement des quartiers pour essayer de trouver des équilibres. Et aujourd'hui, c'est l'accumulation de ces aides publiques qui, dans un certain nombre de cas, permet non pas de sortir des quartiers mais de sortir des quartiers qui sont qualitatifs. Le sujet est en effet comment est-ce que ce quartier vivra ? Comment est-ce qu'il grandira ? Comment est-ce qu'il permettra aux gens qui y vivent de créer leur vie dans 10, 20 ou 30 ans ?

“On a des outils qui nous permettent de venir accompagner les aménageurs dans le cadre du financement des quartiers pour essayer de trouver des équilibres.”

Ensuite, concernant les financements, quand on est sur des requalifications de secteurs urbains et l'accueil de nouveaux habitants, il faut bien intégrer que se sont de nouvelles dépenses et la suppression de la taxe d'habitation ou la forte diminution des dotations font courir le risque, à court ou moyen terme, d'un blocage de la part du bloc communal qui n'aura plus les moyens d'accueillir de nouveaux habitants dans des situations correctes ou décentes. **L'un des sujets, à terme, n'est plus uniquement la question de l'équilibre économique de l'aménagement mais de l'équilibre économique de la ville pour lui permettre de faire vivre dignement les gens qui y habitent.**

— ARNAUD LE GAL

Nous allons nous tourner vers nos amis étudiants de l'École d'Urbanisme de Paris et plus particulièrement de la chaire Aménager le Grand Paris, pour une petite séquence de dialogue. Allez-y, je vous en prie, posez vos questions.

— NARIMAN AMERS

Sur la prise en compte de l'envie et des besoins de plus grands espaces des individus : est-ce que dans la stratégie de densification, il faut adapter les politiques urbaines à ces besoins ou au contraire

changer l'envie de ce besoin d'espaces ?
Et à travers lesquelles peut-on adapter ces besoins d'espaces ?

— JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

Je crois assez peu à la rééducation du peuple pour lui apprendre ce qui est bon pour lui. Après, c'est comment est-ce qu'on définit un intérêt général qui n'est pas la somme des intérêts particuliers ?

La question de la densification ou de l'accès à un espace public, c'est aussi la qualité de ce qu'on construit, la qualité de ce qu'on aménage.

On parlait tout à l'heure de la taille des chambres dans le cadre d'une construction d'immeuble et le ressenti d'emprisonnement qu'on a pu avoir d'ailleurs lors du confinement n'est absolument pas le même pour une famille de quatre personnes dans un T3 de 55 m² que dans un T4 de 95 m². Pas le même quand il y a des balcons ou des loggias aménagés de manière un peu généreuse. Absolument pas le même quand on est en secteur dense mais avec des aménagements d'espaces verts, des parcs. Prenez une ville comme Singapour, on est vraiment sur une mégalopole extrêmement dense et pourtant extrêmement verte. Donc, ça pose la question non pas de la densification mais de l'accès aux espaces verts et de la façon dont on conçoit l'habitat. Sur la région Île-de-France, nous portons au travers du plan vert la création et l'ouverture de 500 hectares d'espaces verts. L'objectif ? Qu'il n'y ait pas de Franciliens qui soient à plus de dix minutes à pied d'un espace vert accessible. C'est quelque chose d'extrêmement important en zone dense. Donc, je crois que **le sujet, ce n'est pas tant la densification que la façon dont on la fait.**

— CHRISTINE LECONTE

Je vais rajouter des petites choses. Depuis plus d'une dizaine d'années, on a perdu 10 m² dans un logement neuf. Donc, cela pose la question du surpeuplement dans le logement. Ça pose la question d'un élève qui arrive au collège et qui n'a pas de chambre, qui n'a pas de bureau parce que la maison est trop petite, parce qu'ils sont deux dans une chambre de 9 m², parce que les parents dorment dans le salon, parce que la cuisine est dans un salon cuisine qui fait 18 m²..... Rien de cela n'est acceptable. Et cela ne permet pas à chacun de fabriquer son intime pour ensuite aller vivre en société. Et donc, ce qu'il faut aujourd'hui chercher, et c'est un grand débat, c'est comment on peut redonner ces espaces qui fabriquent l'intime et

la famille ? Comment est-ce que l'on peut redonner ces espaces privatifs pour ensuite vivre en société dans les jardins qui peuvent être collectifs, dans les espaces que l'on peut partager et que l'on doit partager. Il faut regarder l'étude de la Fondation Abbé Pierre sur le surpeuplement⁽¹³⁾. Quand on aura déjà regardé tout ça, on verra que les marges de manœuvre, maintenant, sur la construction, sur le coût des études ont été réduites à néant, que l'on construit plutôt « pas génial » et que l'on ne paie plus les études. Un architecte est rarement payé quand il fait une étude de faisabilité. Donc, qu'est-ce qui reste ? Le foncier, les assurances, les banques et la marge du promoteur. Sur ces volets-là, on pourra trouver des marges.

— LAURENT GIROMETTI

Souvent, quand on exprime un besoin, on l'exprime en ayant déjà la réponse en tête. D'ailleurs, la publicité fonctionne comme cela. Elle vous donne une réponse et vous fait croire que c'est votre besoin. Donc, il y a quand même tout un travail à faire de la part des professionnels pour bien exprimer la palette des réponses possibles à un besoin donné. C'est sur cela, que les architectes méritent d'être mis en avant. Les aménageurs également. Le dialogue, c'est comment on arrive à faire comprendre qu'en face d'un certain besoin, il y a plusieurs possibilités de réponse.

— ISABELLE BARAUD-SERFATY

C'est peut-être un raccourci un peu rapide, en fait, mais le propos de Christine Leconte m'y amène. En fait, ce que je trouve amusant, c'est que les 10 m² qu'on a perdus dans le logement, c'est précisément les 10 m² que la Ville de Paris est en train d'essayer de récupérer sur l'espace public à travers la suppression des places de stationnement et la consultation sur qu'est-ce qu'on fait de 10 m² en bas de chez soi.

— JEAN VIARD

Juste un mot. La surface dépend beaucoup de l'âge. Les personnes âgées ont plus de surface, il y a les travaux d'Hervé Le Bras, là-dessus. Il y a plutôt des différences par âge, forcément par milieu social. Mais surtout, le problème que la famille évolue à toute vitesse. **Il y a 25 ans, on ne se disait pas que 60% des bébés naîtraient hors mariage, que 30% des enfants seraient entre deux maisons et qu'un mariage sur deux se déferait à Paris avant cinq ans.** On ne voyait pas cette discontinuité des liens privés. Supposons qu'avec la pandémie, 10% des Français se séparent. C'est le taux chinois, je ne

sais pas s'il va être pareil chez nous. Qu'est-ce qu'on a prévu ? Comment on fait et comment on va prendre cela en compte dans l'habitat ? Comment, d'ailleurs, est-ce que l'on habitera dans 20 ans ? Tout seul ? À Paris, la majorité des logements sont déjà occupés par des gens tout seuls. Est-ce que c'est un modèle qui va se généraliser ? Moi, je dirais pensons surtout des logements qu'on peut transformer. On peut habiter avec deux enfants qui sont là à mi-temps ou on peut être tout seul ou on peut avoir sa vieille maman dans le petit logement à côté.

