

CAhiers de la MÉTROPOLE BORDELAISE

#14 | NOVEMBRE 2018

Affaires immobilières



Affaires immobilières



édito

Publication semestrielle de l'a-urba
 Hangar G2 - Bassin à flot n° 1
 Quai Armand-Lalande - BP 71
 33 041 Bordeaux Cedex
www.aurba.org

**Directeur de la publication
 et de la rédaction**
 Jean-Marc Offner

Équipe éditoriale
 Élodie Maury, responsable d'édition
 Sandra Rinjonneau, assistante de rédaction

Comité de rédaction
 Agnès Berland-Berthon, François Cougoule,
 Nathanaël Fournier, Thierry Oblet,
 Gilles Pinson, Guillaume Pouyane,
 Vincent Schoenmakers, Sandrine Vaucelle

Coordination graphique
 Olivier Chaput

Conception maquette
 Catherine Cassou-Mounat,
 Olivier Chaput, Véronique Schiltz

Iconographie
 Hélène Dumora,
 sauf mention contraire

Commercialisation et diffusion
le festin
 176, rue Achard
 Zone d'activité Achard - Bât. F1
 33 300 Bordeaux
 05 56 69 72 46
contact@mail.lefestin.net
www.lefestin.net

Direction commerciale
 David Vincent • 05 56 69 72 46
david.vincent@mail.lefestin.net
 Chargées de diffusion
 Anabelle Vischi • 05 57 10 58 67
diffusion@mail.lefestin.net
 Estelle Fromy • 05 57 10 58 67
diffusion2@mail.lefestin.net
 Chargée des abonnements
 Julie Brochard • 05 57 10 58 60
julie.brochard@mail.lefestin.net
 Chargée de communication
 Maëva Auclin • 05 56 69 72 46
communication@mail.lefestin.net

Impression
 Imprimerie Laplante (Mérignac)

Dépôt légal : novembre 2018
 ISBN : 978-2-36062-212-2
 ISSN : 2260-9075



10-31-2222 / Certifié PEFC /

Ce produit est issu de forêts gérées
 durablement et de sources contrôlées.
pefc-france.org

« Affaires immobilières »... Il en existe de bien des sortes. Il y a les bonnes affaires ; à en croire les couvertures des magazines, c'est d'ailleurs toujours le bon moment pour acheter : lorsque le marché est dynamique, lorsque les taux d'intérêt sont bas, lorsque des défiscalisations sont promises ; avant que ça remonte... ou que ça baisse. Et puis il y a les affaires un peu louches, entre délits d'initiés, chasses sauvages au foncier et surfacturations généreuses ; les ardeurs de promoteurs trop vite enrichis ou de fonds spéculatifs sans visage, de propriétaires fonciers et d'entreprises de BTP aux yeux plus gros que le ventre. Mains basses sur la ville...

Beaucoup d'argent, beaucoup de milliardaires, beaucoup de professionnels, beaucoup d'intérêts, privés et publics. Et pourtant, l'investissement intellectuel et scientifique sur cette question urbaine majeure est d'une incroyable modestie. Sujet « sale » parce qu'avec trop de chiffres, sujet compliqué parce qu'avec trop de secrets ? C'est bien pourtant ce système qui fabrique les lieux où nous habitons, où nous travaillons, où nous vivons (pour un bon tiers de ce qui se construit de logements en tout cas, un peu moins que les particuliers, un peu plus que les bailleurs sociaux). Cela mériterait quelques investigations.

Wikipédia fait du promoteur immobilier « un vendeur d'espaces construits ou à construire ». Presque du Pérec ! Le monteur d'opération sentait la campagne en voie de périurbanisation. Le développeur anglo-saxon semble marier business privé et bonheur public. Mais que promeut le promoteur ? L'innovation technique, l'écoute des habitants, le dialogue avec les élus locaux, la réflexion prospective sur les modes de vie ? Un peu de tout cela sans doute. Entrepreneur familial ou opérateur d'un grand groupe, agent local ou investisseur mondialisé, le promoteur est-il *homo economicus* en quête légitime de profit ou acteur de la cité, fort de sa responsabilité sociale et environnementale ? Quelle peut être la nature des rapports entre ce monde hétérogène de l'immobilier et les pouvoirs publics, aux plans local comme national ? Y a-t-il des marges de manœuvres face à un marché en grande partie structuré par les mutations et les décisions de la finance mondiale ?

Faut-il rappeler que la récession économique majeure de 2008-2010 trouve sa genèse dans la crise des *subprimes*, conséquence d'une politique par trop laxiste des pouvoirs publics américains en matière de prêts immobiliers ? Aux procès des bulles immobilières, les accusés devraient être nombreux à la barre.

Les politiques publiques locales ne feront pas l'économie d'une meilleure compréhension des logiques de ces vendeurs d'espace, seule à même de dépasser la double impasse de la connivence et de la défiance. En la matière, les procédures sont trompeuses. L'appel d'offre ne vaut pas concurrence « pure et parfaite », le « gré à gré » ne signe pas l'absolue confiance. Osons le dialogue constructif.

Jean-Marc Offner



DÉBATS

GRAND ENTRETIEN

Thomas Maloutas | Gilles Pinson

CONTROVERSE

Les écocités, prototype de la ville du futur ?
| André Meunié

IMPERTINENCE

Shoot métropolitain | Thierry Oblet

BRUITS DE LA VILLE

ÉPHÉMÈRE

4 Photographie | Hélène Dumora **13**

SENS DE L'ÉVÉNEMENT

8 Nous ne roulerons plus (en voiture) sur le pont de pierre... | François Péron **14**

ESPACES PUBLICS

11 Des espaces (plus très) publics !
| Valérie Diaz | Sophie Haddak-Bayce **15**

VOISINAGE

L'ascenseur de La Réole | Antonio Gonzalez Alvarez **18**

INNOVATION

Des aires de jeux pour enfants où l'on prend des risques ! | Bob Clément **20**

DOSSIER AFFAIRES IMMOBILIÈRES

coordonné par Thibaut Lurcin | Guillaume Pouyanne

Conversation introductive... Thibaut Lurcin Guillaume Pouyanne	29	Le crowdbuilding, entretien avec Benjamin Delaux Thibaut Lurcin	49
L'immobilier, passion française Sylvie Landrière	34	Nouveaux modes de travail : la fin des bureaux en centre-ville ? Ingrid Nappi-Choulet	52
La mise en ordre marchand du logement social Bernard Blanc	37	Hauteurs comparées de quelques bâtiments emblématiques de Bordeaux Sylvain Tastet	54
L'immobilier, vecteur de recompositions urbaines Aurélien Decamps	40	Quand la ville s'achète, mécanismes et impacts sur la fabrique urbaine Emmanuelle Gaillard Guillaume Pouyanne	56
Un peu de coloriage ! Sylvain Tastet	43	Opération séduction, quand les métropoles sortent le grand jeu Thibaut Lurcin	59
À qui appartient la ville ? Caroline de Vellis Leslie Acensio	44	Sans nuage Cécile Rasselet	61
Cohabiter chez-soi autrement Monique Eleb Sabri Bendimérad	46		

ACTEURS

IDENTITÉS MÉTROPOLITAINES

Photographie Hélène Dumora	21
-------------------------------------	----

MÉMOIRE

Belcier, le prix du renouveau Agnès Berland-Berthon	22
---	----

TRANCHE DE VIE

Presque cent ans à Bordeaux Nathanaël Fournier	24
--	----

FABRIQUE URBAINE

La nature en ville, un nouvel enjeu pour le mécénat d'entreprise Dimitri Boutleux Cécile Yung	26
---	----

ESPACES DE VILLE

Les arènes bordelaises, une culture locale sans port d'attache ! Vincent Schoenmakers	28
---	----

DÉCRYPTAGES

REPRÉSENTATION

Du repère au souvenir Malvina Orozco	64
---	----

RECHERCHE

Cartes de visibilité, une autre manière de percevoir l'espace urbain Aurélie Bousquet Sandrine Vaucelle	67
---	----

MÉTHODE

Le jeu sérieux, un outil au service des acteurs de la ville ? Jean-Christophe Chadanson	70
---	----

CHIFFRAGE

1 resto pour 106 personnes ! Caroline de Vellis	72
--	----

LEXIQUE

Focus group Alice Prada	73
----------------------------------	----

ACTUALITÉ DU DROIT

L'enchevêtrement des compétences locales, un mal récurrent Michaël David	74
---	----

KIOSQUE

75

Thomas Maloutas

GILLES PINSON

On connaît l'histoire et le rayonnement de l'Athènes antique, mais on en sait beaucoup moins sur son histoire récente. Quelles sont les principaux traits du développement de la ville depuis l'accession de la Grèce à l'indépendance ?

Effectivement, tout le monde connaît l'histoire Athènes dans l'Antiquité, mais sa trajectoire récente est peu connue. Il faut dire que, passée la période antique, la ville a connu une longue période de stagnation. Elle a même frôlé la disparition. Quand, en 1830, elle devient la capitale de la Grèce moderne¹, elle n'est qu'une bourgade balkanique comptant environ 10 000 habitants et qui sort ravagée de la guerre d'indépendance. L'Athènes contemporaine est par conséquent une ville assez récente, avec quelques vestiges d'un passé très lointain. Il y a eu un vide historique pendant le Moyen-Âge qui est perceptible aussi aux visiteurs qui ne voient que la ville moderne et quelques petits vestiges antiques. À partir de 1830, Athènes a connu une croissance spectaculaire et accidentée. Mais ça n'est pas une ville moderne typique, dans la mesure où son développement au XIX^e et XX^e siècles n'est pas fonda-

mentalement lié à l'industrialisation. Athènes n'est pas et n'a jamais été une ville industrielle. La croissance de sa population est plutôt liée à des faits historiques et des vicissitudes politiques. C'est le cas par exemple de la guerre entre la Turquie et la

« Ce qui peut frapper le visiteur, c'est qu'Athènes est une capitale dont les zones centrales sont occupées par une mosaïque composée de classes moyennes et populaires 'autochtones' et de communautés issues des vagues successives de migration. »

Grèce dans les années 1920, dans la foulée de la Première Guerre mondiale et l'expédition grecque en Asie Mineure qui a abouti à la défaite de la Grèce. Un immense échange de populations entre les deux pays s'ensuit qui conduira à un doublement de la population d'Athènes au cours des années 1920². Un autre épisode historique déterminant pour le développement d'Athènes se produit avec la Seconde Guerre mondiale puis la

guerre civile qui ravage la Grèce entre 1946 et 1949³. Les combats poussent les populations à trouver refuge dans les grandes villes du pays. C'est bien sûr Athènes qui absorbe l'essentiel de cet exode rural. Dans l'après-guerre, Athènes connaît une expansion sans

précédent. Entre 1940 et 1980, sa population triple et passe d'un à trois millions d'habitants. C'est donc l'histoire politique et militaire tourmentée de la Grèce et non l'industrialisation qui est à l'origine du développement d'Athènes à l'époque contemporaine.

Dans vos travaux, vous avez montré que, contrairement à la plupart des capitales européennes, Athènes avait échappé à des phénomènes massifs de ségrégation et de gentrification qui touchent la plupart des capitales et des grandes villes européennes. Comment l'expliquez-vous ?

La réponse à cette question est nécessairement nuancée. Les travaux de sociologie et de géographie urbaines qui s'intéressent à la ségrégation prennent généralement comme point de référence la ville nord-américaine,

1 | En 1830, après une guerre de près de dix ans contre l'Empire Ottoman, la Grèce, soutenue par les puissances occidentales, accède à l'indépendance. Le 3 octobre, le protocole de Londres entérine la création d'un État grec dont la nouvelle capitale est Athènes et que l'Empire Ottoman reconnaît en 1832.

2 | En 1920, le Traité de Sèvres arrache à l'Empire Ottoman, défait dans la Première Guerre mondiale et en pleine décomposition, des territoires en Mer Égée, en Thrace Orientale et en Anatolie au profit de la Grèce. Les révolutionnaires nationalistes turcs emmenés par Mustafa Kemal riposte en attaquant la Grèce. En 1922, la Turquie victorieuse récupère une partie des territoires perdus en Thrace et en Anatolie tandis que la Grèce conserve les îles de la Mer Égée. La fin du conflit est marquée par de gigantesques échanges de population : 1,3 million de Grecs quittent la Turquie et croisent 385 000 Turcs qui abandonnent la Grèce.

3 | Entre 1946 et 1949, une guerre civile oppose les deux principaux mouvements de résistance à l'occupation allemande pendant la Seconde Guerre mondiale : le premier est d'obédience communiste et soutenu par l'URSS ; le second, libéral et républicain, est soutenu par la Grande-Bretagne puis les États-Unis. C'est ce dernier camp qui sort vainqueur d'un conflit qui a fait 150 000 victimes.

Après des études d'architecture et de géographie en France, Thomas Maloutas est devenu le grand spécialiste d'Athènes. Professeur à l'université Harokopio, il explore la géographie sociale de la capitale grecque et la manière dont un certain nombre de bouleversements successifs – la construction tardive d'un État-nation, les guerres, les vagues successives d'immigration et les cures d'austérité imposées après la crise de 2008 – ont reconfiguré son territoire. Pour *CaMBo*, il revient sur les spécificités du modèle urbain athénien et la manière dont il a résisté plus ou moins bien aux récentes crises.



souvent caractérisée par une forte ségrégation. Par rapport à cet étalon, il est clair qu'Athènes est plutôt moins ségréguée que les villes américaines et que la plupart des grandes capitales européennes. Si on y regarde de plus près, les choses sont un peu plus complexes. D'une part, Athènes est confrontée à des phénomènes urbains globaux comme la suburbanisation qui a eu pour effet d'accentuer la ségrégation sociospatiale. D'un autre côté, il y a des processus qui affectent plus particulièrement le noyau central de l'agglomération et qui ont eu pour effet d'y préserver une certaine mixité sociale et d'y limiter la ségrégation. Jusqu'aux années 1970, Athènes suivait un modèle de localisation des groupes sociaux dans l'espace urbain semblable à celui de Paris ou Vienne. Les couches

supérieures y étaient concentrées au centre et la périphérie accueillait la classe ouvrière et les autres classes démunies. À partir des années 1970, on assiste à un déplacement des couches supérieures et moyennes-supérieures du centre vers la banlieue. Il en est résulté une diminution de la ségrégation sociale dans les zones centrales, une certaine mixité qu'est venue accentuer l'arrivée en nombre de migrants à partir de la décennie 1990, d'abord en provenance des Balkans puis de l'ex-Union Soviétique et plus récemment du Moyen-Orient et d'Afrique. Ce qui peut frapper le visiteur qui découvre Athènes, c'est qu'il est dans une capitale mais une capitale dont les zones centrales sont occupées par une mosaïque composée de classes moyennes et populaires

« autochtones » et de communautés issues des vagues successives de migration.

Une autre particularité athénienne est une ségrégation qui s'organise davantage verticalement qu'horizontalement ?

Effectivement. Il existe un système de spécialisation sociale à l'échelle de l'immeuble. Les catégories supérieures occupent les étages supérieurs des immeubles et les classes populaires les niveaux inférieurs. Cette ségrégation verticale est un corollaire du processus de mixité sociale qui est apparu dans le centre-ville. C'est aussi le produit du système de construction très particulier qui fut au cœur du développement d'Athènes à partir des années 1950. C'est un système qui est

basé sur l'association entre un petit propriétaire foncier et un petit entrepreneur de la construction. Le premier confie au second la construction d'un immeuble résidentiel sur sa parcelle et se voit rémunéré par l'attribution d'un certain nombre d'appartements dans l'immeuble construit. Ce type de promotion immobilière a été largement favorisé par la fiscalité grecque et c'est essentiellement sur cette base que l'expansion athénienne s'est produite des années 1950 aux années 1980. Athènes s'est couverte de ces petites copropriétés, *polykatoikia* en grec, qui ont changé le visage d'une ville jusque-là assez basse. On estime à 35 000 le nombre de ces immeubles construits pendant cette période.