Anticipons qu'on ne sait pas comment on habitera dans 25 ans.

— **ARNAUD LE GAL**

Des logements adaptés à l'imprévisibilité de la vie... On retourne vers nos amis étudiants. Virgile Lapiere, j'ai vu que vous aviez une question où vous mettiez en parallèle le périurbain à la française et le périurbain américain.

— **VIRGILE LAPIERRE**

On a beaucoup parlé de périurbanité et on remarque que le périurbanité à la française semble manquer d'urbanité. Le périurbain américain ne semble pas posséder beaucoup plus d'urbanité et pourtant, semble fonctionner mieux. Comment est-ce qu'on l'explique ? Et est-ce que le périurbain américain, c'est quelque chose qui est souhaitable en France ?

— **LAURENT GIROMETTI**

Non. Culturellement, ce n'est pas la même chose et le rapport à l'espace n'est pas le même non plus. Je ne crois pas beaucoup à la transplantation des modèles. Des modèles de type condominium, le condominium fermé, n'ont pas tellement percé en France. L'étalement sans fin façon banlieue de Phoenix, on n'en est quand même pas là non plus. Mais encore une fois, nous n'avons quand même pas le même rapport à l'espace non plus, nous n'avons pas la même densité globale. Cela étant, je ne sais pas s'il fonctionne si bien que ça, le périurbain américain, j'ai quand même vu des zones assez désertes qui ne faisaient pas très envie non plus.

— **ISABELLE BARAUD-SERFATY**

Je vous invite à regarder les travaux de Renaud Le Goix sur les lotissements résidentiels aux États-Unis avec toutes ces problématiques de savoir qui prend en charge le financement des équipements⁽¹⁴⁾. Aller regarder ce qui se passe là-bas, ce sera peut-être une manière de nous réinterroger sur ce qu'on est peut-être en train de fabriquer en termes de modèle de financement chez nous.

— **JEAN VIARD**

Le périurbain américain a massivement voté Donald Trump, Donc, je ne suis pas sûr que ça soit mon modèle.

— **JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT**

C'est vrai qu'il y a un sentiment d'Amérique périphérique sur ce périurbain américain qui ne vit pas forcément aussi bien que ça. Mais la transposition des modèles est extrêmement compliquée. La connaissance des modèles, essayer de prendre ce qui est positif et peut être transposé est intéressant. Le plaquer, c'est extrêmement difficile. La société américaine est profondément communautariste, et les aménagements publics qui, par rapport à ce qui est porté en Europe, notamment en France, sont a minima. Culturellement, l'urbanisme américain s'est fait en avançant parce qu'il n'y avait pas de problème de foncier. La culture est différente, le modèle est différent. Moi, je pense qu'on ne peut pas le transposer. Mais je pense vraiment qu'idéaliser un modèle par rapport à un autre serait une erreur, profondément.

— **VIRGILE LAPIERRE**

Effectivement, ce n'était pas du tout une idéalisation, rassurez-vous !

— **ARNAUD LE GAL**

Maria Abira, vous aviez une question...

— **MARIA ABIRAAD**

Vous avez mentionné le potentiel des quartiers sur les questions écologiques et le développement durable. Est-ce qu'il faut produire encore plus d'écoquartiers, en particulier dans le périurbain ?

— **CHRISTINE LECONTE**

Les critères qui sont dans les écoquartiers consistent aussi à ménager les milieux plutôt peut-être qu'aménager, faire un équilibre entre tout ça. Donc, sur la démarche, c'est très bien. L'écoquartier comme on en avait il y a 20 ans était en fait déconnecté de la ville et n'infusait pas, je pense que ce n'est plus la bonne idée. L'idée, c'est en effet d'infuser dans le reste de la ville et de trouver cet équilibre qui permette non pas de plaquer quelque chose quelque part mais bien de permettre qu'un ensemble fasse cohésion. Et aujourd'hui, la considération de l'existant et la cohésion de la fabrication de la ville pour justement qu'on l'accepte et qu'on la porte ensemble, c'est ça qui fait vraiment écoquartier.

La dimension sociale de l'écoquartier est fondamentale.

— LAURENT GIROMETTI

Oui, tout à fait ! En fait, un écoquartier, c'est d'abord une démarche. Un écoquartier, c'est une vingtaine de questions, une vingtaine de thèmes et c'est plutôt un guide pour l'action s'adaptant à tous types de contextes.

La démarche écoquartier est en elle-même vertueuse parce que c'est une check-list des bonnes questions. C'est comme cela qu'il faut la comprendre, pas comme la duplication de tout le temps la même chose. Faire un écoquartier, c'est contextualiser correctement car vous n'aménagez pas n'importe où mais un territoire donné. Vous avez un sol sur lequel vous allez du coup faire arriver des problématiques qui peuvent paraître contradictoires, et vous allez réussir à faire une opération qui essaye de cocher au mieux un certain nombre de cases. Mais ce n'est pas la duplication des mêmes quartiers partout.

— JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

L'écoquartier, c'est aussi un moyen de créer une acceptabilité. Je parlais tout à l'heure du syndrome NIMBY, du fait de ne pas vouloir que les choses évoluent à côté de chez soi. L'écoquartier est très souvent, pour les aménageurs ou les élus, un moyen de créer

une acceptabilité en montrant que l'on va construire de manière vertueuse. Ensuite, effectivement, c'est une grille de lecture, une grille d'exigence. Enfin, l'écoquartier, c'est profondément la notion de développement durable. Ce n'est pas que la notion environnementale stricto sensu. C'est comment concevoir qu'il y ait des femmes et des hommes qui vivent quelque part et qui puissent avoir une complétude

de vie, qui puissent se réaliser là où ils sont. Une démarche d'écoquartier ou une démarche de développement durable, c'est comment est-ce qu'on fait qu'un être humain puisse créer sa vie et puisse vivre bien. Ce n'est pas autre chose.

“Une démarche d'écoquartier ou une démarche de développement durable, c'est comment est-ce qu'on fait qu'un être humain puisse créer sa vie et puisse vivre bien.”

— ARNAUD LE GAL

Isabelle, un commentaire ?

— ISABELLE BARAUD-SERFATY

Juste vous dire que la photo que j'ai montrée tout à l'heure, c'est un écoquartier. Donc, à chacun d'apprécier.

— ARNAUD LE GAL

Voilà, le mérite de la concision. Le dernier mot, donc, reviendra à Jean Viard. On boucle la boucle avec vous.

— JEAN VIARD

Alors, je vais vous dire une chose : **la pandémie que l'on vit va être une rupture culturelle, une accélétratrice des tendances dont on n'a même pas encore idée.** Je pense qu'aussi bien l'écologie, le numérique, le sens de la vie, le « comment est-ce qu'on a envie d'habiter », le « est-ce qu'on va supporter les gens qui sont là et qui nous font toujours le même discours ? » vont être totalement bouleversés. Nous allons être dans une période qui peut être de révolution, qui peut être de conflits, qui peut être de changement des attentes. Je dis ça parce que je crois que sur tous ces sujets, on va passer à une accélération des tendances qu'on avait déjà sur la ville écologique, sur le lien social, sur la vie privée. Ça peut être absolument gigantesque.

Faisons extrêmement attention de pas penser le territoire de demain, la vie et la ville de demain un peu comme on les pensait hier. Je crois que pour l'instant, on est dans une pandémie qu'on vit au présent avec la maladie, la peur, sortir à Noël, etc. Mais après, ce qui va se passer, c'est qu'on va penser la révolution que le monde a vécue en mettant 5 milliards d'hommes pour faire la même chose, au même moment, ce qui n'était jamais arrivé. Qu'est-ce qu'on va avoir après ? Je crois qu'il faut qu'on soit très, très ouverts aux pressions très rapides qui vont bouleverser les sociétés.

— ARNAUD LE GAL

Merci beaucoup à toutes et tous pour la richesse de ces débats. Merci à nos amis étudiants. Nous sommes arrivés au terme de cette table ronde mais pas tout à fait au terme de la session puisque, de la même manière que Valérie Pécresse avait introduit ce colloque via la vidéo, Emmanuelle Wargon, la Ministre du Logement, va le conclure également par le truchement de la vidéo. Merci à toutes et tous de votre attention.

Conclusion

Emmanuelle Wargon,

Ministre Déléguée auprès de la Ministre
de la Transition écologique, chargée
du Logement.

Peut-on encore construire ? C'est la question du colloque d'aujourd'hui. C'est la question à laquelle l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France s'attelle tous les jours et je voudrais remercier Gilles Bouvelot et son équipe à la fois du travail fait et de l'organisation de ces échanges sur cette question tellement essentielle. C'est une bonne question. Peut-on encore construire en France quand on voit les chiffres de la construction aujourd'hui ? À l'échelle du pays, nous allons malheureusement probablement être en dessous des 400 000 logements autorisés cette année. C'est bien en deçà de nos objectifs. C'est surtout bien en deçà du besoin. **Nous avons besoin de logements, en France, en particulier en Île-de-France, dans cette région qui correspond à elle seule à une zone tendue avec ses 12 millions d'habitants, 10 millions dans l'aire urbaine dense.** Nous avons besoin de logements pour répondre aux besoins des travailleurs clés, ceux qui doivent aller travailler tous les jours et qui ne peuvent pas faire des temps de transport aussi longs que ce qu'on leur impose aujourd'hui. Nous avons besoin de logements de proximité avec une bonne mixité fonctionnelle entre logements, bureaux, services, espaces verts. Je sais que Jean Viard participait à vos travaux aujourd'hui. Je sais qu'il plaide pour la ville-jardin. Nous avons besoin d'arrêter d'opposer densité et lutte contre l'artificialisation. Du coup, pour moi, la question devient plutôt **comment pouvons-nous contribuer à construire ?** D'abord, c'est une question qui est posée collectivement à laquelle nous pouvons, nous devons répondre collectivement. C'est la raison pour laquelle j'ai proposé aux collectivités territoriales, aux promoteurs, aux financeurs, aux acteurs locaux, aux agences d'urbanisme, à la Banque des Territoires de signer un pacte pour la relance de la construction durable. Cette relance de la construction durable, nous devons la porter ensemble, et ce pacte prévoit à la fois des mesures de simplification et la capacité à promouvoir un dialogue de terrain entre les acteurs pour pouvoir mettre de nouveau sur la table des projets, les faire vivre et les concrétiser. L'État, bien sûr, a son rôle à jouer notamment dans la consolidation des financements. C'est la raison pour laquelle le plan de relance prévoit une enveloppe de 650 M€, la moitié sur un fonds friches sur lequel nous serons en partenariat avec la région Île-de-France et qui permet de débloquer des projets qui ne pourraient pas se faire parce que c'est trop cher, de construire sur une friche, et je pense au quartier Marne-Europe



avec notre EPA qui va pouvoir se faire grâce à la mobilisation du fonds friches. Et une partie de ces crédits vont aider les maires bâtisseurs à financer les équipements qui vont avec, avec une aide de 100 € par mètre carré à chaque fois que le permis porte une densité supérieure à la densité normale de la zone, et ce sera très important en Île-de-France. L'État consolide aussi les aides fiscales. Vous le savez, nous avons prorogé le prêt à taux zéro d'un an, prorogé le dispositif fiscal Pinel en 2022 sans changement puis avec une réduction progressive en 2023 et 2024 sauf pour les opérations exemplaires. Et ça m'amène à mon dernier point : **comment construire ? Construire quoi ? Où ? Et comment ? Nous devons réinventer.** Réinventer est un mot qui a été beaucoup utilisé, notamment en Île-de-France, mais nous devons définir ensemble et partager comment habiter la France de demain. Comment

“Nous devons réinventer. Réinventer est un mot qui a été beaucoup utilisé, notamment en Île-de-France, mais nous devons définir ensemble et partager comment habiter la France de demain. Comment habiter l'Île-de-France de demain ?”

habiter l'Île-de-France de demain ? Comment habiter la capitale ? Comment habiter la petite couronne ? Comment habiter les zones plus rurales en Île-de-France ? Quelle réponse apporter aux besoins des habitants ? Besoin de nature mais aussi besoin de transports en commun, besoin d'échapper au tout voiture. Les réponses existent, elles sont différentes, elles sont à des échelles différentes, pour reprendre le concept que porte Patrick Bouchain. À nous de les montrer. À nous de les faire vivre. **En Île-de-France, notre première opportunité, c'est l'arrivée du Grand Paris Express.** 68 gares de ce nouveau métro vont sortir de terre, la moitié vers 2024, l'autre moitié plus tard. À nous d'inventer les nouveaux quartiers de gare. À nous d'inventer comment on vit grâce à ces nouveaux transports en

“Nous le devons aux Français. Nous devons passer de peut-on construire à comment construire, à construisons.”

commun qui arrivent, comment on habite, comment on se déplace, comment on fait ses courses, comment est-ce qu'on retrouve les services fondamentaux avec cette belle mixité. Vous voyez, nous avons du pain sur la planche. L'Établissement Public Foncier d'Île-de-France est un acteur majeur mais c'est aussi vrai de

la Société du Grand Paris, de Grand Paris Aménagement, des autres EPA, de toutes les collectivités, de tous les partenaires privés mais nous le devons aux Français. Nous devons passer de peut-on construire à comment construire, à construisons. Merci.

Emmanuelle Wargon,
Ministre Déléguée auprès de la Ministre de la Transition
écologique, chargée du Logement.