Ce modèle d'urbanisation a été à l'origine d'un processus de démocratisation de la propriété immobilière dans un pays où le logement social n'existe pratiquement pas¹. Il a aussi été à l'origine d'une dégradation des conditions de vie dans les quartiers centraux – densité élevée, congestion, pollution – qui a été à l'origine du départ des classes moyennes et supérieures vers les périphéries à partir des années 1980. Cet exode des classes les plus aisées a favorisé l'augmentation de la mixité que nous avons déjà évoquée. Toutefois, cette mixité s'organise verticalement. Ce sont surtout les appartements situés aux étages inférieurs qui ont fait l'objet de la désaffection des classes supérieures. Ces appartements ont été réinvestis par les

ménages modestes, notamment les immigrés arrivés à partir des années 1990. En même temps, dans les étages supérieurs, des classes moyennes sont restées et restent encore et ceci a créé cette coexistence de groupes sociaux différents dans le même espace.

Depuis les années 1990, la Grèce est confrontée à des flux migratoires importants². Quels sont les effets de ces arrivées sur la ville et son modèle d'organisation socio-spatiale ?

La Grèce et Athènes ne comptent quasiment aucun logement social. Historiquement, la classe ouvrière grecque s'est donc insérée dans la société et dans la ville à travers l'accès à la propriété immobilière, surtout dans la périphérie des villes. Aujourd'hui, avec la crise et les politiques d'austérité, cette dynamique s'est grippée. Les classes populaires « indigènes » ont de plus en plus de difficulté à accéder à la propriété. Pour les populations issues des récentes vagues d'immigration, c'est encore plus difficile. Pour elles, non seulement le logement social n'est pas une option, mais elles n'ont pas non plus accès au modèle d'intégration traditionnel par la propriété immobilière. Par conséquent, les migrants se sont dirigés vers le secteur du logement

locatif privé, notamment les logements laissés vacants dans les zones centrales d'Athènes. Au final, la classe ouvrière indigène est plutôt localisée dans les périphéries et on trouve les migrants en majorité dans les petits appartements désavantagés au centre-ville. Et là, leur « cohabitation » avec les classes moyennes aux étages supérieurs a créé une ségrégation verticale, phénomène que ni les migrants ni les populations indigènes ont voulu. Il s'agit d'une situation de cohabitation sociale qui ne résulte d'aucune intention sociale ou politique et qui n'a pas été planifiée.

Y a-t-il une tradition de planification urbaine et de politique urbaine à Athènes ? Le développement de cette ville a-t-il été « gouverné » ?

Pas vraiment. Athènes est loin d'être un exemple de planification. Au fil des décennies, de nombreux plans ont été produits mais très peu ont été mis en œuvre. Le tissu urbain de la ville en est le résultat criant. Seules quelques parties de la ville ont fait l'objet d'un dessin, d'une urbanisation organisée. L'urbanisation à Athènes en particulier et en Grèce en général est plutôt le produit du laisser-faire, voire du laisser-aller.

L'organisation des Jeux Olympiques en 2004 a-t-elle changé quelque chose à cette situation ?

Elle a changé beaucoup de choses. L'organisation des Jeux Olympiques a été l'occasion de la réalisation de grandes infrastructures qui manquaient à la ville depuis des décennies sinon des siècles et qui ont changé

1 | À l'instar de la plupart des pays d'Europe méditerranéenne, la Grèce se caractérise par une part importante de propriétaires occupants (74 % en 2001). Le logement locatif social y est totalement absent.

2 | Si elle a été récemment « détrônée » par l'Italie comme premier pays d'arrivée des migrants en Europe, la Grèce est de loin le pays qui a accueilli le plus de réfugiés avec un pic de plus de 850 000 arrivées enregistrées en 2014. Si l'on ajoute au tableau le fait que, jusqu'aux années 1990, l'immigration était quasi inexistante en Grèce, on a une idée des bouleversements que le pays a connus depuis. Au début des années 1990, seuls 2 % de la population d'Athènes était étrangère, la plupart du temps en provenance de pays développés. En 2011, près de 8 % de la population de Grèce est immigrée, 10 % dans l'agglomération athénienne et plus de 20 % dans la municipalité centrale.

la vie quotidienne des Athéniens : deux lignes de métro, le boulevard périphérique, un nouvel aéroport, etc. Toutefois, l'organisation des Jeux Olympiques n'a pas vraiment servi à préparer l'avenir comme ce fut le cas à Barcelone. Ici, cela a été plutôt une affaire de rat-trapage et surtout un objet de fierté nationale. Malgré tout, la construction de nouvelles infrastructures urbaines a finalement pesé sur l'organisation de la ville et son état actuel. Mais l'organisation des JO n'a pas enraciné une culture de planification urbaine.

Quels sont aujourd'hui les effets sur la ville de la crise de la dette et de l'austérité imposée par la Troïka¹ à la Grèce ?

La crise et les politiques d'austérité qui ont suivi ont plutôt amplifié des phénomènes déjà à l'œuvre dans la ville et dans la société grecque en général. Au cours des années les plus dures de la crise, l'effet le plus massif a été l'arrêt quasi-total de l'économie de la production immobilière et surtout des transactions immobilières qui étaient pourtant un pilier de l'économie nationale. C'est aujourd'hui, dans une période de sortie de crise que l'on se rend compte des effets de la crise, des besoins des populations... et de l'absence de moyens pour y répondre par des politiques publiques adéquates. On manque aujourd'hui cruellement de moyens et d'expertise

pour mettre en place des politiques permettant de construire une ville plus juste. Par exemple, l'attractivité touristique d'Athènes n'a pas faibli malgré la crise. À l'inverse, la position d'Athènes sur la carte du tourisme

« L'urbanisation à Athènes en particulier et en Grèce en général est plutôt le produit du laisser-faire, voire du laisser-aller. »

urbain s'est sensiblement renforcé. Comme ailleurs, Airbnb et la location à court terme menacent les équilibres sociaux dans certains quartiers et ce modèle de mixité que j'ai évoqué. Si la ségrégation verticale a longtemps été un barrage contre la gentrification à Athènes, cet équilibre est aujourd'hui menacé par Airbnb avec le risque d'éviction pour une bonne partie des classes populaires qui habitent ces petits appartements des étages inférieurs du centre-ville.

En l'absence de politiques urbaines, Athènes grouille d'initiatives citoyennes et associatives dans des domaines comme l'environnement et l'aide aux migrants. Est-ce que ces initiatives constituent une alternative crédible aux politiques urbaines ?

La crise, l'arrivée de Syriza² au pouvoir, les élans de solidarité, la façon dont la société grecque a pu faire face à la question des réfugiés, tout cela a pu créer des situations positives, mais,

sur le long terme, on ne veut pas baser l'organisation d'une société sur des initiatives enthousiastes. Tout cela est fragile. Demain, l'enthousiasme pourrait s'essouffler. Un gouvernement de droite moins porté sur les questions

sociales pourrait l'emporter aux prochaines élections. La Grèce n'a pas de tradition de politiques sociales. Un des grands enjeux pour le pays est le développement de ce type

de politique. Malheureusement, ce n'est pas vraiment dans l'air du temps. Plus on laisse cela au hasard, moins on a de chance de mettre en place une politique effective pour une société et une ville plus justes. —

1 | Le terme de Troïka désigne l'attelage des trois institutions – Commission Européenne, Banque Centrale Européenne, Fonds Monétaire International – qui a géré le plan d'aide financière à la Grèce menacée de banqueroute et de sortie de la zone euro en échange de « réformes de structure » [privatisations, amélioration de système de ponctions fiscales, réductions des dépenses publiques] jugées par certains comme l'incarnation parfaite de l'idéologie néolibérale.

2 | Lors des élections législatives de janvier 2015, la formation de gauche dirigée par Alexis Tsipras, Syriza, remporte une majorité relative. Tsipras devient premier ministre. Son succès est confirmé par de nouvelles élections législatives anticipées en septembre 2015. La légitimité ainsi acquise a permis à Tsipras de négocier à cœur les mesures d'austérité et de privatisation imposées par la Troïka, ce qui lui vaut aujourd'hui d'être fortement contesté à sa gauche.

Les écocités, prototype de la ville du futur ?

Contre l'insoutenabilité de l'urbanisation chinoise

ANDRÉ MEUNIE

L'urbanisation de la Chine constitue un phénomène majeur pour le XXI^e siècle, à la fois par sa rapidité, par son ampleur et par les déséquilibres qu'elle engendre. En 40 ans, le nombre de citadins a presque quintuplé, passant de 172 millions en 1978 à 800 millions en 2016. Et il faut en compter 15 à 20 millions de plus par an d'ici 2040 ! Confrontées à ce processus irrésistible, les autorités planifient, pour désengorger les villes existantes, la construction de villes nouvelles écologiques, les écocités.

Une urbanisation chaotique

L'urbanisation, dans la Chine moderne, ne se développe qu'à partir de la mort de Mao Ze Dong. Mao se méfiait de la ville, comme foyer potentiel de contestation¹, et il a constamment cherché à en limiter l'essor par des politiques anti-urbaines. Mais depuis les années 1980, la ville est devenue le symbole de la modernité et de la prospérité, la vitrine de la réussite chinoise. Ce changement de statut a profondément transformé la société et il est intrinsèquement lié à la formidable croissance économique. Pour le meilleur et pour le pire.

Au niveau social, selon la Banque Mondiale, la Chine est devenue l'un des pays les plus inégalitaires au monde, le fossé grandissant, en particulier,

entre urbains et ruraux. L'exode rural a poussé dans la précarité plus de 280 millions de Chinois (les *Mingong*), privés des droits sociaux élémentaires et errant de villes en villes en fonction des besoins des entreprises.

Au niveau environnemental, la situation est telle que des sinologues ont inventé le néologisme « airpocalypse »². Le *smog* des grandes villes les sature de particules, provoquant des millions de morts prématurées. Seules 5 des 500 plus grandes agglomérations respectent les standards internationaux de qualité de l'air. Certes, les industries lourdes, principales sources de pollution atmosphérique, sont délocalisées dans l'arrière-pays. Mais le relais est pris par la dynamique sociologique des foyers urbains : l'émergence d'une classe moyenne entraîne de nouvelles sources de pollution. Trafic automo-

bile, gestion des déchets, traitement des eaux usées, grignotage des terres arables sont autant de défis que le gouvernement peine à réguler efficacement malgré le mécontentement croissant des citoyens. Et le potentiel d'aggravation des pollutions reste élevé, le revenu moyen d'un Chinois étant encore quatre fois moins élevé que celui d'un Américain.

Le paysage urbain s'est radicalement modifié. L'urbanisation galopante des années 1990, et la crise du logement qui s'est ensuivie, a empilé les barres d'immeubles à perte de vue, en une « architecture de la photocopieuse ». La rénovation à marche forcée des centres villes, l'adaptation de la voirie à l'automobile construisent des « villes génériques » (Rem Koolhaas). Au-delà des grandes tours tape-à-l'œil, les villes chinoises deviennent fades, à l'image de la disparition des *Hutong* pékinois.

2 | J.F. Huchet, *La crise environnementale en Chine*, Les Presses de Sciences-Po, 2016, 152 p.

Le *smog* envahit Pékin.



1 | Au cours des années 1970, Mao a déporté 17 millions de jeunes urbains (les *Zhiqing*, « jeunes instruits ») dans les campagnes chinoises afin d'éliminer les Gardes rouges issus de la Révolution culturelle. On a ainsi parlé d'une « génération perdue ».



Tianjin, © Kaurjmeb.

Mais le pays est toujours en voie d'urbanisation et cette trajectoire inégalitaire, polluante et standardisée n'est pas encore tout à fait irréversible.

Laboratoire de la ville durable

Un axe stratégique des nouvelles politiques urbaines se concentre sur l'expérimentation à grande échelle de la ville durable. Ces initiatives visent d'abord à promouvoir une utilisation sobre des ressources afin de concilier deux objectifs a priori contradictoires : la poursuite d'une forte croissance économique (et donc urbaine), et l'amélioration de la qualité de l'environnement. Elles ont un double attrait pour les dirigeants locaux : elles sont la preuve tangible de leur engagement dans l'amélioration de la qualité de l'habitat urbain, en même temps qu'elles constituent une vitrine publicitaire à destination des grandes entreprises et des travailleurs les plus qualifiés, chinois ou étrangers.

Tout a pourtant commencé par un échec retentissant : le projet anglo-chinois de Dongtan. Afin d'éblouir le monde lors de l'exposition universelle de Shanghai en 2010, Hu Jintao a orchestré la construction d'une cité ultramoderne qui serait le clou du spectacle. Cette ville devait d'accueillir 20 000 habitants et un demi-million à plus long terme, le tout avec un bilan carbone nul. Ce projet a été abandonné en toute discrétion.

Cependant, le gouvernement chinois réaffirme sa volonté de développer

des villes nouvelles durables. Il promeut les initiatives locales par une mise en concurrence des collectivités locales et en encourageant les partenariats internationaux. Conséquence directe, des centaines d'éco-projets ont émergé.

On assiste aujourd'hui à un véritable foisonnement des initiatives (villes bas-carbone, smart cities, écoparcs, etc.). Les prouesses architecturales sont très recherchées comme la ville-forêt de Liuzhou. L'écocité dans le quartier de Caidian à Wuhan, fruit d'un partenariat franco-chinois, devrait accueillir un million d'habitants à partir de 2020. Sa réalisation a été conçue pour être reproductible, point essentiel pour l'avenir de la ville durable en Chine.

Arrêtons-nous sur l'exemple de Tianjin, quatrième ville de Chine (15 millions d'habitants), qui accueille l'écocité la plus emblématique du pays. Issue d'un accord avec Singapour, cette ville nouvelle à vocation résidentielle doit être construite en douze ans (2008-2020) et accueillir 350 000 habitants. Cité « harmonieuse »¹, il fera bon flâner au bord des canaux et dans les nombreux espaces arborés. La mobilité douce (90 % des déplacements prévus !) renforcera l'atmosphère paisible de cet oasis plantée au milieu de la bouillonnante et polluée Tianjin. L'organisation spatiale en quatre districts autonomes, chacun pourvu des services de base (école,

commerces etc.), limitera les besoins en déplacements. Elle produira par elle-même 20 % de son énergie (géothermie, photovoltaïque et solaire) et un réseau enterré de conduits pneumatiques assurera la collecte des déchets en vue de leur recyclage (60 % visés). La moitié des besoins en eau seront fournis par des sources non-conventionnelles (eaux de pluies, traitement des eaux usées et dessalage de l'eau de mer). On est bien, ici, sur la définition « occidentale » d'une écocité, soit une ville (ou partie de ville) visant au respect des objectifs du développement durable (avec des objectifs chiffrés), sur un ensemble de thématiques comme la qualité de l'air, les déchets, l'énergie, etc.

Un petit hic dans cette peinture idyllique : la population tarde à répondre aux sirènes de la modernité écologique. Malgré un soutien très actif du gouvernement, 20 000 citoyens (chiffres officiels...) s'y étaient installés fin 2015 contre les 200 000 prévus à la même date ! La rapidité de la construction n'explique qu'en partie ce manque d'attrait (le décalage avec la temporalité propre aux décisions individuelles de déménagement). La spéculation semble être une explication plus plausible. Beaucoup d'appartements ont été achetés par de riches habitants de Tianjin qui n'y habitent pas mais dont la recherche de rentes et de plus-values a fait flamber les prix. Il va sans dire qu'ici, la dimension sociale de la durabilité passe complètement à la trappe. Quant aux performances écologiques réelles, elles restent difficiles à estimer ; certes, une batterie d'indicateurs a été conçue pour vérifier dans quelle mesure les objectifs sont atteints – mais les résultats sont inaccessibles. Qui plus est, les planificateurs sont obnubilés par le déploiement tous azimuts des nouvelles technologies, oubliant l'indispensable adéquation avec les besoins réels des populations. Les témoignages des habitants montrent qu'ils se conforment mal

1 | La société harmonieuse est une référence permanente de la rhétorique de Xi Jinping.

au tri sélectif et que les dimensions des blocs se prêtent difficilement aux déplacements pédestres.