Références

1. (p. 19) Voir l'article de Jacques Donzelot dans la revue *Esprit* de mars 2004 « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification ». Ce numéro est consacré à la ville et il est l'une des références en la matière avec des articles de Cynthia Ghorra-Gobin, Olivier Mongin, Marie Christine Jaillet, Daniel Béhar, Claude Lefort...
2. (p. 21) *Les Echos*, 8 décembre 2020.
3. (p. 22) <https://lapreuvepar7.fr/>
4. (p. 23) À Saint-Ouen, selon *Le Parisien*, « une amicale de locataires de la cité Charles-Schmidt a négocié la paix sociale avec les trafiquants. Le deal ? « moins de nuisances », en échange de les laisser « faire leur business ». Et ça marche ». *Le Parisien* du 19 juillet 2020. <https://www.leparisien.fr/seine-saint-denis-93/a-saint-ouen-dealers-et-habitants-passent-un-pacte-pour-une-vie-plus-tranquille-19-07-2020-8355384.php>
5. (p. 32) *L'An 01* est un film de 1973, réalisé par Jacques Doillon, adapté de la bande dessinée *L'An 01*, de Gédé. Il est visible sur YouTube.
6. (p. 35) Sondage Kantar pour La Fabrique de la Cité sur « Les perceptions des villes moyennes par les Français » du 26 novembre 2020. <https://www.lafabriquedelacite.com/actualites/la-fabrique-de-la-cite-publie-les-resultats-dune-enquete-inedite-sur-les-perceptions-des-villes-moyennes-par-les-francais/>
7. (p. 37) Jean-Marc Offner a travaillé de longues années avec Alain Juppé lorsque celui-ci était Maire de Bordeaux, de 1995 à 2004, puis de 2006 à 2019. Mais le titre exact du livre d'Alain Juppé est *Je ne mangerai plus de cerises en hiver*.
8. (p. 39) L'Institut Paris Region a publié une note sur l'évolution du télétravail à la lumière de la pandémie en octobre 2020. <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/le-confinement-accelerateur-du-teletravail.html>
9. (p. 41) *Paris, métropole hors les murs : Aménager et gouverner un Grand Paris* de Jean Marc Offner et Frédéric Gilli. Éditions Sciences Po Les Presses.
10. (p. 48) Carte de l'élection présidentielle américaine de 2020 reproduite avec l'aimable autorisation de la chaire Intelligence spatiale de l'UPHF. Spatialisation des votes Trump et Biden. Le commentaire de Jacques Lévy sur https://www.lemonde.fr/idees/article/2020/11/07/l-election-americaine-de-2020-montre-une-radicalisation-des-antinomies-dans-les-tetes-et-dans-les-lieux_6058865_3232.html
11. (p. 49) Edgard Pisani, haut fonctionnaire, a été Ministre de l'Agriculture de 1961 à 1966 et l'homme de la modernisation de l'agriculture et de la PAC.
12. (p. 57) *Rennes, la ville archipel – entretiens avec Jean Viard*, de Jean-Yves Chapuis. Éditions de l'Aube 2013.
13. (p. 61) 25^e rapport de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal-logement en France, janvier 2020. <https://www.fondation-abbé-pierre.fr/actualites/25e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2020#telechargement%2025e%20rapport%202020>
14. (p. 62) Renaud Le Goix est enseignant-chercheur en géographie, maître de conférences à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. Ses publications sont sur <https://www.parisgeo.cnrs.fr/spip.php?article138>, en particulier celle sur « L'immobilier résidentiel suburbain en régime financiarisé de production dans la région de Los Angeles ».

Présentation des intervenants

Isabelle Baraud-Serfaty, économiste

Patrick Bouchain, architecte

Lise Bourdeau-Lepage, géographe et économiste

Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat

Cécile Diguët, Directrice du département Urbanisme, Aménagement et Territoires de l'Institut Paris Region

François Dubet, sociologue

Jean-Philippe Dugoin-Clément, Maire de Mennecey et VP Région Île-de-France

Laurent Girometti, Directeur Général de l'EpaMarne

Emmanuel Grégoire, Premier Adjoint de la Ville de Paris

Marie-Christine Jaillet, Directrice de recherche au CNRS

Christine Leconte, architecte, Présidente du Conseil de l'Ordre des architectes d'Île-de-France

Cécile Maisonneuve, Présidente de La Fabrique de la Cité

Jean-Marc Offner, Directeur de l'A'Urba

Marc Villand, Président de la FPI IDF

Jean Viard, sociologue, Directeur de recherche associé au Cevifop-CNRS

Isabelle Baraud-Serfaty est économiste, spécialiste des conditions de la production publique et privée de la ville. Ibicity, sa structure de conseil et expertise en économie urbaine⁽¹⁾, aborde les questions de la fabrique urbaine avec une dominante économique et financière et défend une approche intégrée des différentes dimensions des projets : spatiales, juridiques, sociales, architecturales, environnementales. Elle publie beaucoup sur les nouveaux modèles économiques urbains – quatre rapports essentiels sont déjà parus depuis 2017 en téléchargement gratuit⁽²⁾ – et se consacre énormément à la question de l'espace public⁽³⁾ et à sa monétisation. Elle a ainsi produit un rapport en 2018 sur les modèles économiques des projets d'aménagement où elle met en évidence la mutation des modèles économiques des opérations d'aménagement, vers un changement de capture de la rente et le chemin qui s'amorce vers une ubérisation de l'économie urbaine. Cette étude montre l'enjeu majeur de l'économie urbaine qui n'est plus tant sur le foncier mais sur les usages de la ville. C'est dans la rue, sur le trottoir, que se situent aujourd'hui d'importants enjeux de la chaîne de valeur, là où les nouveaux acteurs des mobilités accaparent de l'espace public qui n'est pas directement monétisé⁽⁴⁾. Elle a ainsi engagé en 2020 un travail prospectif sur les « rues de demain » pour la Direction de la Prospective du Grand Lyon. Isabelle Baraud-Serfaty développe l'une des pensées les plus originales sur la production de la ville car, pour elle, la question du fonctionnement (ou des usages) de la ville est devenue aussi importante, sinon plus, que sa fabrication. Son blog⁽⁵⁾ est stimulant.

1 <https://www.ibicity.fr/>

2 <https://www.modeleseconomiquesurbains.com/>

3 <https://www.millenaire3.com/Interview/Isabelle-Baraud-Serfaty-L-espace-public-est-potentiellement-l-espace-le-plus-resilient-dans-la-ville>

4 https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1729/etude_IBICITY-mep_002__corrigee.pdf

5 <https://www.ibicity.fr/blog/>

Patrick Bouchain est architecte, lauréat du Grand Prix de l'Urbanisme en 2019. Il a été l'auteur de nombreux lieux culturels (du Lieu Unique à Nantes au restaurant de Michel Troisgros à Ouches en passant par le théâtre Zingaro à Aubervilliers), a conseillé Jack Lang, souvent travaillé avec Daniel Buren, organisé des événements majeurs (le bicentenaire de la Révolution française avec Jean-Paul Goude) et toujours tordu le cou aux lourdeurs administratives et aux règles⁽¹⁾. Pour lui, en matière d'architecture, d'urbanisme, il faut apprendre à se poser les bonnes questions, à ne pas s'arc-bouter sur des dogmes, à travailler avec le public comme le privé, à se donner la liberté et surtout se poser la question des usages à venir avec ceux qui sont directement concernés. Son agence Construire développe ainsi une architecture HQH (Haute Qualité Humaine) et ses idées se traduisent dans l'approche qu'il a du logement social (*voir son intervention dans le colloque et la manière dont il pense que l'architecture doit être réversible pour s'adapter à tous les nouveaux usages*)⁽²⁾ et se précisent avec le projet qu'il mène depuis quelques années au sein de son programme « La preuve par 7 ». Son combat est d'arriver à mettre en place un urbanisme démocratique⁽³⁾, de construire autrement⁽⁴⁾.

« La preuve par 7 » est donc, une démarche expérimentale d'urbanisme et d'architecture qui accompagne des porteurs de projets urbains, d'équipement, d'habitat, en cours de développement à travers la France, à sept échelles territoriales : un village (Montjustin dans les Alpes-de-Haute-Provence), un bourg (Pérignat-ès-Allier dans le Puy-de-Dôme), une ville moyenne (Saumur dans le Maine-et-Loire), des territoires métropolitains (Gennevilliers et Bagneux dans les Hauts-de-Seine, Goussainville dans le Val-d'Oise), une métropole (Orléans), un équipement structurant (à Lunel dans l'Hérault) et un territoire d'outre-mer (Chiconi à Mayotte).

Le lien entre les sept ? Mettre au point un programme ouvert et, avec les habitants/occupants actuels et futurs, se poser d'abord les questions des usages et du fonctionnement en s'accordant toujours un indéfectible droit à l'expérimentation. Ainsi, lorsqu'à Bagneux il s'agit de construire un quartier accueillant 6 000 habitants et un lycée, « pourrait-on dire que le

lycée ouvre dès aujourd'hui, et mobiliser la jeunesse locale dans sa construction ?». La démarche fait le pari, à travers la mise en place d'une « école du dehors », en s'installant dans le temps long de la perspective de la construction du lycée, et en reliant l'apprentissage à l'environnement, de révéler les paroles de la jeunesse pour expérimenter un lycée autre, ouvert sur son quartier autant que sur le monde. En d'autres termes, on transforme l'exercice classique de la construction d'un équipement scolaire en un chantier expérimental ouvert ⁽⁵⁾. Ou lorsqu'à Orléans, pour concevoir un écoquartier, « La preuve par 7 » s'installe, dès octobre 2019, dans une maison vouée à la démolition au cœur de la friche pour expérimenter progressivement un premier lieu de vie dans le quartier, interroger les critères de durabilité et les conditions de mobilisation de l'existant dans la construction d'un quartier. Des travaux sont réalisés afin de rendre la maison habitable et accueillante pour le public et la permanente et l'appropriation de l'espace par le faire génère de l'attachement et l'envie de mettre en valeur l'existant ⁽⁶⁾.

1 https://www.lexpress.fr/culture/art/pour-faire-avancer-l-architecture-il-faut-de-l-audace_485597.html

2 <https://topophile.net/savoir/covid-7-avec-et-pour-les-habitants-parole-a-patrick-bouchain/>

3 https://www.lemonde.fr/economie/article/2019/04/30/patrick-bouchain-il-faut-revenir-a-un-urbanisme-democratique_5456599_3234.html

4 <https://metropolitiques.eu/Construire-autrement-avec-Patrick-Bouchain.html>

5 <https://lapreuvepar7.fr/project/bagneux/>

6 <https://lapreuvepar7.fr/project/orleans/>

Lise Bourdeau-Lepage est géographe et enseigne à l'Université Jean Moulin Lyon 3. Elle a dirigé et publié en 2019 « Évaluer le bien-être sur un territoire » ⁽¹⁾ qui est un guide d'action pour les élus. Partant du principe que le but des politiques publiques françaises est a priori de faire en sorte que les Français vivent le mieux possible, mais que la variabilité du niveau de bien-être sur les territoires est différent car non seulement tous les individus n'ont pas les mêmes préférences en matière d'éléments constitutifs du bien-être, mais « *tous les territoires ne possèdent pas les mêmes aménités ou attributs* », elle propose des méthodes pour mieux appréhender les éléments constitutifs du bien-être pour chacun et comprendre le rapport affectif de chaque individu à l'espace qui lui est propre. Les combinaisons sont donc, multiples et elle présente des protocoles méthodologiques centrés sur le bien-être pour élaborer de véritables diagnostics de territoire. Elle a également réalisé une étude sur les conséquences du confinement sur le bien-être (disponible sur le site The Conversation) et a donné un entretien sur l'avenir des villes ⁽²⁾.

1 https://www.researchgate.net/publication/341708960_Evaluer_le_bien-etre_sur_un_territoire_Comprendre_pour_agir_sur_les_facteurs_d_attractivite_territoriaux

2 https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/06/14/ce-n-est-pas-la-premiere-fois-qu-on-annonce-la-mort-des-villes-je-n-y-crois-pas-du-tout_6042791_3234.html

Emmanuelle Cosse est Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat, qui fédère les 488 organismes de HLM de France. Elle a été Secrétaire Nationale d'Europe Écologie Les Verts et Ministre du Logement en 2016. Elle a récemment publié une note pour la Fondation Jean Jaurès ⁽¹⁾ dans laquelle elle détaille comment mettre en place des politiques du logement ambitieuses, visant à assurer à chacun un logement décent, rénové et orienté vers le « *parcours résidentiel* » des habitants. Elle est intervenue en août lors des entretiens d'*Inxauseta* ⁽²⁾ pour dénoncer « *la faiblesse du discours politique sur le logement... je suis foncièrement écologiste, je pense que l'on a urbanisé n'importe comment, mais il ne faut pas utiliser les arguments de défense de la planète pour ne pas faire de logement social, il faut faire très attention à cette mutation du discours qui arrive car la défense de la planète ne doit pas être un moyen pour faire l'impasse sur la justice sociale, sur le droit à la ville* ».

1 <https://jean-jaures.org/nos-productions/pour-une-politique-du-logement-inclusive-et-ecologique-dans-les-territoires>

2 <http://entretiensinxauseta.fr/>

Cécile Diguet est urbaniste et dirige le département Urbanisme, Aménagement et Territoires de l'Institut Paris Region depuis 2020. Elle travaille sur les mutations de la fabrique urbaine, notamment l'émergence de tiers-lieux et de communs urbains, les nouveaux montages de projets, et les pratiques de l'urbanisme de transition ⁽¹⁾ avec une étude de référence en 2018 ⁽²⁾. Elle pilote également depuis 2015 les expertises de l'Institut sur la Vallée de Seine, de Paris au Havre.