Ainsi construit-on, peu à peu, un « modèle chinois » de ville durable. Alors que la décentralisation des pouvoirs doit permettre la pleine mobilisation des citoyens et le respect des particularités locales, on comprend qu'elle ne peut fonctionner sans les incitations du pouvoir central (subventions pour assurer des prix en dessous du coût de revient, relocalisation autoritaire d'entreprises et d'administration).

Des écocités cache-misère ?

Si le nombre de projets impressionne, témoignant d'un réel engouement pour ce type de planification urbaine, les résultats concrets laissent perplexe. En Chine comme ailleurs, la spéculation immobilière, les coûts exorbitants

[32 milliards d'euros pour l'écocité de Tianjin !], l'obsession pour les nouvelles technologies sont autant de facteurs d'échec. Il faut y ajouter, dans certains cas, la corruption des élites locales ou le non-respect délibéré du cahier des charges. Caofeidian, spécialisée dans la métallurgie, devait accueillir un million d'habitants. Ils ne sont pour l'instant que quelques milliers... Ordos, en Mongolie Intérieure, est considérée comme la plus grande « ville fantôme » du monde. Les témoins décrivent l'atmosphère étrange dans les rues silencieuses de cette cité abandonnée.

Le manque d'indicateurs de performance et d'agences d'évaluation indépendantes constitue un handicap décisif pour le déploiement des villes durables. Les experts internationaux sont souvent dépités lorsqu'ils constatent que les promoteurs locaux

s'assoient allègrement sur le cahier des charges. L'adaptation aux particularités culturelles chinoises ne convainc pas du bien-fondé de ces détournements.

Mais c'est certainement à l'impératif de la « croissance d'abord » que l'on doit ce bilan en demi-teinte. Il n'y a somme toute pas de miracle à la chinoise et la conciliation entre des politiques développementalistes et la durabilité urbaine reste, pour l'instant, une chimère. Il est à espérer que le légendaire pragmatisme des élites chinoises permette de tirer un bilan clair de cette décennie d'initiatives en tout genre afin de suivre une nouvelle trajectoire plus écologique et sociale. —

La Tour Eiffel de Tianducheng, © MNXANL.



Shoot métropolitain

THIERRY OBLET

Une finale de coupe du monde de football a en commun avec une métropole qu'il faut en être, c'est une affaire de gagnants. Que le jeu pratiqué pour y parvenir soit grisant ou ennuyeux, seul importe le succès. Pour la métropole, ce lien est quasi-tautologique. Une grande ville aux résultats économiques médiocres se voit dénier le titre de « vraie » métropole, coupable de contrevenir au dogme qui fait de la concentration spatiale des activités une source d'enrichissement¹.

La mise en coupe du monde s'opère aujourd'hui via la métropolisation. Or le rapport des Français à celle-ci ressemble étrangement à celui qu'ils entretiennent à leur football. Ne soyons pas dupes des apparences, la France n'est pas un pays de football, grommellent les experts qui considèrent que l'on ne dépense jamais assez d'argent pour leur sport. C'est juste un pays qu'enflamment les performances de son équipe nationale, sans que la passion du ballon rond n'y règne au quotidien. Après Moscou, Trélissac comme les Girondins de Bordeaux ne joueront toujours pas à guichets fermés. Le rayonnement des métropoles françaises sur leurs périphéries semble pareillement tamisé. L'argent ne ruisselle pas de



¹ | O. Bouda-Olga, M. Grossetti, « La métropolisation, horizon indépassable de la croissance économique ? », *Revue de l'OFCE*, 2015/7, n° 143, p.117-144.

Bordeaux à Sainte-Foy-la-Grande.¹¹ La France n'est pas assez métropolitaine, s'inquiètent nos politistes ; nos « métropoles » s'ébattent dans un pays resté rural par son legs d'une structure politique que travaille la mémoire des querelles entre ses 36 000 clochers. Même une ville aussi dynamique que Paris - Île - France, faute de présenter une gouvernance à la mesure des défis de la globalisation, peut se voir contester cette qualification de métropole.¹² Que l'EPCI qui a réussi à devenir un acteur collectif lui jette la première pierre.

Laissons aux footex le soin d'organiser les effets d'entraînement du 15 juillet et venons-en à ceux attendus de la métropole. Ces dernières années, la thèse d'une fracture entre une France des métropoles riches car connectées à la mondialisation et une France périphérique à l'écart de la création d'emplois et oubliée par l'action publique a rencontré une indéniable audience médiatique.¹³ Cette image est concurrencée par une nouvelle représentation des

« Ces dernières années, la thèse d'une fracture entre une France des métropoles riches car connectées à la mondialisation et une France périphérique à l'écart de la création d'emplois et oubliée par l'action publique a rencontré une indéniable audience médiatique. »

territoires où des distinctions fondées sur la qualité des relations qu'une métropole entretient avec son arrière-pays se substitue au clivage entre France métropolitaine et France périphérique. Assurément, ce qui détermine la capacité d'entraînement des métropoles reste encore mystérieux. Mais si celle-ci ne peut plus être tenue pour automatique, le spectre des campagnes vampirisées par leur métropole a perdu de sa fatalité. La campagne peut devenir « un gisement économique d'avenir »¹⁴ et constituer une ressource pour le développement métropolitain. Cette idée s'exprime depuis quatre ans par l'émergence d'une politique de voisinage entre Bordeaux Métropole et des villes moyennes de la Nouvelle-

Aquitaine. Nous ne préjugerons pas de l'impact de cette coopération sur l'élargissement de l'horizon de notre conscience métropolitaine et l'affermissement de celle-ci. L'accent souvent mis dans ces alliances sur l'accès au numérique présage-t-il d'une « métropolisation virtuelle » ? « Pas de smart city sans smart country »¹⁵, rétorquent les experts de l'aménagement, manière d'inviter les campagnes à imaginer leur inscription dans le réseau métropolitain.

Alors, les Foyens chanteront-ils un jour « On est métropole, on est métropole, on est, on est, on est métropole... » sur un air de liesse populaire bien connu ? Auront-ils raison de s'en réjouir ? Éternel dilemme face aux figures du salut : trop d'idolâtrie nous perd, mais trop d'iconoclastie nous empêche de chanter. Merci Didier... —

5 | Cf. l'article de Mylène Villanove et Martin Vanier, *Objectif aquitaine*, 3 avril 2018.

11 | Titre d'un débat tenu lors du festival de la pensée « Les réclusiennes » consacré à l'argent en juillet 2018. Sainte-Foy-la-Grande est la commune la plus pauvre de la Nouvelle-Aquitaine.

12 | C. Lefèvre, *Métropole introuvable*, PUF, 2017.

13 | Représentation inspirée des travaux du géographe Christophe Guilluy.

14 | Voir le fait du jour de *Sud-Ouest*, 11 juillet 2018.



Nous ne roulerons plus (en voiture) sur le pont de pierre...

FRANÇOIS PÉRON

En matière de déplacements, les décisions politiques font rarement l'unanimité. Le pont de pierre n'échappe pas à la règle : le choix de le fermer à la circulation automobile et de le réserver aux piétons, cyclistes et usagers des transports en commun a récemment déchaîné les passions. Lancée à l'été 2017, l'expérimentation a été prolongée deux fois jusqu'à la décision définitive à la majorité des élus de Bordeaux Métropole le 5 juillet 2018. Dans l'intervalle, la mesure a alimenté discussions et articles dans la presse locale au gré des manifestations de partisans, d'opposants, de cyclistes, de motards, de commerçants... Et de l'évolution des pratiques de déplacements pour franchir la Garonne.

Contrairement à ce que laissait penser sa chronique congestion aux heures de pointe, le pont de pierre ne jouait qu'un rôle secondaire dans le système automobile bordelais. Il ne supportait que 5 % des franchissements quotidiens de la Garonne en voiture, l'essentiel étant assuré par les quatre autres ponts routiers de la métropole. Si l'on exclut les ponts de la rocade pour considérer uniquement les trois ponts « urbains » (ponts de pierre, Chaban-Delmas et Saint-Jean), le plus vieux pont de Bordeaux, construit en 1822, ne représentait qu'à peine 16 % du trafic automobile traversant le fleuve quotidiennement, avec ses modestes

15 000 véhicules par jour. En revanche, il accueillait déjà près des trois quarts des franchissements à vélo, dans des conditions pourtant défavorables de partage conflictuel des trottoirs avec les piétons et de risque d'accidents avec les voitures.

Alors, pourquoi autant de débats ? Parce qu'il s'agit d'un changement de représentation collective sur un pont qui a un statut particulier à Bordeaux.

« La fermeture du pont de pierre est-elle vraiment un événement ? Bordeaux a déjà connu bien des changements, rapidement passés dans les mœurs, voire plébiscités alors qu'ils semblaient inconcevables. »

Au-delà de sa fonction circulatoire, c'est le symbole du lien historique entre les deux rives : « fermer » le pont de pierre conduirait donc à l'exclusion d'une partie des habitants – en l'occurrence ceux de la rive droite de la Garonne. La pédagogie, la communication et la concertation n'ont sans doute pas été suffisantes pour bâtir un récit collectif à même d'apaiser ces craintes.

Alors que le débat public a constamment glissé entre questions de circulation et aspects symboliques, la communication a essentiellement porté sur le caractère technique de cette expérimentation. Les simulations puis les observations de reports

de trafic cherchaient à démontrer le caractère soutenable de la mesure, en dépit du retard considérable de la construction du pont Simone-Veil. Mais quelle est la force de tous les chiffres du monde, aussi justes soient-ils, face à une affaire de symboles et de représentations ?

Débats et polémiques donc... Mais la fermeture du pont de pierre est-elle vraiment un événement ? Bordeaux a déjà connu bien des changements, rapidement passés dans les mœurs, voire plébiscités alors qu'ils semblaient inconcevables pour beaucoup. Qui proposerait sérieusement de rouvrir la rue Saint-Catherine à la circulation ? Qui souhaiterait

rendre la place de la Bourse au stationnement ? Qui voudrait refaire des quais une autoroute urbaine ?

Aujourd'hui, ce petit pas sur la route de la transition énergétique et climatique semble être un grand bond au-dessus de la Garonne. Bien que spectaculaire à l'échelle bordelaise, présageons que ce n'était pourtant qu'une étape face aux changements d'habitudes auxquels les urbains que nous sommes, allons être confrontés. « Puisque ces mystères nous dépassent, feignons d'en être l'organisateur », écrivait Jean Cocteau... À tout le moins, tentons de rendre positives et enthousiasmantes des décisions difficiles, avant qu'elles ne s'imposent à nous d'une manière autrement plus douloureuse !

Des espaces (plus très) publics

VALÉRIE DIAZ | SOPHIE HADDAK-BAYCE

Nos espaces publics contemporains sont-ils vraiment publics ? Leurs réaménagements proposent-ils toujours des espaces ouverts et propices à la multiplicité des pratiques et au développement du lien social ? Répondent-ils encore à leurs caractéristiques intrinsèques, à savoir le double respect de l'accessibilité et de la gratuité ?

Dès les années 1990, un mouvement de rénovation profonde des espaces publics s'est opéré dans les cœurs d'agglomération longtemps accaparés par la voiture. Bordeaux n'a pas échappé à ce mouvement, fondement

du projet urbain lancé en 1995 autour de la mise en service du tramway. Il s'agit là de la volonté d'un plus grand partage de l'espace public, d'un rééquilibrage des fonctions et d'une diversité des usages, *in fine* d'une recherche d'appropriation collective, souvent considérée comme un gage de réussite des aménagements mis en œuvre.

Cependant, pour des raisons de régulation, des restrictions d'usage ont parfois été mises en place : arrêtés anti-mendicité et anti-regroupements, arrêtés interdisant la pratique du skate... Progressivement, des formes

d'usage plus exclusifs associées à différents degrés de privatisation se sont développés.

La privatisation mal(ig)ne : la végétalisation des rues, quand l'espace privé déborde sur le trottoir

Si d'importants efforts ont été engagés pour réaménager des lieux emblématiques, la grande majorité des espaces publics des villes est constituée de rues, le plus souvent résidentielles et somme toute ordinaires, dont les habitants prennent de plus en plus part à leur embellissement.

Soir de printemps rue des Thermopyles à Paris, © Olivier Chemin.



PRIVATISATION DE L'ESPACE PUBLIC

PUBLIC

espaces publics emblématiques



espaces publics investis



espaces publics éphémères



D. R.

Plusieurs villes ont récemment adopté des chartes de végétalisation permettant à la fois d'insuffler, accompagner et encadrer la végétalisation des trottoirs par les habitants. Bordeaux, en 2013, était une des premières à le faire. À Marseille, c'est face à la prolifération des rues fleuries et la multiplication des pots sur les trottoirs que la municipalité a adopté la sienne, afin que les initiatives citoyennes se fassent en conformité avec les réglementations applicables sur l'espace public.

S'il s'agit juridiquement d'une autorisation d'occupation temporaire de l'espace, on peut aussi y voir une « micro-délégation » de service public puisque la collectivité voit ainsi embellies et entretenues ses rues par le privé.

Mais au-delà du caractère esthétique, ces dispositifs participent d'une conquête individuelle du trottoir comme un prolongement de chez soi. Bonne appropriation et animation de l'espace public diront certains. Première forme de privatisation de la rue répondront d'autres. Comment dépasser la logique individuelle pour que cette végétalisation prenne de l'ampleur sans donner le sentiment

d'un entre-soi qui limiterait les usages extérieurs ?

La privatisation éphémère : la « festivalisation » de l'espace public

De nombreuses manifestations animent temporairement les espaces publics. Mais le renforcement des conditions de sécurité liées notamment à la mise en œuvre du plan Vigipirate accentue la limitation des usages de certains secteurs.

Cette année, un droit d'accès payant pour le week-end et les non-résidents a été mis en place pour les fêtes de Bayonne. Cette décision a été prise pour assurer la pérennité de cette « institution » inscrite à l'inventaire du patrimoine culturel immatériel français face au coût croissant des dispositifs de surveillance. Par cette restriction d'usage, une partie de l'hypercentre bayonnais est devenue temporairement un espace monofonctionnel où les non-résidents ne viennent plus que pour y faire la fête.

Les arguments contre sont multiples : privatisation d'un lieu festif, discrimination, entre-soi... sont ainsi évoqués. Pourtant, le tribunal n'a pas relevé de

« doutes sérieux » quant à la légalité de la délibération municipale.

Si par définition, l'espace public est à la fois un espace métaphorique – celui du débat public – et un espace matériel – espace de rencontre et d'interactions sociales – rendre son accès payant, même provisoirement, fait basculer le débat sur les risques liés à sa rentabilité.

La privatisation marchande : l'occupation à but lucratif des espaces publics

Depuis déjà longtemps des entreprises occupent l'espace public pour capter les flux et en retirer un bénéfice financier. C'est le cas des cafetiers et restaurateurs qui, sous réserve du paiement d'une redevance, peuvent installer leurs terrasses, des marchands ambulants qui déploient leur étal sur le trottoir, des sociétés vantant leur produit via des panneaux publicitaires...