1 <http://www.revuesurmesure.fr/issues/repandre-la-ville/fabrique-urbaine-et-reappropriation-citoyenne-lurbanisme-transitoire-comme-ruse>

2 https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1601/cp9_web.pdf

François Dubet est sociologue. Au cœur de sa réflexion actuelle, le constat que, contre toute logique et contre les faits eux-mêmes, l'écrasante majorité des Français pense vivre dans une société d'inégalités intolérables. « *Chacun a l'impression de vivre dans un monde aux inégalités multiples, selon le critère de comparaison qu'il choisit... Cette individualisation des inégalités exacerbe les comparaisons au plus proche de soi et les sentiments d'injustice qui en découlent.* » Et, s'il a énormément travaillé sur l'école, il a publié deux ouvrages majeurs récemment. Le premier en 2014, *La préférence pour l'inégalité*, et le second en 2019, *Le temps des passions tristes*. Dans le premier, il montre comment le consensus autour de l'intégration sociale s'érode. Pour lui, la crise des solidarités ne s'explique pas forcément par la crise économique mais le déclin du désir d'égalité et la manière dont nos sociétés choisissent l'inégalité. Non pas tant les dirigeants politiques mais tous les groupes sociaux qui, pour des raisons qu'il explique avec ses enquêtes, délaissent l'idée même de solidarité, l'école en étant pour lui le premier exemple. Et les politiques publiques, qui devraient être garantes du vivre-ensemble, sont désormais centrées sur la capacité de chacun de se réaliser. L'État aurait désormais pour mission de « rendre capables », d'améliorer l'employabilité des individus, d'encourager la mobilité sociale et de construire une société où toutes les inégalités justes seraient légitimées par le seul mérite. Ce livre, tout aussi essentiel que décapant, développe des thèmes que l'on retrouve sous un autre angle dans *Le temps des passions tristes*. Paru lors de la crise des Gilets jaunes et centré sur le populisme, il montre que les passions tristes que nous vivons s'expliquent par « *une transformation profonde de la nature des inégalités : la souffrance n'est plus vécue comme une épreuve appelant des luttes collectives mais comme une série d'injustices personnelles, discriminations, expérience, du mépris, mises en cause de la valeur de soi* ». Un livre encore plus essentiel (Éditions du Seuil, 11,80 €). François Dubet a donné beaucoup d'entretiens. Dans la revue *Esprit* sur la préférence pour l'inégalité ⁽¹⁾ et sur le second, son intervention (audio) aux rencontres des agences de l'urbanisme en 2019 ⁽²⁾. Également un entretien où il explique le rapport des Français aux inégalités et les différences entre les inégalités réelles et les inégalités perçues ⁽³⁾.

1 <https://esprit.presse.fr/article/francois-dubet/imaginer-de-nouvelles-solidarites-entretien-avec-francois-dubet-41668>

2 <https://soundcloud.com/institutparisregion/francois-dubet-grand-temoin-de-la-40e-rencontre-des-agences-durbanisme>

3 https://www.lemonde.fr/economie-francaise/article/2017/05/23/le-triomphe-culturel-du-droit-a-l-egalite-exacerbe-le-pessimisme_5132326_1656968.html

Jean-Philippe Dugoin-Clément est Maire de Mennecey, dans l'Essonne, et Vice-Président de la Région Île-de-France en charge de l'Écologie, du Développement durable et de l'Aménagement. Pour lui, dans une logique bas carbone, quel que soit le secteur considéré, transport, logistique, énergies renouvelables, eau, bâtiment, infras... « *tout doit être réalisé de manière globale, à l'échelle régionale. Paris ne dispose pas d'une surface suffisante pour produire l'énergie qu'elle consomme...* ». Il a organisé en 2020 la « Conférence sur le climat » d'Île-de-France, la première COP régionale ou fut dressé un bilan des enjeux environnementaux de l'Île-de-France avec des premières solutions concrètes.

Laurent Girometti est, depuis mai 2018, Directeur Général de l'établissement public d'aménagement EpaMarne-EpaFrance qui couvre 44 communes de l'est francilien. Il défend le zéro artificialisation nette mais demande des bonus financiers ou fiscaux liés aux opérations vertueuses. Cette stratégie de ZAN « *doit permettre de dépasser le primat donné à la maison individuelle et assumer la construction d'une ville qui conjugue densité, qualité de vie et qualité environnementale* », mais, pour cela, non seulement il faut inventer des modèles économiques de l'aménagement qui favorisent la transformation de la ville sur elle-même mais aussi adapter les objectifs en fonction des territoires, pour qu'ils ne se traduisent pas, en particulier dans les zones tendues, par une raréfaction de l'offre de logements, au détriment des classes moyennes ou modestes. ⁽¹⁾

1 <https://club-ville-amenagement.org/publications/2020/10/09/pour-lutter-contre-lartificialisation-des-sols-il-faut-accorder-un-bonus-financier-ou-fiscal-aux-operations-vertueuses/>

Emmanuel Grégoire est depuis 2018 Premier Adjoint de la Ville de Paris et il a en charge l'urbanisme, l'architecture, le Grand Paris, les relations avec les arrondissements et la transformation des politiques publiques. Sa feuille de route a été définitivement fixée en octobre 2020 et elle entérine la fin du « *règne de la voiture, du bitume et du béton* » et la volonté de la Mairie que « *la soutenabilité environnementale et une meilleure qualité de vie soient un sujet d'attractivité* » ⁽¹⁾. Le PLU de la ville a été adapté en fonction de l'urgence climatique et il a lancé, en novembre 2020, un « Manifeste pour une nouvelle

esthétique parisienne » car, pour lui, « *la capitale est une référence sur le plan patrimonial, architectural et culturel. Nous devons préserver cet héritage, mais aussi réfléchir à son évolution face aux nouveaux enjeux de la fabrique de la ville, de son fonctionnement et de ses usages* ». Sur les questions de l'évolution de la métropole, voir son entretien dans *Le Journal du Grand Paris* ⁽²⁾.

1 https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/10/05/urbanisme-a-paris-fini-le-regne-de-la-voiture-du-bitume-et-du-beton_6054790_3234.html,

2 <https://www.lejournaldugrandparis.fr/e-gregoire-nous-souhaitons-mettre-en-oeuvre-des-cet-hiver-des-regles-plus-contraignantes-que-le-plu-actuel/>

Marie-Christine Jaillet est Directrice de recherche au CNRS. Spécialiste de la ville, elle a mené de nombreux travaux sur la périurbanisation et en particulier sur les modes de vie pavillonnaires. Sur la question de la politique de la ville, voir la vidéo de son intervention à l'Idhéate ⁽¹⁾. Sur le périurbain, un texte court et majeur dans la revue *Tous urbains* de mars 2014 dans lequel elle tire la sonnette d'alarme sur les politiques d'aménagement dans le périurbain et le décalage qui s'accroît au fil des ans entre la ville telle qu'elle se fabrique, « diffuse » et est « ségréguée », et des politiques urbaines fondées sur des principes et un système de valeurs peu opératoires. Elle ne cesse de dénoncer cette idée, selon elle totalement illusoire, de penser que l'on puisse « réparer » la société en agissant sur la ville et demande d'en finir « *avec une pensée démiurge qui croit fabriquer la société par la ville* » qui n'est certainement pas le meilleur moyen de travailler à construire une urbanité accessible à tous ⁽²⁾. On peut lire également « *Renouveler les approches des phénomènes urbains* », ensemble de quatre textes dont le sien et ceux de Jean-Pierre Orfeuill, Jean Cavailhès, Éric Charmes et Jean-Marc Offner ⁽³⁾ ainsi que son intervention dans un café de la géographie, « *Peut-on encore vivre en ville ?* ». ⁽⁴⁾

1 <https://www.ihedate.org/comprendre-et-evaluer-la-politique-de-la-ville-en-france>

2 <https://www.cairn.info/revue-tous-urbains-2014-3-page-60.htm>.

3 <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/renouveler-approches-phenomenes-urbains>

4 <http://cafe-geo.net/wp-content/uploads/Compte-rendu-Vivre-en-ville-25.04.12.pdf>

Christine Leconte est architecte et Présidente de l'Ordre des architectes d'Île-de-France. D'un côté, elle déplore que l'évolution des textes, dont la loi Elan, se fasse de plus en plus au détriment de l'architecture et de l'ambition architecturale ⁽¹⁾, de l'autre elle se bat pour « réparer la ville ». Sur ce dernier sujet, elle a produit une note pour La Fabrique écologique où elle met en avant que les politiques de lutte contre l'artificialisation du territoire dépendent de leur prise en compte effective dans les choix politiques locaux mais que les lotissements sont encore largement un angle mort des politiques publiques. Elle fait une série de propositions, issues d'un groupe de travail, pour tirer parti au mieux des potentiels des territoires déjà bâtis et une série de mesures pour faciliter la transition des lotissements ⁽²⁾.

1 <https://aoc.media/opinion/2018/04/12/desir-darchitecture-aujourd'hui/>

2 <https://www.lafabriqueecologique.fr/repaper-la-ville-pour-une-regeneration-des-lotissements-2/>

Cécile Maisonneuve préside La Fabrique de la Cité depuis 2015. Ce think tank, dédié à la prospective et aux innovations urbaines créé par Vinci, produit de nombreuses études et notes souvent un peu décapantes. Cécile Maisonneuve a ainsi un peu été à rebours des idées dominantes sur la question de la densité urbaine, du zéro artificialisation nette ou des mobilités. Récemment, une analyse sur la densité urbaine et la pandémie remettait un peu les pendules à l'heure ⁽¹⁾ et une autre sur la résilience des villes ⁽²⁾. Elle a actuellement un programme « À travers les villes en crise » lié au coronavirus et la ville et Cécile Maisonneuve a tenu cet été une chronique sur la ville de demain sur France Info ⁽³⁾.

1 <https://lafabrique.36px.fr/publications/derriere-les-mots-la-densite/>

2 https://www.lafabriquedelacite.com/wp-content/uploads/2018/09/Resilience_201809_WEB_VF.pdf

3 <https://lafabrique.36px.fr/actualites/ma-ville-demain-la-chronique-dete-de-cecile-maisonneuve-sur-franceinfo/>

Jean-Marc Offner est urbaniste et Directeur Général de l'A'Urba, l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine, depuis 2009. Il connaît parfaitement l'action publique locale et a réalisé à quel point elle « souffre de décennies de conservatismes doctrinaires et de routines méthodologiques » et combien elle appréhende mal les mutations territoriales ⁽¹⁾: « La liste est longue de ces myopies et strabismes de la vision des affaires urbaines » et, sans rupture dans les manières de voir, le politique risque d'être longtemps encore en retard sur les transformations contemporaines. Il en fait un livre salubre en 2020, *Anachronismes urbains*, dans lequel il remet en cause sept dogmes essentiels de la pensée urbaine : de la mauvaise conception de la mobilité qui se caractérise surtout par son refus de prendre en compte les usages réels des Français et leurs besoins à la volonté ultrarigide de lutter contre l'étalement urbain sans s'ouvrir sur des solutions plus diversifiées correspondant mieux aux attentes, tout y passe ⁽²⁾. Dans ce livre, il ouvre des discussions sur les blocages un peu idéologiques de la pensée urbanistique française : « les chercheurs ont beau remettre en cause de manière répétée les choses, rien n'y fait et l'antagonisme entre la recherche et ceux qui mènent les politiques publiques me semble de plus en plus fort ». Et il s'interroge beaucoup sur le simplisme des investissements publics qui découle de ces dogmes urbanistiques. Avec cette idée forte que l'on construit mais que l'on ne s'intéresse absolument pas au « comment ça va fonctionner après ? » et que l'on s'empêche ainsi de penser la ville de demain ⁽³⁾.

1 https://www.lemonde.fr/idees/article/2018/05/25/la-liste-est-longue-de-ces-myopies-et-strabismes-de-la-vision-des-affaires-urbaines_5304714_3232.html

2 <http://www.midionze.com/2020/04/02/questionner-les-dogmes-pour-reinventer-la-ville-a-propos-danachronismes-urbains-de-jean-marc-offner/>

3 <https://www.horizonpublics.fr/jean-marc-offner-il-faut-briser-les-dogmes-de-lamenagement-et-de-lurbanisme-pour-penser-la-ville-de-demain>

Marc Villand est PDG d'Interconstruction et Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Île-de-France. Il estime que le marché de la construction ne fonctionne pas aujourd'hui de manière optimale et que *« l'Île-de-France reste caractérisée par un millefeuille politico-administratif incompréhensible où tout le monde décide : une Région, sept Départements et Paris, une métropole, 11 établissements publics territoriaux, plus de 1 250 communes... Derrière toutes ces collectivités, il y a autant de documents de planification stratégique ou opérationnelle, opposables ou non. C'est très lourd pour les entreprises »*. Pour lui, le risque est grand que *« le métier de promoteur se résume à savoir profiter des contradictions entre les règles, à se caler dans les interstices au détriment de faire la ville belle »*⁽¹⁾. Son entreprise Interconstruction, qui emploie 70 personnes, a été particulièrement touchée par les annulations ou le gel de projets après les dernières élections municipales, tandis que la baisse de production est générale depuis 2018 alors que la demande est toujours aussi présente⁽²⁾.