En 2017, une nouvelle forme d'occupation s'est développée avec les vélos partagés sans borne (dit en free floating). Ces services posent un certain nombre de questions quant à l'occupation de l'espace public. Si les vélos avec stations font l'objet d'une redevance

PUBLICISATION DE L'ESPACE PRIVÉ

PRIVÉ

espaces publics marchands



espaces publics rendus privés



espaces privés ouverts au public



D. R. © Frank Schwichtenberg

payée en contrepartie de la possibilité de disposer d'installations fixes sur la voirie, ces nouveaux dispositifs profitent de l'absence de cadre juridique. Plusieurs collectivités cherchent des moyens pour les encadrer afin de limiter les nuisances d'occupation de l'espace public liées au stationnement parfois très anarchique et au maintien sur place de vélos vandalisés car, au-delà de la gêne occasionnée pour les autres usagers, ces opérateurs reportent une partie des coûts du service sur les collectivités.

Si l'espace public devient un simple bien, non plus un bien commun mais un bien pécunier, pourquoi ne serait-il pas tout simplement à vendre ?

La privatisation absolue : quand un espace public n'est en réalité plus du tout public

La ville cède parfois (et de plus en plus souvent) aux privés des places, des passages, des rues voire des quartiers entiers. Ainsi à Hambourg, en 2014, l'enseigne Ikea, plutôt habituée des zones commerciales de périphérie, s'est implantée en centre-ville en échange du rachat et de l'entretien de la place et des rues voisines. Face aux coûts très élevés de rénovation,

d'aménagement et de gestion des espaces publics, les collectivités passent la main au privé courant le risque d'une confiscation des espaces publics et du développement d'enclaves fermées menaçant certains usages. « Des morceaux de ville de plus en plus étendus deviennent la propriété de sociétés privées, qui les contrôlent, les gèrent avec des polices privées et une vidéo-surveillance 24 heures sur 24 et qui condamnent désormais de nombreuses attitudes. Elles interdisent des activités a priori inoffensives comme le skate-board ou le roller, mais aussi de manger ou de boire dans certains lieux, de filmer, de photographier, mais pire encore, proscrivent toute protestation politique ».¹

De la privatisation à la publicisation : aménager un espace privé « à la manière d'un espace public »

À l'inverse des processus de privatisation, citons le rôle croissant de groupes privés et notamment des opérateurs de commerce qui aménagent de nouveaux quartiers. Ainsi la promenade Sainte-Catherine, qui a vu récemment le jour au cœur de l'hypercentre bordelais sur le site anciennement occupé par le quotidien *Sud-Ouest*, propose un

nouvel espace commercial à ciel ouvert autour d'une place centrale accessible par les deux rues piétonnes commerçantes de Bordeaux. Les espaces aménagés ressemblent en tout point aux rues voisines mais ils sont fermés la nuit et les usages peuvent y être régulés la journée révélant alors leur statut privé.

Plutôt que de parler de privatisation, il s'agit en fait de son corollaire : la publicisation d'un espace privé. Ou comment reprendre certains des codes de l'espace public pour aménager un espace strictement privé mais ouvert au public ?

Derrière les phénomènes de privatisation des espaces publics ou de publicisation des espaces privés se jouent en réalité un défi de taille : si les limites entre la sphère publique et la sphère privée ont tendance à se brouiller, comment garantir la préservation de vrais espaces publics, au sens premier du terme ? Un garde-fou repose sans doute sur un partenariat renouvelé entre pouvoirs publics, porteurs de projets privés et initiatives citoyennes, pour inventer et faire vivre des espaces aux usages décuplés et inattendus. —

1 | *Mainmises sur les villes*, introduction, Arte, sept. 2015.

L'ascenseur de La Réole

Phare d'une politique globale

ANTONIO GONZALEZ ALVAREZ

La nouvelle fait la une de la presse locale au printemps 2018 : la ville de La Réole va construire un ascenseur pour faciliter l'accès piéton depuis les quais jusqu'au cœur de la ville médiévale perché sur son éperon rocheux. Objectif : limiter le nombre de voitures dans le centre historique¹. En contrebas, un parking de 600 places facilitera le stationnement ; en parallèle, des réaménagements urbains (tels un beau jardin) accompagneront la mise en service de cet ascenseur en verre transparent qui s'élève à 25 mètres pour profiter de la vue sur la vallée de la Garonne. L'ascenseur se veut ainsi une attraction touristique.

Qu'en est-il pour les automobilistes du quotidien et les habitants de La Réole ? Ce nouvel équipement favorisera-t-il un changement de leur mode de déplacement ? Quels sont les projets d'aménagement et politiques qui accompagnent le projet d'ascenseur ? Est-il prévu de limiter le stationnement en centre-ville et les accès en voiture ? Quels sont les aspects contestés ou polémiques du projet ? Quelles sont les solutions qui ont été adoptées pour les résoudre ? Enquête².

Quelques éléments de contexte

La Réole, ville centre de la communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde, est située au bord de la Garonne à 75 kilomètres de Bordeaux. Le portrait de la ville appa-



L'ascenseur : brique essentielle d'un projet de réaménagement global.

raît aujourd'hui en demi-teinte : d'un côté, La Réole a un taux de chômage de près de 21 % et concentre de nombreux logements potentiellement indignes ou vacants et un taux élevé de locaux commerciaux vacants³. D'un autre côté, la ville possède un riche patrimoine architectural et urbain : site d'un ancien prieuré bénédictin fondé au VIII^e siècle, ville médiévale et enceinte urbaine depuis le XIII^e siècle, La Réole a obtenu en 2013 le label « Ville d'art et d'histoire », notamment pour la qualité de son projet urbain. Il s'agit de la plus petite ville de France à obtenir ce label national. La ville connaît aussi une vie associative et culturelle étonnante : une centaine d'associations enregistrées, de nouveaux commerces asso-

ciatifs qui voient le jour et un festival des musiques anciennes de renommée internationale. Aussi, le nombre d'habitants qui chutait depuis les années 1970 s'est stabilisé depuis la moitié des années 2000 (environ 4 200 habitants aujourd'hui) et a même tendance à augmenter ces dernières années : le cadre rural et culturel attire des anciens citadins par sa relative proximité avec Bordeaux (environ 1 heure en voiture par l'A62, 35 minutes en train) et avec Paris !

L'idée d'un ascenseur n'est pas nouvelle. Évoquée et débattue depuis des années, elle est inscrite dans le cadre d'un projet d'aménagement global : La Réole 2020. Ce projet, dont la phase de mise en œuvre opérationnelle a démarré en 2012, comprend de nombreuses autres actions déjà réalisées : aménagements d'espaces publics (avec végétalisation des rues et limi-

1 | Voir Journal *Sud-Ouest* du 20/03/2018.

2 | Nous remercions Bruno Marty, maire de La Réole et Selvie Legros, DGS de la ville, pour leurs témoignages et les documents transmis.

3 | 11,8 % de logements indignes (contre 4,7 % en Gironde) ; 18,9 % de logements vacants (contre 8,4 % en Gironde) ; 27 % de locaux commerciaux vacants. D'après le diagnostic réalisé par le Cerema en juillet 2017 dans le cadre du programme national de revitalisation des centres bourgs.

tation du stationnement), acquisitions foncières, initiatives en matière de lutte contre l'habitat indigne, lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et autres actions diverses permettant de changer l'image de la ville.

En ce qui concerne la politique de mobilité, l'équipe municipale travaille depuis des années à l'établissement de liaisons piétonnes entre les divers pôles historique, culturel et de services de la ville. Un des atouts du centre ancien réside dans le fait qu'il soit compact et que tous les points d'intérêts sont à moins de 10 minutes à pied. L'ascenseur participe de cette logique en permettant d'améliorer la connexion à pied entre le bas de la ville (les quais, la gare et certains commerces) et le haut (pôle de services, hôtel de ville et centre patrimonial). Il offre également une réponse à ceux qui se questionnent sur la réduction déjà engagée des places de stationnement en centre-ville. Avec l'ascenseur, stationner sur les quais devient une alternative crédible. L'espace récupéré dans les rues permet de les réaménager en les rendant plus accessibles, plus sûres par la réduction des vitesses de circulation et agréables par l'introduction notamment de la végétation.

La solution retenue est un ascenseur permettant d'arriver directement, avec une passerelle, au niveau le plus élevé, sur la place des Tilleuls qui sera réaménagée pour retrouver sa configuration originale (en dégagant là aussi les places de stationnement automobile). Le projet comprend également le réaménagement léger d'un jardin public en terrasse, où l'ascenseur marque un arrêt intermédiaire, et la création d'un jardin d'hiver devant la nouvelle médiathèque. Un des objectifs poursuivis est également de rendre accessible le prieuré (un balcon sur la Garonne) aux personnes à mobilité réduite. Au regard des caractéristiques

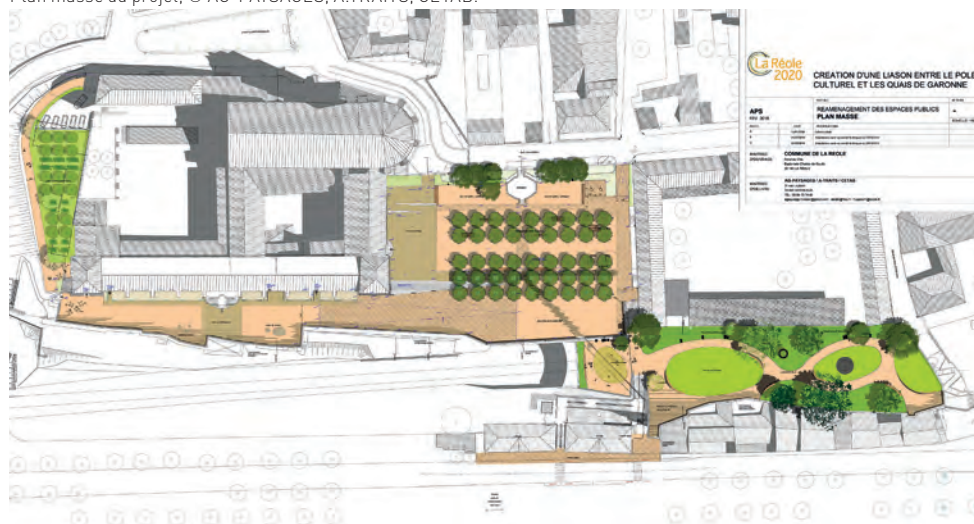
très contraintes du site (patrimoniales, archéologiques, infrastructurales – voie de chemin de fer – et de vulnérabilité – risque d'inondation –), les services de la mairie ont développé le projet en partenariat étroit avec les services de l'État (DRAC et DREAL) et du conseil départemental, ce qui accélérera l'étape d'instruction. Au total, le coût du projet est de 1,3 million d'euros (dont 390 000 € pour l'ascenseur) et la livraison est prévue au printemps 2020.

Faire la ville, c'est faire des choix politiques

Le projet d'ascenseur est globalement plébiscité. On aurait pu imaginer, certes, des solutions moins onéreuses (un escalator mécanique, par exemple) mais l'ascenseur est plus visible : le but était aussi de créer une attraction touristique. La ville bouge et l'ascenseur en est la preuve par son design alliant modernité et respect du patrimoine environnant. À l'image d'un phare, il oriente le visiteur. Il ne manquera pas d'attirer le regard des touristes qui passeront bientôt à vélo au pied de l'ascenseur par la piste cyclable reliant Sauveterre-de-Guyenne à Fontet. L'offre « stationnement gratuit et facile + ascenseur avec belles vues sur la Garonne » sera un argument supplémentaire pour visiter La Réole.

L'objectif de restreindre le stationnement en centre-ville fait moins l'unanimité. Certains commerçants sont convaincus que la qualité des aménagements urbains et le calme amèneront de nouveaux piétons dans le centre ; d'autres craignent au contraire de perdre la clientèle qui y accède aujourd'hui en automobile. Certains habitants sont également opposés au projet. Le maire, Bruno Marty, défend son choix : c'est une question de qualité de l'air, de bruit, de sécurité, de santé publique. « Il faut sans doute beaucoup de communication et de pédagogie auprès des citoyens pour expliquer par exemple que stationner en bas ne rallongera le parcours que de quelques dizaines de mètres de marche (...) Nous avons un programme électoral qui consiste à limiter la place de l'automobile dans le centre, même si c'est à l'encontre de ce que souhaitent certaines personnes ». Et le temps peut finir par lui donner raison. Il cite l'exemple du réaménagement de la place Albert Rigoulet : « Cela supposait la suppression des 80 places de stationnement plus ou moins anarchique. Les habitants étaient à 70 % opposés. On l'a fait quand même. Aujourd'hui le résultat est plébiscité ».

Plan masse du projet, © AG-PAYSAGES, A.TRAITS, CETAB.



Des aires de jeux pour enfants où l'on prend des risques !

BOB CLÉMENT

Imaginons que nous ayons à concevoir un espace de jeux en extérieur qui soit bénéfique au bien-être des enfants. Qu'y mettrions-nous ? Un sol souple pour amortir les chocs, des jeux conformes aux normes en cours (et disponibles aux catalogues des quelques leaders du marché) et... c'est à peu près tout. Sûrs, stables, normés... Ces attributs seraient très certainement favorables à la santé physique de leurs assaillants. Mais le seraient-ils pour leur santé mentale et leur bien-être psychique ? Et d'ailleurs, comment qualifier la contribution d'une aire de jeux à la santé mentale d'un enfant ?

Le concept de « compétences psychosociales », développé par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) dès 1993, peut nous y aider. Le terme anglais – *Life skills*¹ – plus pragmatique, est aussi plus explicite : selon l'OMS, « les compétences psychosociales sont la capacité d'une personne à répondre avec efficacité aux exigences de la vie quotidienne. C'est l'aptitude d'une personne à maintenir un état de bien-être mental, en adoptant un comportement approprié et positif à l'occasion des relations entretenues avec les autres, sa propre culture et son environnement. »

Concrètement, l'OMS retient 10 compétences, parmi lesquelles nous citons, pour le sujet qui nous intéresse, « savoir résoudre les problèmes », « avoir une pensée créative », « avoir conscience de soi » ou encore « savoir communiquer efficacement ». Notre aire de jeux permet-elle à l'enfant de

développer ces compétences ? Pas certain... Dans un environnement où tout est « déjà donné » et « sans risque », difficile d'être confronté à des situations nouvelles, de prendre des décisions, de faire preuve d'imagination, de développer l'estime de soi ou encore de devoir coopérer...

Alors, à quoi ressemblerait notre aire de jeux si nous devions la redessiner au regard de ces *Life skills* ? Exit le sol souple au profit d'un sol « accidenté » : de l'herbe (haute de préférence), des rochers, du sable... Mis au placard les structures de jeux statiques et normées, et bienvenu aux éléments « libres » : bâtons, pneus, palettes de bois... voire (rêvons) des outils (des scies, des marteaux...) et (soyons fous) de quoi faire du feu... !

Reste une question : cette aire de jeux improbable existe-t-elle ? La réponse est oui, l'Amérique du Nord s'étant positionnée en pionnière sur ce terrain, au nom de la lutte contre l'obésité chez les jeunes enfants « accros aux écrans ».

À Calgary, ces aires « nouvelle génération » prennent la forme d'un kit itinérant de parc en parc : une multitude d'accessoires de toutes tailles jonchent les pelouses, à disposition des enfants, sous la surveillance « d'ambassadeurs de jeu ». Mais le site internet de la ville est clair : « Les ambassadeurs de jeu sont là pour donner envie de jouer et garantir la sécurité sur l'aire de jeu, et non pour accompagner les enfants. Les parents sont invités à se tenir à l'écart, à regarder leurs enfants jouer et observer le

développement de leur imagination dans ces nouveaux espaces de jeux² ». Ici, on invente, on teste, on éprouve, et surtout : on mesure le risque. Des études montrent, en effet, que ces aires de jeux ne sont pas plus dangereuses que les aires conventionnelles, dans la mesure où les enfants y apprennent... à être prudents !