1 <https://www.detourbycitylinked.fr/interview-de-marc-villand/>

2 <https://www.lejournaldugrandparis.r/m-villand-immobilier-represente-une-enorme-carte-a-jouer-pour-favoriser-la-reprise/>

Jean Viard est sociologue et Directeur de recherche associé au Cevipof-CNRS. Depuis des années, il décortique les modes de vie des Français, étudiant tout autant les questions de mobilité, de temps de travail, d'aménagement du territoire, de vacances, de bonheur... pour comprendre les véritables évolutions sociales. Il a ainsi mis sur la table cette idée que les Français étaient tout autant heureux dans leur sphère privée que malheureux dans la sphère publique (*« bonheur privé, malheur public »*). Une schizophrénie rare dans le monde (près de huit Français sur dix se disent heureux chez eux et presque autant se déclarent pessimistes sur l'avenir du pays), celle d'un pays qui a perdu son récit collectif. Dans son livre *Nouveau portrait de la France* (2019), il montre, souvent à rebrousse-poil des idées courantes, comment la place du travail a changé, la carte de France s'est transformée et le tri social par origine ou par âge accéléré. Les choix de mode de vie priment de plus en plus sur les choix professionnels, les vies s'allongent et sont « discontinues », la mobilité virtuelle bouscule la mobilité physique, les extra-Urbains repeuplent les campagnes... Comme le disaient *Les Echos* : « Jean Viard est un sociologue primesautier. Le lire n'est jamais un pensum mais au contraire une promenade rafraîchissante à travers une France en perpétuelle recomposition ». Dans son dernier livre⁽¹⁾, écrit et publié pendant la pandémie, il montre comment, sans que les Français s'en rendent bien compte, *« nous avons changé de futur »*. Les Français ne connaissent pas leur société, ne voient pas à quel point elle évolue, et quelles sont désormais ses possibilités.

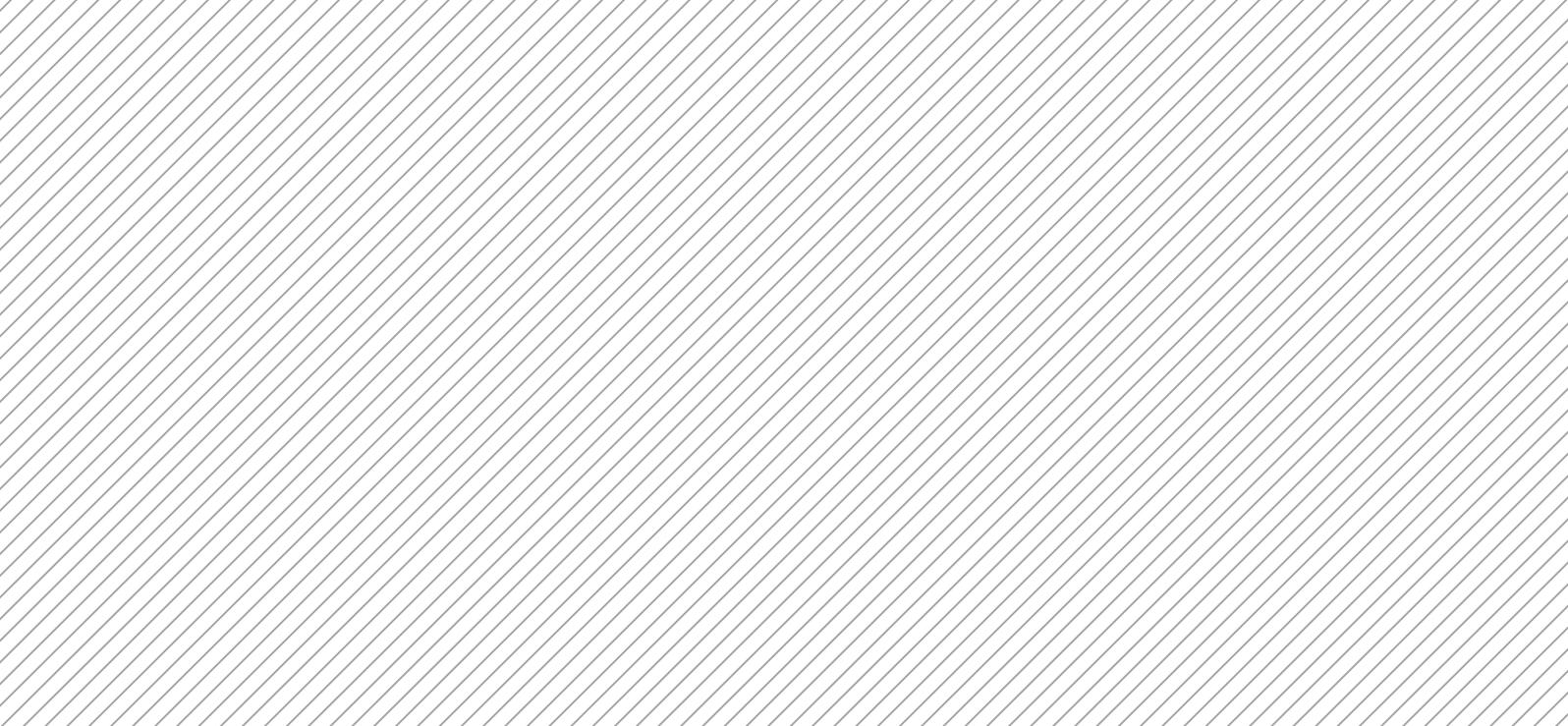
1 *La page blanche : un immense besoin de radicalité* suivi de *Chroniques de l'arrière*. Éditions de l'Aube, 20 €.

Remerciements

Gilles Bouvelot, Directeur Général, remercie l'ensemble des intervenants pour leur contribution à ce 4^e colloque de l'EPF Île-de-France. Au moment où l'EPF Île-de-France travaille sur sa nouvelle stratégie sur cinq ans, ces contributions de grande qualité contribuent à enrichir ses analyses, ses anticipations, ainsi que la qualité et la nature de l'accompagnement opérationnel des collectivités locales dans le domaine foncier.

Guillaume Idier, Directeur de la Communication de l'EPF Île-de-France, remercie les partenaires de l'Établissement pour l'organisation de ce colloque 100% digital et dont le replay est visible à l'adresse suivante : <https://construire-idf.epfif.fr>

- Le Groupe Les Echos-Le Parisien, dont la collaboration a été pilotée par Céline Vandromme, Directrice du pôle Finance, Industrie, Services et Dossiers *Les Echos*, et Muriel Petit, Directrice du pôle Marque Employeur, Emploi, Éducation et dossiers spéciaux *Le Parisien-Aujourd'hui en France*, ainsi que leurs collaborateurs.
- Jean-Pierre Gonguet, journaliste, dont la collaboration dès la première édition va de la préparation de ce colloque à la rédaction des Actes du colloque.
- Les rédacteurs en chef, Arnaud Le Gal et Jean-Louis Picot, du Groupe Les Echos-Le Parisien, pour leurs dossiers thématiques et la qualité de l'animation le jour du colloque.
- La société Pellicam, société de production audiovisuelle, dirigée par Isabelle Figoni, pour les tournages des intervenants.
- L'agence EPOKA, pilotée par Manuel Lagny, avec l'appui de Baptiste de Prailles et Johan Boyard sur le dispositif web, ainsi que Marina Mourrin pour les Actes du colloque.
- Le théâtre de l'Alliance française, piloté par Franck Milliot ainsi que l'ensemble des techniciens.



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