Au Canada toujours, on ne compte plus les cours d'écoles et de jardins d'enfants offrant une topographie inédite sur base de pneus, rochers ou talus enherbés. À l'instar de Vancouver, où des études de l'université de Colombie-Britannique sur 16 crèches de la ville ont conduit à un guide pour l'aménagement des espaces extérieurs d'établissements pour enfants âgés de 2 à 5 ans. Sept objectifs ont été formalisés pour créer des espaces favorisant la motricité, le développement cognitif ou encore l'imagination des tout-petits, à un âge clé pour le développement de l'enfant.

En ces temps de réchauffement climatique, ces aménagements alternatifs – à dominante naturelle – ne sont pas sans effet sur les niveaux de température auxquels peuvent être confrontés les écoliers. La ville de Paris ne s'y est pas trompée, en réaménageant pour la rentrée 2018 les cours de trois écoles, dont l'école Charles-Hermite dans le 18^e arrondissement. Au programme : mise en place d'un béton perméable aux eaux de pluie, installation d'une fontaine et extension des zones végétalisées, qui restent... inaccessibles aux enfants. Allez, encore un petit effort... ! _

1 | Littéralement « Compétences de vie »



Belcier

Le prix du renouveau

AGNÈS BERLAND-BERTHON

Bastide, Bacalan, Belcier. Chacun de ces quartiers, parce qu'il est situé « de l'autre côté de » : des bassins à flot pour Bacalan, du fleuve pour La Bastide et de la gare Saint-Jean pour Belcier, a connu ses moments d'espoir, d'attente, de déception voire de désarroi, puis d'espoir à nouveau. Quartiers peuplés d'habitants fiers d'avoir participé, de façon industrielle, à la bonne fortune de la ville. Des habitants rebelles aussi quand cette participation n'était pas récompensée par une attention municipale qu'ils considéraient mériter. Des habitants solidaires également car, être de l'autre côté c'est être ensemble, ici, chez eux et pas ailleurs. De ces 3B bordelais qu'Alain Juppé s'est donné comme objectif de faire « rentrer en ville » après son élection comme maire de Bordeaux en 1995, Belcier est le quartier qui a le plus attendu mais aussi celui qui connaît aujourd'hui, avec l'opération Euratlantique, la plus rapide et profonde mutation. À croire que l'un ne va pas sans l'autre... Qui dans dix ans parlera encore du « village Belcier » ?

Ce qui est bon pour Bordeaux est bon pour ses quartiers ?

Historiquement béglaïs, la vocation économique du quartier Belcier ne s'est jamais démentie, liée au fleuve avec les constructions navales et les sècheries de morue jusqu'au milieu du XIX^e siècle, puis au rail avec la construction de la gare du Midi (actuelle gare Saint-Jean) en 1855 sur



Opération Euratlantique, rue d'Armagnac à Bordeaux.

un délaissé de Paludate. Métallurgie, verrerie, fonderie, marquent l'industrialisation du quartier. L'arrivée en 1931 des nouveaux abattoirs, puis du grand marché de Brienne en 1963, l'enrichit d'une nouvelle fonction agro-alimentaire, alors que l'ouverture du grand tri postal en 1976 rue d'Armagnac illustre le développement de l'activité de la gare.

Belcier respire et s'essouffle au gré des mutations économiques. La crise des années 1970 et la désindustrialisation n'épargnent pas le quartier comme en témoignent au début des années 1980 les friches et les entrepôts fermés. Les petites échoppes en rez-de-chaussée et R+1, organisées autour de la place Ferdinand-Buisson et se glissant jusqu'au quai de Paludate, se trouvent enserrées par les grandes emprises foncières où seules perdurent les activités les moins valorisantes (tri postal transformé en archives, équipement SNCF, SERNAM, MIN). La multiplication des boîtes de nuit sur Paludate à la fin des années 1980 finit d'enclaver les habitants de Belcier au cœur d'activités qui se servent de leur quartier sans les servir.

Ceux-ci vivent avec inquiétude l'évolution de leur quartier. La fermeture des entreprises traditionnelles autrefois mêlées au résidentiel, le développement d'activités nouvelles qui effacent le tissu ancien, la multiplication des établissements de nuit et les fêtards qui troublent la paix du « village », le repli de la prostitution des quais sur le quartier, la gare autrefois intégrée à leur quotidien et qu'ils perçoivent aujourd'hui comme hostile sont autant de faits qui nourrissent leur crainte d'une disparition du quartier.

Territoire d'enjeux et de mécanismes qui lui échappent, Belcier est aussi un quartier délaissé : 2 450 habitants en 1968, 1 307 en 1990 (20 % de vacance), et 1 100 en 2004. La déqualification du cadre résidentiel, l'inadaptation de l'offre et l'inconfort des logements poussent la population, principalement composée d'ouvriers et de cheminots rejoints par une population étrangère, espagnole et portugaise dans les années 1960, à quitter un quartier auquel elle est pourtant attachée. Belcier est-il en passe de devenir un quartier virtuel ?



Gérer l'attente et faire écran à l'incertitude

« Loin du cœur et près du ventre », ce titre du journal *Sud-Ouest* du 18 janvier 1990 en dit long sur le sentiment d'abandon ressenti par les habitants de Belcier alors que se profile l'arrivée d'un « monstre à plus de 300 à l'heure. Long comme un serpent de mer, bleu et gris comme l'Atlantique : le TGV va s'enfoncer dans Belcier comme un couteau. Un bistouri qui devrait lui ramener la vie. Qui va charrier ses cohortes d'hommes pressés et cravatés. Qui va ouvrir des bureaux à la place des entrepôts. Qui va réjouir, sans doute, quelques promoteurs déjà en train de pister tous ces terrains inoccupés ».

Pour la municipalité, l'enjeu affiché est la cohabitation des quatre fonctions principales du quartier (agro-alimentaire, pôle de déplacement, activités de nuit et habitat), aucune n'étant considérée comme susceptible d'être déplacée à court terme. Une première opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) lancée au début des années 1980 pour récupérer le tissu ancien résidentiel n'a pas eu l'effet escompté : les propriétaires bailleurs sont âgés, peu susceptibles d'investir et les propriétaires occupants pratiquent l'auto-réhabilitation. De plus, le devenir du quartier n'est pas clairement affiché laissant planer le doute sur le maintien de sa fonction résidentielle.

De 1988 à 1997, les études se multiplient¹ alors que les habitants de Belcier se mobilisent et signent des pétitions pour réclamer un peu d'attention. Les promesses réitérées et non tenues de construction de logements sociaux, la mauvaise desserte du quartier, l'abandon des espaces publics, les rideaux baissés des com-

merces et le délabrement des maisons d'habitation désespèrent les habitants. En 1992, la « Coordination pour la sauvegarde du quartier Belcier » exprime son sentiment d'abandon et interpelle la mairie pour connaître le sort réservé au quartier. Elle réclame que le MIN ne détériore pas les conditions de vie des habitants, que la nouvelle OPAH promise soit mise en place et qu'un dialogue s'instaure.

1996, changement de maire et changement de stratégie : le premier conseil de quartier Saint-Jean-Belcier se tient le 22 janvier 1996, la salle est pleine, attentive : les études précédentes sont abandonnées, « le maire a demandé une nouvelle étude sur le quartier Saint-Jean. On remet tout à plat en concertation avec la population » (*Sud-Ouest*, 23 janvier 1996).

En janvier 1997, les soixante premiers logements sociaux de la résidence Delacroix (127 programmés) sont accueillis avec joie par l'association « Les amis de Bordeaux Sud » qui a longtemps œuvré pour leur réalisation

« Belcier est le quartier qui a le plus attendu mais aussi celui qui connaît aujourd'hui, avec l'opération Euratlantique, la plus rapide et profonde mutation. »

sans cesse reportée. Un coup-parti de l'ancienne municipalité qui ne pouvait plus, sans fort risque politique, éviter cette consolidation de la fonction résidentielle du quartier. Les habitants du village sont prêts : ils accueilleront les nouveaux, « les introniseront dans le clan Belcier » (*Sud-Ouest*, 14 janvier 1997, « Premier acte de revitalisation ») autour d'un banquet dès l'été, place Ferdinand-Buisson.

En 1997, l'étude du CODRA élargit le périmètre en intégrant le quartier Carles-Vernet et la partie nord-est de Bègles de façon à retrouver une masse critique résidentielle qui justifierait un investissement public en

faveur des équipements scolaires et des espaces publics. Elle pointe à son tour la difficile conciliation entre un pôle agro-alimentaire qui doit s'étendre pour perdurer et un habitat que cette expansion condamnerait et engage à choisir : rattacher Belcier à Carles-Vernet ou déplacer le MIN sur Hourcade. Et alerte sur l'incidence du choix d'une gare bi-face : ses exigences d'accès et l'inadéquation de la qualité du bâti résidentiel rue des Terres-de-Bordes à ce nouvel espace de présentation de la gare tueraient Belcier...

La force de l'esprit quand se dissout la matière

Le prix des grands chantiers d'Euratlantique se compte en années d'attente (im)patiente pour les habitants de Belcier qui n'ont jamais désarmé et poursuivent leurs actions, entraînant avec eux les nouveaux arrivants. « Les assos changent le monde » titrait *Sud-Ouest* (18/11/2017). À lui seul, Belcier abrite aujourd'hui seize associations qui œuvrent chaque jour à maintenir une vie de quartier, à entretenir la solidarité et la culture de l'accueil inscrite dans son ADN. « Ce que j'aime, c'est la chaleur qui existe entre les gens. Les nouveaux habitants, les jeunes familles

qui s'y installent sont dans cet esprit. Mais attention, il faut du lien, ne pas tomber dans le travers des grandes villes. Ce que j'appelle la froidure » (J.-P. Savit, buraliste). Belcier est un quartier « populaire, humain, franc et généreux » (P. Corvisier, Brasserie de Belcier). On veut le croire, pour aujourd'hui comme pour les années à venir. Cependant, pour que perdure l'esprit Belcier comme le ciment bienveillant à la prise urbaine de l'opération Euratlantique, il faudra le vouloir et y aider. Au-delà des architectures fortes et des espaces publics majestueux, là résidera sans doute sa future magie. —

1 | Dont celle pilotée entre 1992 et 1994 par la SBRU (Société bordelaise de réalisation urbaine) qui souligne « la vulnérabilité et la fragilité de la fonction résidentielle (qui a) subi jusqu'à ce jour l'évolution d'une activité agro-alimentaire forte », et réclame en urgence « la conception d'un schéma directeur fonctionnel et cohérent ».

Presque cent ans à Bordeaux

NATHANAËL FOURNIER

Jacqueline a successivement habité les quartiers Bastide, Saint-Genès et Belcier. Avec la gaieté pétillante de ses 97 ans, elle évoque certains épisodes de sa vie et de sa ville.

« Je suis née à Bordeaux en 1921. Ça fait un bail ! (rires) J'ai passé mon enfance à la Bastide. Je vivais avec mes parents et mes deux cousins. Parce que ma tante, qui était de Soulac, avait dit à sa sœur, à maman, « mes fils, ce n'est pas ici qu'ils vont avoir une situation », alors ils sont venus vivre chez mes parents et là, ils ont pu avoir leur situation à Bordeaux. Par contre, tous les ans, on allait passer nos vacances d'été à Soulac. Ma mère me grondait parce que j'aimais plonger dans les vagues et me baigner très loin dans la mer !

J'ai connu les trains à la gare d'Orléans. Et j'ai connu la gondole aussi, le bateau à vapeur qui traversait le fleuve, depuis la place du Port - la place Stalingrad comme on dit maintenant - jusqu'aux Quinconces. Quand il y avait la foire aux plaisirs, on prenait la gondole. J'adorais ça !

J'aimais bien l'avenue Thiers aussi. J'ai connu les municipaux, avec leur grande pèlerine, qui venaient allumer les réverbères tous les soirs... Ensuite, quand Chaban-Delmas a fait mettre la lumière sur l'avenue Thiers, alors là c'était une merveille ! Je crois que tout Bordeaux est venu voir l'avenue éclairée !

J'ai eu mon certificat d'études mais je n'ai pas voulu continuer. Mes parents voulaient que je sois institutrice. Mais les jours où il n'y avait pas classe, j'allais chez les religieuses et elles m'ont appris à coudre. Alors j'ai dit à mes parents « je veux me mettre dans la couture ». J'ai commencé à travailler à 16 ans.

C'est comme ça que j'ai rencontré mon Albert. Tous les dimanches, mon fiancé m'invitait au cinéma. À l'Eden, sur la place du Port. Maman suivait, parce qu'il ne fallait pas sortir toute seule ! Et c'est seulement lorsque je me suis mariée, à 17 ans, juste un an avant la guerre, que je suis venue « en ville », comme on disait à l'époque... Alors j'ai habité rue René-Roy de Clotte, à côté de la rue Saint-Genès, pendant plus de vingt ans, dans le même immeuble que mes beaux-parents.

Mon père m'a dit « si on avait su, on ne t'aurait pas mariée » ! Parce que mon mari est parti pendant cinq ans. D'abord un an à Dakar, dans la marine. Puis quand il est revenu, il a été dénoncé et les Allemands sont venus le chercher. Mais il s'est échappé et s'est caché en pleine forêt, à Cap-de-Pin, dans les Landes. Ils étaient dix-sept. Des tout jeunes. Certains sont ensuite partis à Londres. Alors c'est peut-être

prétentieux de le dire maintenant, j'allais porter des faux papiers. Il y avait Berthe - enfin elle se faisait appeler comme ça dans la résistance - qui faisait des faux papiers, comme quoi ils travaillaient pour l'organisation Todt, à construire des blockhaus sur la côte Atlantique. J'allais à Cap-de-Pin en train pour apporter ces papiers.

Ça a été dur pendant la guerre. On avait des cartes d'alimentation, des cartes pour les vêtements, on avait des cartes pour tout... Il fallait voir ce qu'on mangeait parfois... On n'arrivait pas à se nourrir. C'est pour ça qu'avec ma belle-sœur, qui avait trois enfants en bas âge, on faisait des kilomètres pour aller trouver des ravitaillements. On prenait le train, souvent dans les Charentes, et on marchait à travers champs pour trouver des paysans. Quelques fois sous des chaleurs épouvantables.

Et puis on subissait les bombardements. Alors à la Libération, ça a été une joie immense, c'était l'apothéose. Mon mari était rentré. On avait tous rendez-vous devant la mairie et on a fait la farandole. On est passé dans je ne sais pas combien de cafés... Je me souviens, j'avais une paire d'espadrilles rouges, on a tellement fait les fous, je ne suis revenue qu'avec une seule chaussure !

Après la guerre, mon mari a repris son travail. Il était tailleur pour hommes et dames, à son compte. Il faisait surtout du travail de luxe, des capes de soirée, etc. Moi je travaillais avec lui, je faisais des culottes sur mesure. Nous avions un grand atelier chez nous, rue René-Roy de Clotte. Il n'avait pas de boutique, mais tout le monde connaissait. On n'a jamais eu besoin de faire de réclame ! Il avait une riche clientèle,



Dans les années 1950, des photographes prenaient des clichés de jeunes couples se promenant dans la rue. Ici, Jacqueline et son époux, Albert.

beaucoup de personnalités du quartier Saint-Genès...

Moi j'aimais beaucoup la ville. Je me promenais. J'ai beaucoup aimé marcher. La rue Sainte-Catherine, je la faisais je ne sais pas combien de fois à pied tout le long. Ça ne me coûtait pas du tout, au contraire. J'aimais voir les gens, les magasins... Tous les samedis matin, j'allais faire le marché aux Capucins, c'en n'était pas loin. À l'époque, c'était vivant : il n'y avait qu'à entendre les marchandes ! Il ne fallait trop rien dire, sinon on se faisait remonter les bretelles ! (rires). Un jour, je me suis fait insulter. J'avais marchandé le prix avec une fleuriste, alors elle me dit « quoi, qu'est-ce que tu veux, conne ? Tu veux le vase avec ? » (rires). C'était le bon temps !

Je suis arrivée rue des Terres-de-Borde en 1961. On s'était porté en aval pour une nièce, qu'on avait presque élevée. Elle s'était remariée avec un entrepreneur et il avait besoin d'un

garant pour un crédit. Nous, on a eu confiance, mais il a fait faillite. On nous disait qu'on allait être saisis, tout ça... Avec mon mari, bien sûr, on ne dormait pas. Alors plutôt que de s'endetter pendant 15 ans, on a préféré vendre notre maison. On a payé leurs dettes et, avec ce qu'il nous restait, on a acheté ici. Dans ce quartier c'était moins cher, et puis la maison était dans un état... Belcier était un quartier ouvrier. En face de ma maison, c'était des immeubles à un étage où les cheminots logeaient. Et surtout, il y avait l'usine de la verrerie Domec pas très loin.

Autrefois mon mari avait l'habitude de sortir avec la cravate et le chapeau mou, alors quand on est arrivé ici, il a fallu qu'il se mette au diapason... Et moi qui fréquentais toujours l'église le dimanche... Quand j'allais à l'épicerie à côté, j'entendais des réflexions : « ah, tiens, c'est celle qui se met à genoux ! » On nous prenait pour des étrangers. Ça a été très dur de se faire admettre.

Après, quand ils ont compris qu'on était comme tout le monde, quand même, ça a changé. Mais au début, on en a souffert.

À l'époque, c'était un quartier très vivant, avec plein de commerces. On avait deux bouchers, presque l'un en face de l'autre, à côté on avait une petite épicerie, une très bonne pâtisserie, une fleuriste, la coiffeuse, et puis un restaurant au coin de la rue où les ouvriers venaient manger. Mais ensuite on n'a eu que des petites catastrophes. La verrerie a fermé dans les années 1980... Tous les gens qui venaient y travailler ont quitté le quartier. Le bâtiment SNCF a été rasé pour faire un parking avec des agences de location de voiture. Et progressivement, tous les petits commerces sont partis. Puis on a eu l'église, place Ferdinand-Buisson, qui a été volée et incendiée en 2004. Ça a été la catastrophe quoi...

Et maintenant on a l'impression que ça va revivre, voyez. Ça redémarre un petit peu. Ils ont construit un gros bâtiment en face de chez moi. Cette nouvelle gare côté Belcier, c'est très joli, j'y suis passée pour aller voir. Ça m'a fait plaisir, même si maintenant je suis un peu perdue ici. À côté sur le trottoir, et juste en face, il y a deux bars-restaurants qui ont ouvert. Et une coiffeuse s'est installée il y a un an et demi.

Moi j'aime bien Bordeaux, je ne voudrais pas changer ! J'aime la ville, qu'il y ait du monde, tandis que ma fille et mon gendre non. Ça explique qu'ils ont acheté à Cadaujac ! Le matin, depuis qu'il y a la gare, je vois les gens qui passent avec leur valise, et ça me plaît, ça m'intéresse !

Je n'ai jamais envisagé de quitter ma maison. Ça a été très dur au début, mais maintenant je m'y suis faite, on a arrangé la maison à notre goût et j'ai un jardin... Il m'arrive d'avoir quelques oublis, mais tant que j'ai ma lucidité, je ne me vois pas ailleurs. Parfois ma fille me dit « tu vas voir maman, si tu n'es pas sage, je te mets dans une maison de retraite ! » (rires) Mais tant que j'ai ma tête, je reste chez moi ! >> _

La nature en ville

Un nouvel enjeu pour le mécénat d'entreprise

DIMITRI BOUTLEUX | CÉCILE YUNG

Cela n'a plus rien d'un scoop, la présence de nature permet d'adapter et tempérer les milieux urbains lors d'épisodes climatiques extrêmes. La capacité de résilience et le confort thermique liés à la bonne qualité de l'environnement sont devenus centraux dans la planification urbaine et les stratégies d'attractivité des villes.

Les défis climatiques qui s'imposent d'ores et déjà vont demander des efforts et des moyens ni planifiés, ni budgétisés. Pourtant ces chantiers s'avèrent indispensables au maintien de la qualité de vie et à la durabilité du modèle métropolitain.

Dans ce contexte et alors que les dotations publiques ne cessent de diminuer et les besoins d'augmenter, le mécénat environnemental pourrait être une réponse au cofinancement des espaces de nature en ville.

Pour autant, il est encore peu utilisé aujourd'hui par les collectivités locales car peu connu.

Le mécénat, stratégie de développement

Hérité de l'Antiquité¹, le mécénat est un soutien matériel (don), apporté sans contrepartie directe de la part du bénéficiaire, à une œuvre ou à une personne pour l'exercice d'activités présentant un intérêt général. Il se décline sous plusieurs formes : financier, matériel et de compétence.

1 | L'origine du mécénat vient du nom du grand promoteur des arts et des lettres de la Rome Antique, Mécène (ou Caius Cilnius Mæcenas).

Il n'est ni du parrainage (*sponsoring*) ni du financement participatif (*crowd-funding*). Le mécénat de compétences est une mise à disposition de collaborateurs sur leur temps de travail pour réaliser des actions d'intérêt général mobilisant leurs savoir-faire. Ce don de temps est évalué et peut donner lieu à un avantage fiscal. À l'origine réservé aux domaines des arts et des lettres, le mécénat s'est ensuite élargi aux actions sociales pour être, aujourd'hui, une source de financement d'actions d'intérêt général comme le sport, l'éducation ou la défense de l'environnement.

En 2015, près d'une entreprise française sur sept a participé à des opérations de mécénat pour un budget total de 3,5 milliards d'euros. Plus de la moitié des entreprises de plus de 250 salariés sont mécènes². Il faut dire que depuis la loi Aillagon de 2003³, les entreprises mécènes bénéficient d'un dispositif fiscal qui est parmi les plus incitatifs d'Europe puisqu'il permet de déduire 60 % des dons de leurs impôts⁴.

« Green is the new Black »⁵

Le mécénat environnemental devient aujourd'hui un enjeu fort pour le secteur économique. De plus en plus de grands groupes et d'entreprises prennent conscience de leur responsa-

bilité sociale et sociétale et n'hésitent plus à financer des projets environnementaux. Avec 6 % du budget global, il reste le parent pauvre, mais représente toutefois en 2015, 210 millions d'euros et évolue depuis quelques années de manière exponentielle.

Au-delà des avantages fiscaux, le mécénat environnemental est désormais pour l'entreprise une stratégie au service de ses valeurs et un outil de communication. Le renforcement de la cohésion entre ses salariés et leur sensibilisation aux causes environnementales font également partie des motivations évoquées. Il s'agit d'une forme d'engagement pour des actions bénéfiques à leur territoire d'activités où vivent la majorité de leurs salariés.

Pour le porteur de projet, le mécénat s'inscrit dans une stratégie de développement à long terme. De ce fait, on assiste à une professionnalisation au sein des collectivités locales en matière de recherche de mécènes.

Mais les avantages du mécénat, qui dans son ADN n'inclut pas de contrepartie, sont à nuancer. En effet, les entreprises mécènes ne peuvent s'affranchir de toute logique économique. D'où la nécessaire formalisation de ce « partenariat » dans une convention de mécénat, permettant de donner une éthique aux relations des parties prenantes.

Le mécénat environnemental au service de la ville en transition

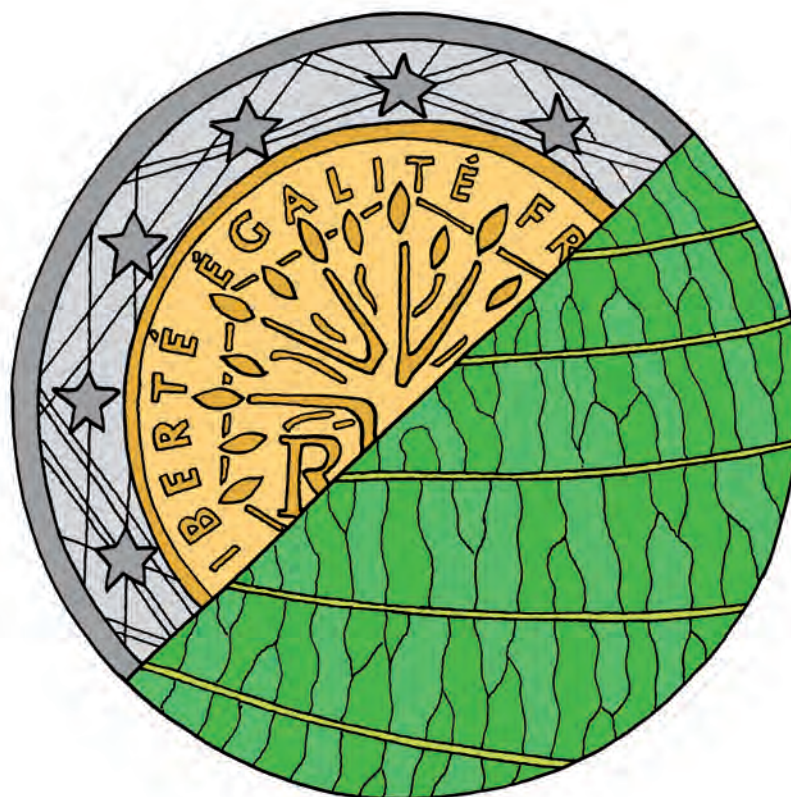
Une prise de conscience collective émerge au sein de la société civile. En témoignent les exemples suivants.

Dans les années 1970, le désengagement de la ville de San Francisco dans sa gestion des plantations d'arbres en ville amène les « Friends of the Urban Forest » à initier un mouvement de verdissement des rues. L'association, à l'origine d'environ 50 000 arbres plantés est aujourd'hui soutenue financièrement par des grands groupes tels que Craigslist, WholeFood, Visa ou encore Patagonia...

Certaines métropoles se sont déjà dotées de stratégies pour la biodiversité et les infrastructures vertes. Montréal prévoit la plantation de 300 000 arbres d'ici 2025 pour faire passer l'indice de canopée de 20 % (2012) à 25 %. Paris remplit depuis peu la moitié de l'objectif des 20 000 arbres supplémentaires intramuros prévus pour 2020. Le *master plan* de Barcelone 2017-2037 ambitionne que 30 % de la surface de la ville soit couverte d'arbres, soit une augmentation de 5 % de la canopée actuelle.

En France, le plan Canopée de la métropole de Lyon prévoit de planter 3 000 arbres supplémentaires par an afin de passer de 12 % de surface de voirie ombragée en 2016 à 20 % en 2030.

En Gironde, la ville de Pessac fait figure de bonne élève. En 2016, elle s'est engagée dans une démarche de mécénat auprès des entreprises locales. La charte « Pessac Mécénat 2018 » regroupe quatorze actions dont l'une concerne la préservation, le développement et la valorisation des arbres de Pessac. En 2017, la ville a planté pas moins de 834 arbres. Un certain nombre d'entreprises situées sur son territoire ont répondu présentes. Suez a ainsi cofinancé le projet de la restauration de la forêt du Bourgaill et



a également participé, grâce au mécénat de compétences, à l'élaboration de panneaux pédagogiques expliquant les enjeux liés à la préservation des écosystèmes du milieu.

D'autres communes comme Mérignac ou Gradignan ont eu recours à ce dispositif pour financer des projets concernant d'autres domaines d'intérêt général comme la culture. La métropole de Bordeaux a également sauté le pas en créant un service dédié et chargé de fédérer les acteurs privés autour de projets d'intérêt métropolitain (les refuges périurbains, l'Été métropolitain, le Muséum d'histoire naturelle). Pour l'instant, le financement de projets environnementaux au sein de la métropole ne semble pas s'inscrire dans le cadre de ce programme.

Récemment, la DRAC et la DREAL Nouvelle-Aquitaine se sont dotées de correspondants régionaux pour le

mécénat dans le domaine de la Culture et de l'Environnement. Un « pôle régional mécénat Nouvelle-Aquitaine » a également été créé en juillet 2018 avec pour objectifs de sensibiliser et d'informer les mécènes et porteurs de projets, ainsi que d'observer et d'évaluer le développement du mécénat sur le territoire régional.

Le mécénat environnemental dépasse la question du cofinancement. Alors que l'on assiste à un réel changement d'époque où les valeurs de l'entreprise ne se matérialisent plus seulement à travers le capital, le soutien d'actions d'intérêt général contribue désormais à répondre à la quête de sens de certains chefs d'entreprises. Pour les mécènes et la collectivité locale, le mécénat environnemental est l'opportunité de collaborer au travers d'objectifs communs et de partager ensemble une vision de la ville de demain. —

Les arènes bordelaises

Une culture locale sans port d'attache !

VINCENT SCHOENMAKERS

Rome nous a légué le Palais Galien. En revanche, aucune trace matérielle des civilisations anglaise (1154-1453) et hispanique (multiséculaire) ayant façonné notre identité sociale... Considérons cette dernière : seules la toponymie, archives et mémoire de nos parents, nous guident sur les traces ibériques.

Une ville taurine depuis 1755 !

Jusqu'en 2006, Bordeaux demeurait la ville la plus septentrionale accueillant des corridas.

Cet ancrage populaire est antérieur au XV^e siècle, mais c'est en 1755 qu'un premier cirque pour spectacles de combat d'animaux fut autorisé vers l'actuelle rue de La-Course. Six autres structures lui succéderont en 250 ans.

En 1852, année où l'impératrice Eugénie de Montijo donna droit de cité à la corrida en France, une arène fut bâtie à Mérignac, sur le domaine du château de Lognac. En 1863, Talence accueillit un équipement de 3 000 places (rue du XIV-Juillet). Leur succédèrent deux installations éphémères sur Caudéran : d'abord barrière d'Arès puis, au tournant des années 1920, sur la friche de l'*American Park* (cité administrative) mis en faillite par la guerre. Ce dernier site permit de patienter entre les deux plazas phares qui fondèrent la culture taurine bordelaise du XX^e siècle, décrite par François Mauriac :

■ Les 9 000 places des arènes de La Benatte (actuelles résidences Les Sylves et Aquitaine, sur la rue éponyme) furent LE LIEU majeur de spectacles de la Belle époque. Polyvalentes, elles accueillirent des boxeurs et manifestations politiques. Inaugurées en 1899, elles furent démontées en 1918.

■ En 1921, Le Bouscat étrennât les premières arènes en dur. Dotées de 10 500 sièges (taille de Bayonne), elles ont incarné l'âge d'or de l'*afición* bordelaise. Un effondrement provoqua leur fermeture en 1961, puis leur destruction en 1970 pour bâtir la résidence Les arènes, avenue Robert-Schumann.

Des équipements éphémères sans impact sur la ville

Excepté au Bouscat, aucune arène ne fut construite en dur. Tandis que Mont-de-Marsan maçonnait les siennes en 1880, Bayonne en 1893 et Dax en 1913, les Bordelais construisaient du provisoire en bois.

Les exégètes de la cause taurine ne semblent pas s'être penchés sur les choix de l'époque. Peut-être peut-on avancer l'idée que les équipements n'ont pas résisté à la pression foncière des promoteurs qui développaient alors les faubourgs sous la forme de très lucratifs lotissements d'échoppes. Échoppes qui resteront, elles, dans l'histoire locale !

Force est de constater que les arènes n'ont laissé aucun témoignage bâti ou organisation particulière de l'espace public. Idem pour la dernière tentative floiracaise entre 1987 et 2006.

Un projet d'agglomération structurant avorté et une gouvernance perfectible

Après quelques « passes » judiciaires des anti-taurins, les Bordelais ont renoué avec la tradition dans une structure provisoire de 8 000 places, à Floirac. En 1999, la commune de La Brède se lança dans la course avec 4 000 sièges. Succès aidant, chaque municipalité décida concomitamment

d'édifier des arènes pérennes en dur afin de garder l'ascendant. Les projets entrèrent en concurrence : la communauté urbaine de Bordeaux appuya Floirac et son projet multifonctions (dont la salle de concert attendue depuis des décennies) portée par un investisseur espagnol. La crise de 2008 balaya ce dossier complexe qui nécessitait la création d'un centre commercial pour équilibrer le bilan financier. De son côté, La Brède n'obtint pas les autorisations nécessaires et se maintient, à ce jour, en structure métallique, toujours très fréquentée.

Cette erreur de gouvernance n'a pas permis de créer la *plaza de toros* qui sied à l'*afición* du principal foyer de peuplement aquitain ouvert sur le nord de la France. Les élus communautaires n'ont pas tissé de liens fonctionnels avec leur périphérie. Dommage ! Le projet de La Brède était moins coûteux à développer, le foncier y étant moins cher.

Quel avenir ?

La fermeture de Floirac n'éteint pas la tradition taurine bordelaise. Au regard de l'article 5211 du Code civil, la Cour de cassation s'est prononcée en 1997 (Floirac) et 2001 (Rieumes) en estimant que la destruction d'arènes (y compris depuis plus de 20 ans à Bordeaux) n'induit pas la disparition d'une tradition qui se manifeste aussi par la vie de clubs taurins locaux, l'organisation de manifestations artistiques et culturelles autour de la corrida et le déplacement organisé ou non des *aficionados* vers les places actives voisines ou plus éloignées. Le Conseil d'État ayant confirmé la constitutionnalité de cet article, le débat reste ouvert en faveur de l'*afición*. —

Affaires immobilières



Dans un café du centre-ville, c'est l'heure de l'apéritif... Jacky, le serveur, observe du coin de l'œil la table où discutent l'Agent Immobilier, l'Urbatecteur et l'Expert.

Jacky – Voilà les consommations, Messieurs. Vous parlez du prix des apparts, non ?

L'Agent – Oui. Vous cherchez à vous loger ? J'ai d'excellents produits en agence qui...

L'Expert, *l'interrompant* – Nous parlions en effet du marché immobilier bordelais, tant celui des logements que des locaux. Nous hésitions à nous prononcer sur des éléments prospectifs.

L'Urbatecteur, *frappant du poing sur la table* – De mon point de vue, la situation est grave !

Jacky – Bon, parce que moi, ma nièce, elle cherche à se loger et elle y arrive pas. C'est trop cher, qu'elle dit ! Paraîtrait même qu'y a des étudiants qui campent à la fac !

L'Expert – Si fait, mon ami. Le marché immobilier est dans un état de tension inédit à ce jour : avec 3 590 euros/m² et une croissance des prix de 12 % en 2017, Bordeaux est devenue la ville la plus chère de France après Paris¹.

L'Agent, *se levant brusquement* – On est les champions ! On est les champions !

L'Urbatecteur – Et encore, il n'y a pas que les étudiants qui sont concernés. Que dire aussi des familles monoparentales, des jeunes travailleurs et des intérimaires ? Depuis vingt ans, les prix augmentent plus vite que les revenus. Si la ville ne parvient plus à loger ses propres habitants, il devient nécessaire d'agir !

L'Expert – Avant d'agir, il faut comprendre. Si nous tombons d'accord sur le diagnostic, nous pourrions définir le moyen de remédier à cette situation.

L'Agent – Remédier à quoi ? Je suis très content, moi ! Avec mes primes de l'année dernière, j'ai pu m'offrir de nouvelles chaussures pointues. En cuir italien, s'il vous plaît !

1 | Source : données Notaires.

L'Urbatecte – Pour moi, le diagnostic est simple : on ne construit pas assez, c'est tout ! L'offre immobilière dans cette ville, se caractérise par une grande rareté des biens à l'achat, surtout dans le centre-ville, où l'augmentation des prix a été la plus forte. Il suffirait d'assouplir certaines règles d'urbanisme pour étendre plus facilement le parc immobilier et les surfaces habitables. Aujourd'hui, pour rajouter quelques m² à un logement, ou pour trouver un terrain à construire, c'est un vrai parcours du combattant !

L'Expert – La rareté foncière est effectivement un problème. Depuis une vingtaine d'années, la lutte contre l'étalement est devenue un objectif prioritaire de la planification urbaine. Et la consommation de sols pour l'urbanisation nouvelle est sévèrement encadrée par les lois Grenelle II.

L'Urbatecte – Et puis, les façons d'habiter évoluent, sans doute plus rapidement que nos réponses en termes de construction de logement. Il suffit de lire l'article de Monique Eleb et Sabri Bendimérad sur les nouvelles tendances en matière de cohabitation.

L'Expert – Oui, mais il n'y a pas que l'offre qui est en cause. Du côté de la demande, il y a aussi une forte attractivité bordelaise, portée par plusieurs éléments en conjonction : les grands chantiers de ces vingt dernières années, le tram, la rénovation des quais... Bordeaux est devenue une destination touristique majeure, depuis qu'elle est devenue en 2007 le plus grand ensemble urbain classé au Patrimoine mondial de l'Unesco. Sans oublier qu'elle a été élue « ville la plus tendance » par le *Lonely Planet* en 2017, et qu'elle communique activement sur sa « haute qualité de vie ».

L'Agv – Il y a aussi l'effet LGV. Bordeaux est à la mode pour les touristes, mais aussi pour les actifs. Je vois de plus en plus de Parisiens qui cherchent à Bordeaux. Et comme ils sont habitués aux niveaux de prix de chez eux, en général ils signent sans rechigner. Tout cela est bon pour les affaires !

Jacky – Ah bon, c'est la faute aux Parigots alors ? On était pourtant bien tranquille avant ! Bientôt il faudra acheter des pains au chocolat et les mettre dans des sacs, c'est ça ? Oh anki !

Façade d'immeubles du XVIII^e siècle à Bordeaux.





Travaux sur le territoire de l'Opération d'intérêt national Bordeaux-Euratlantique.

L'Expert – Ne nous emballons pas ! On n'a pour l'instant aucune donnée chiffrée nous permettant de statuer sur la question. On ne sait pas si la venue des Parisiens est si massive qu'on le dit, et rien ne dit que ce sont eux qui font monter les prix.

L'Urbatecte – Ce qui est sûr, c'est que Bordeaux est à la mode. Beaucoup de gens viennent s'installer ici, et cela alimente une forte demande immobilière. Combinée à la rareté de l'offre dont je parlais tout à l'heure, cela fait monter les prix. C'est la loi de l'offre et de la demande.

L'Agent – Oui, et puis on peut rendre la ville encore plus attractive. Un peu de marketing, une touche de communication, un zeste de Photoshop®, c'est la recette éprouvée des nouveaux programmes immobiliers. Lisez l'article de Cécile Rasselet : ce que nous proposons, c'est une « Ville sans nuage ».

Jacky – Mais je comprends pas ? On n'a jamais autant construit dans c'te ville ! À Bacalan, Belcier, sur la rive droite, y'a des grues partout ! Ça va pas faire baisser les prix, ça ?

L'Expert – Ce n'est pas aussi simple, cher Monsieur. Une part importante de ces logements neufs est acquise par des investisseurs, c'est-à-dire des gens qui recherchent avant tout la rentabilité. Ils n'oc-

cupent pas leur logement, mais le louent pour en tirer un revenu. C'est autant de nouveaux logements qui sont retirés du marché de l'accession à la propriété, et qui ne viennent pas abonder l'offre.

L'Agent – D'autant que l'immobilier neuf présente de bons taux de rentabilité, avec les procédures de défisc'.

Jacky – Les quoi de quoi ?

L'Agent – Les procédures de défiscalisation : Sellier, Duflot, Pinel et compagnie. Pour l'achat d'un bien neuf, et à condition de le louer pendant au moins 6 ans à un ménage sous condition de ressources et pour un loyer qui est plafonné par l'État, tu peux profiter de réductions d'impôts importantes. Ça peut être très intéressant. Tu voudras que je te fasse une simulation ?

L'Urbatecte – Il faut aussi que le logement soit aux normes BBC (Bâtiment Basse Consommation).

L'Expert – C'est pourquoi l'inflation immobilière est plus sensible sur le marché de l'acquisition. Dans le locatif, ces dispositifs, qui obligent à louer en-dessous d'un certain plafond, empêchent les loyers d'augmenter au même rythme que les prix à l'achat, comme ils devraient théoriquement le faire.

L'Urbatecte – Si je comprends bien, la défisc¹, c'est un peu comme les logements sociaux ? Sauf que ce n'est plus la puissance publique qui en assure la construction et la gestion, mais qu'on préfère s'appuyer sur le secteur privé...

L'Expert – Oui, on peut le voir comme ça. Et ça va plus loin ! Depuis la loi Elan en 2018, le secteur HLM est en plein bouleversement : il faut désormais, comme dans beaucoup de services publics, viser la rentabilité ! Bernard Blanc illustre d'ailleurs bien cette « Mise en ordre marchand » du logement social.

L'Urbatecte, *montant le ton* – Quoi ? La rentabilité ? Mais comment veut-on que le logement social soit rentable ? C'est précisément pour assurer un toit, même aux plus défavorisés, qu'on en construit ! Décidément, la ville devient de plus en plus un lieu pour les riches !

L'Expert – Précisément ! L'article d'Aurélien Décamps montre que la gentrification est un phénomène à l'œuvre à Bordeaux. Et si elle se traduit par l'éviction en périphérie de populations chassées par le niveau des prix, elle est aussi source d'attractivité et de rayonnement pour la métropole.

À la table à côté, une femme se tourne vers eux. Entre deux âges, blonde et très strictement habillée.

La Cheffe d'Entreprise – Pardonnez-moi Messieurs, je n'ai pu m'empêcher d'écouter vos derniers mots. Je me permets de réagir. Vous parlez d'attractivité, de rayonnement... Le dynamisme économique est, selon moi, une question cruciale. C'est bien beau d'attirer de nouveaux habitants, mais encore faut-il leur proposer des emplois...

L'Urbatecte – ... et des équipements. Certains maires de la métropole commencent à s'inquiéter du dimensionnement des équipements municipaux, qui commencent à être saturés par l'accueil de nouveaux habitants.

La Cheffe d'Entreprise, *l'ignorant* – C'est pourquoi il faut définir une politique d'attractivité économique. Réunis sous une bannière fédératrice, les acteurs du territoire déploient la marque *Magnetic Bordeaux* pour développer la dynamique économique, la vitalité des écosystèmes et co-construire la stratégie d'attractivité. J'étais au Marché International des Professionnels de l'Immobilier (MIPIM) à Cannes en mars dernier où la promotion du territoire bordelais se fait sous cette nouvelle marque. Sur le stand *Magnetic Bordeaux*, j'y ai d'ailleurs croisé Thibaut Lurcin dont l'article « Opération séduction : quand les métropoles sortent le grand jeu » résume bien l'atmosphère de ces salons.

L'Urbatecte – C'est aussi pour cela qu'il faut proposer des locaux aux entreprises. Dans le nouveau quartier d'affaires Euratlantique, ce sont 600 000 m² de locaux qui vont être construits, sans compter les commerces.

L'Agent – Oui, et il faudra les remplir. Mais que vont devenir les locaux plus anciens ? J'ai peur que certaines entreprises quittent leurs vieux bureaux pour occuper les neufs, et on va se retrouver avec des biens dont plus personne ne voudra.

La Cheffe d'Entreprise – D'autant que, maintenant, les entreprises ne veulent plus être propriétaires de leurs locaux. Elles préfèrent être locataires et ne pas avoir à gérer un patrimoine. Elles peuvent ainsi se recentrer sur leur cœur de métier. Sylvie Landrière explique parfaitement cette nouvelle tendance dans « L'immobilier, passion française ».

L'Expert – Oui, on est passé de 75 % d'entreprises propriétaires de leurs locaux avant 2000 à moins de 50 % aujourd'hui... En outre, cela permet aux propriétaires institutionnels, comme les banques ou les compagnies d'assurance, d'investir dans l'immobilier professionnel, beaucoup plus rentable que le logement. C'est ce que l'on a appelé la « financiarisation » de l'immobilier, et c'est très bien expliqué dans l'article d'Emmanuelle Gaillard et Guillaume Pouyanne. Par contre, ces phénomènes pourraient conduire à augmenter les loyers pour nos entreprises.

La Cheffe d'Entreprise – Pour le moment, Bordeaux n'est pas la ville française la plus chère pour trouver des bureaux en location : la valeur locative des bureaux neufs en centre ville est deux fois moins élevée qu'à Paris, 60 € moins chère qu'à Marseille ou à Lyon, et 10 € moins chère qu'à Lille¹.

L'Urbatecte – Voilà au moins une nouvelle réjouissante !

La Cheffe d'Entreprise – Oh, vous savez, dans le futur les entreprises n'auront même plus besoin de locaux... Entre le développement du télétravail et le fonctionnement « en mode projet », on peut désormais travailler depuis chez soi. Regardez les tiers-lieux, ces nouveaux lieux de travail partagés qui se multiplient un peu partout, en ville comme ailleurs. C'est cela l'avenir ! Vous n'avez qu'à lire « Nouveaux modes de travail : la fin des bureaux en centre-ville ? » par Ingrid Nappi-Choulet pour vous en convaincre ! D'autant que cela nous arrange bien, puisqu'en gommant la distinction entre la sphère privée et la sphère professionnelle, on peut demander davantage à nos collaborateurs...

1 | En immobilier d'entreprise, les valeurs locatives sont exprimées en euros hors taxes, hors charges, par mètre carré et par an.



L'Urbatecte, *furibond* – C'en est trop ! Je refuse de vous écouter plus longtemps ! Que faites-vous de l'épanouissement par le travail, du vivre ensemble, du droit à la ville ? Toutes ces logiques marchandes me font vomir. Bon appétit, messieurs-dames !

Il se lève et s'en va. Un ange passe au-dessus des verres vides. C'est finalement Jacky qui brise le silence.

Jacky – Et pour ma nièce alors, qu'est-ce qu'on fait ? C'est pas votre bla-bla qui va lui trouver un appart.

L'Expert – Après la pluie vient le beau temps, cher ami. Il vous suffit d'attendre que le marché se retourne. Certains pensent que nous sommes dans une bulle spéculative : le prix des biens immobiliers, alimenté par les perspectives de plus-value, augmente sans plus de rapport avec les déterminants

fondamentaux de sa valeur – c'est-à-dire, principalement, les taux d'intérêt et le revenu des ménages. Et une bulle, si bulle il y a, finit toujours par éclater. Alors, les prix s'effondrent, sous l'effet du désengagement général de tous les acteurs du marché. La récente baisse des prix immobiliers à Bordeaux, pour minime qu'elle soit - 0,2 % sur le premier semestre 2018 – pourrait être le signe annonciateur de bouleversements à venir...

L'Agent – Que le Dieu des Marchés nous en préserve ! Prions pour que ce ne soit qu'une baisse passagère, une « consolidation » comme disent les experts financiers.

Jacky – Eh bien moi, j'aimerais que ça arrive ! Comme ça ma nièce serait bien contente, et puis tout le monde pourrait habiter en ville, et ça serait bien plus sympa... _

Vue du nouveau quartier des Bassins-à-flot avec, en arrière plan, la cité du Grand-Parc.



L'immobilier, passion française

SYLVIE LANDRIÈVE

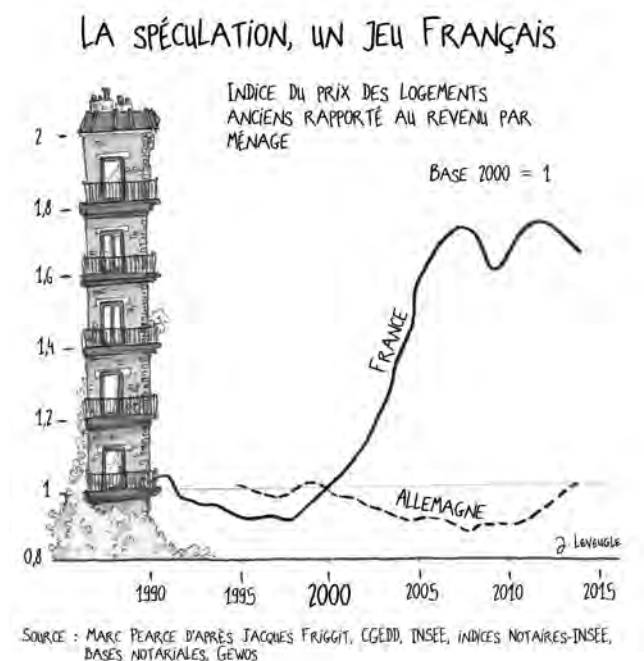
Le marché de l'immobilier, un marché d'occasion

Les prix immobiliers réels augmentent en France à la fois vite et continûment depuis la fin des années 1990 (de 8 % en moyenne par an), cela sans que la très grave crise financière de 2008 ne soit venue sérieusement impacter cette tendance. Les responsables politiques s'en inquiètent, étant donné le découplage entre l'évolution des prix immobiliers et celle des revenus (voir premier dessin), et multiplient les interventions sur le marché. Ils s'appuient sur l'analyse de la plupart des économistes, pour qui la hausse s'explique par le fait que la demande croîtrait plus vite que l'offre, et cherchent donc à augmenter la production. Ils orientent leurs mesures vers le marché du neuf, sans succès et cela pour au moins deux raisons : il s'avère que les périodes de construction forte s'accompagnent à l'inverse d'une envolée des prix et que, par ailleurs, les trois quarts des transactions ont lieu sur le marché de l'ancien.

Si la hausse des prix ne parvient pas à être endiguée, c'est que le diagnostic est erroné et qu'il s'agirait de s'intéresser plutôt aux acteurs à la manœuvre sur le marché de l'ancien et à l'évolution de leurs prises de position pendant cette période.

Dont le nombre de joueurs amateurs a fortement augmenté...

On assiste, pendant les années 2000, à un vaste mouvement de recomposition de la propriété immobilière française, qui répond à un double discours tenu aux occupants : d'un côté, les particuliers auraient intérêt à être propriétaires de leurs logements tandis que, de l'autre, les organisations devraient impérativement se séparer de leur patrimoine (bureaux, parc d'exploitation), quitte à en devenir locataires. Et cela au nom de la sacro-sainte rationalité économique : les habitants entretiendraient mieux leur logement quand ils en sont propriétaires lorsque



les entreprises en seraient incapables et devraient s'en remettre aux professionnels de l'immobilier. Ce discours rencontre un écho favorable puisque, d'un côté, les particuliers veulent massivement devenir propriétaires de leur logement et y sont aidés par la politique des bas taux d'emprunt ; de l'autre, les propriétaires institutionnels (compagnies d'assurance, banques...) cherchent à investir dans l'immobilier professionnel (bureaux, entrepôts, résidences spécialisées pour étudiants, personnes âgées...), plus rentable que le logement. Ce sont ces mouvements qui vont structurer le marché des transactions et alimenter la hausse des prix.

Pour les entreprises et les administrations françaises, jusqu'aux années 2000, la propriété était la règle. De 70 à 80 % des entreprises étaient propriétaires du parc qu'elles occupaient ou avaient occupé (contre 20 à 30 % dans le monde anglo-saxon). Elles ne sont aujourd'hui plus que la moitié. Le mot d'ordre est de se recentrer sur leur cœur de métier, dont l'immobilier ne fait pas partie. Au contraire, il

peut apporter une partie des fonds nécessaires à la stratégie d'investissement des entreprises (ou au désendettement de l'État quand il s'agit des administrations). Après avoir vendu les biens vacants ou libérés grâce à l'optimisation de leur utilisation, elles entreprennent des opérations de « sale and lease back » et deviennent locataire des biens dont elles étaient historiquement propriétaires et qu'elles veulent continuer à occuper, emboîtant le pas aux stratégies mises en œuvre en Norvège, en Angleterre ou en Italie.

Le point commun à ce double mouvement sur le marché immobilier ? L'augmentation du nombre de joueurs amateurs et occasionnels qui contribuent, à leur corps défendant, à la hausse des prix. Mais on va voir que ce sont les professionnels, intermédiaires privés et publics ou propriétaires de métiers, qui profitent de ces changements d'orientation et en sont les grands bénéficiaires.

... pour le plus grand bénéfice des professionnels du marché et de l'administration

Agents immobiliers, notaires, avocats, banquiers, marchands de biens, tous les professionnels du marché de l'ancien se sont considérablement enrichis grâce au doublement des prix des biens des années 2000 et ce, sans prendre beaucoup de risques (pas de capitaux à rémunérer, pas d'innovations à financer...). Avec la hausse des prix, ils prolifèrent : entre 1995 et 2007, le nombre d'agences immobilières a doublé - il va jusqu'à s'en créer 1 000 nouvelles par an. Rémunérés au pourcentage du montant de la transaction, les intermédiaires ont un intérêt direct à ce que les prix augmentent. Les notaires, par exemple :

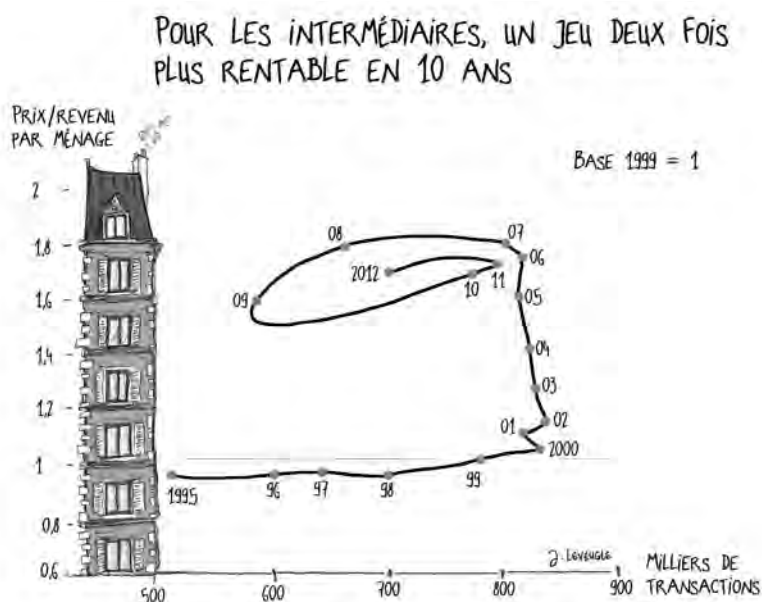
à un moment où le volume financier des transactions double sans que le nombre d'actes ni le nombre d'offices n'évoluent, leurs émoluments s'envolent et ils deviennent la profession la mieux rémunérée de France. Avec des transactions taxées en moyenne à 5 %, les collectivités locales ne sont pas indifférentes non plus à la hausse des prix. Le produit de ces taxes a pu ainsi représenter jusqu'à 10 % du budget de la ville de Paris.

Au total, une transaction dans l'ancien supporte 11 à 13 % de frais, soit le plus fort taux de l'Union Européenne. Professionnels et élus ont un intérêt direct à l'augmentation du volume des échanges immobiliers, et quand leur nombre stagne, à l'augmentation de leurs prix.

Une particularité de la période : la massification des ventes. Il s'agit d'une succession de transactions sur les mêmes biens, qui, à chaque étape, voient leurs prix augmenter. Cela commence par l'acquisition de « portefeuilles » de parcs immobiliers historiques par des fonds à court terme. Les biens sont ensuite revendus sans être rénovés, mais avec profit, soit à l'unité (cas des logements vendus aux occupants) soit par famille d'actifs (bureaux, entrepôts, etc.). Finalement, on assiste à :

- l'internationalisation des acteurs immobiliers, commercialisateurs et propriétaires avec l'arrivée de sociétés nord-américaines comme GE Capital ou allemandes comme la *Deutsche Bahn*, sur un marché d'investisseurs institutionnels auparavant très français ;
- le retrait des propriétaires à long terme (compagnies d'assurances...) au profit d'investisseurs à plus court terme, fonds divers et foncières (*Real estate investment trusts*, *Private equity funds*, *Hedge funds*, *SIIC*), qui recherchent un rendement identique à celui d'autres actifs et assuré par la qualité de signature du locataire (comprendre sa capacité à payer son loyer) ;
- la restructuration des parcs possédés en fonction de leur nature, qui s'est traduit par le départ des investisseurs institutionnels du secteur du logement (comme AXA-UAP), au profit de l'immobilier d'entreprises (avec UNIBAIL dans les centres commerciaux, Foncière des Régions dans les entrepôts, GECINA dans les résidences pour personnes âgées, etc.).

Progressivement, l'immobilier est ainsi passé d'un placement patrimonial à un produit financier : il s'est « financiarisé », enregistrant une hausse des prix sans forcément d'amélioration physique des biens.



... d'autant que les régulateurs laissent filer les prix

Considérant le marché comme efficient, les pouvoirs publics s'interdisent d'intervenir directement sur les prix, car ils pensent pouvoir détendre le marché en augmentant l'offre de biens. Cela passe essentiellement par des aides diverses à la construction neuve et par la lutte contre la spéculation foncière. Mais au regard de ce qui a été montré précédemment, il y a une erreur d'appréciation manifeste : les pouvoirs publics continuent de focaliser leur action sur les terrains et l'immobilier neuf sans voir ce qui se joue sur le marché de l'ancien. Par ailleurs, le soutien à la construction neuve (bonification des prêts à l'accession sociale, maison à 100 000 €, défiscalisations...) et la lenteur qui préside à la mise sur le marché de nouveaux terrains à bâtir (souvent plus de 10 ans de la contractualisation à la viabilisation pour les grandes emprises), que ce soit du fait du processus réglementaire ou de la multiplicité des acteurs publics aux intérêts parfois divergents, contribuent paradoxalement au renchérissement des prix que les pouvoirs publics pensent combattre.

Sans compter qu'au même moment, les règles d'évaluation changent. C'est la valeur de marché qui est désormais prise en compte, et non la valeur historique (d'acquisition). En adoptant la « juste valeur » dans leurs règles comptables, les entreprises retiennent un haut niveau de prix pour tout leur parc, alors que rien ne dit qu'il existe à tout instant un marché pour l'ensemble du parc existant à la valeur du moment... Pour les entreprises qui détiennent de gros parcs immobiliers, leur stratégie peut maintenant être contrainte par le marché immobilier, même s'il a peu de rapport avec leur activité cœur de métier. C'est le cas notamment des « entreprises de réseaux » qui gèrent un important patrimoine d'exploitation, dans les secteurs des transports (SNCF Réseau), de l'énergie (Enedis) ou des télécommunications.

Ces changements de règles d'évaluation, intervenus au tournant du siècle, ont entériné la haute valeur des prix immobiliers du moment et asservi l'activité des entreprises ayant besoin d'un grand patrimoine d'exploitation (comme les entreprises de réseaux) à ce marché et ses fluctuations. Pour un bénéfice économique discutable : la place de l'immobilier dans l'économie s'est étendue et les cabinets de consulting se sont enrichis.

Comment changer la donne ?

La part de l'immobilier ne cesse d'augmenter dans les dépenses des ménages, dans les actifs des entreprises et dans ceux des États. L'enrichissement de la nation provient pour une part croissante de l'augmen-

LES OCCUPANTS CHANGENT DE PROPRIÉTAIRE

LE DOUBLE DISCOURS DES ANNÉES 2000



tation des prix des biens, dont 70 à 80 % de la valeur (qui est la part du marché de l'ancien suivant les années) a été produite sans création ni amélioration de quoi que ce soit. Quel est l'intérêt pour l'économie nationale de voir autant de revenus actuels et futurs placés dans l'immobilier et soumis aux fluctuations de sa valeur ? Les occupants ne semblent rien avoir à gagner à ce nouvel équilibre qui voit les banques ou les fonds des pensions capter une part croissante de leurs revenus ou de leur chiffre d'affaires, alors que cette manne pourrait vraisemblablement être mieux utilisée investie dans une économie plus productive. Les économistes attendent un retour de l'immobilier français à sa valeur fondamentale depuis une vingtaine d'années maintenant, sans que cela ne se produise. Le piège immobilier s'est refermé. Comment s'en sortir ?

Il serait préférable de changer de politique et d'intervenir directement sur le marché de l'ancien. Pourquoi ne pas empêcher la revente à l'identique avec profit ? Il y aurait alors une meilleure discrimination des prix entre ancien non rénové, ancien mis aux normes et neuf, qui ont convergé au mépris de la qualité physique des biens. La rétention de biens anciens dans l'espoir d'une revente profitable deviendrait inutile, un propriétaire ne pourrait plus profiter des externalités positives liées aux investissements publics... Les missions des intermédiaires (agents, banquiers, notaires), qui ne pourraient plus se contenter de s'assurer de la capacité à rembourser des acquéreurs, en seraient fondamentalement revues avec une implication et une mise en responsabilité concernant l'état des biens et leur description. Les commissions des intermédiaires ne s'envoleraient plus.

Lutter contre la hausse excessive des prix, c'est ne pas attendre qu'ils baissent d'eux-mêmes mais admettre qu'ils sont une construction sociale comme une autre sur laquelle on peut intervenir. Leur niveau ne doit rien au hasard, il résulte d'un choix de société. Mieux vaudrait le mettre explicitement à l'agenda. —

La mise en ordre marchand du logement social

BERNARD BLANC

Depuis leur création, les organismes du logement social (OLS) sont en société œuvrant au développement, à l'adaptation et à la préservation de ce « bien commun » ainsi nommé : « le logement de qualité abordable financièrement pour les ménages que leurs revenus modestes écartent du marché immobilier ». Inscrivant leurs actions dans des politiques nationales et locales, ils ont toujours été sollicités pour répondre à la « crise du logement ». La région Aquitaine est exemplaire en cela atteignant, voire dépassant chaque année, depuis plus de dix ans, son objectif de programmation : 3 500 logements/an. Ce qui en fait une des régions les plus productives de France.

Du sol au plafond

Au nom du « retour à l'équilibre des finances publiques », le gouvernement, en instaurant la réduction du loyer de solidarité (RLS)¹ a déstabilisé un « modèle » économique qui dépasse de beaucoup le simple monde Hlm. Cette réforme, financièrement neutre pour les locataires, va en revanche diminuer les fonds propres des OLS, et donc leurs capacités d'investissement. S'agissant de la production, l'Union Sociale pour l'Habitat a récemment fait part de son inquiétude de voir « la tendance à la hausse enregistrée ces dernières années cassée ».

Rappelons la structure financière d'une opération : 79 % d'emprunts, 11 % de fonds propres des organismes et 10 % de subventions. 90 % du financement doit donc être assuré par la capacité de « bonne gestion » à très long terme de l'organisme Hlm ! Les OLS doivent aussi faire face à l'envolée du prix du foncier (20 % du coût d'une opération). La nouvelle équation économique du secteur Hlm devient réellement difficile à résoudre. Pour assurer le maintien de la production des opérateurs sociaux, et compenser

la baisse des recettes de loyers et l'augmentation des coûts, deux leviers sont mobilisés par l'État : l'accentuation de l'endettement et la vente massive du patrimoine. Avec comme horizon probable ce que A.Yché, PDG de CDC Habitat, filiale de la Caisse des dépôts affirme : « Notre secteur doit s'autofinancer, c'est inéluctable »².

Au modèle économique chamboulé s'ajoute un mouvement de concentration du secteur Hlm devant être finalisée en 2021. Les OLS devront s'inscrire dans des logiques de groupes pour « construire et rénover d'avantage et de manière efficace ». L'effet taille doit permettre de mutualiser les investissements, assurer le déploiement des moyens financiers selon les marchés locaux. Quand tout aura été revu « du sol au plafond », il ne restera plus à ces grands groupes qu'à tenir la promesse de construire « plus, mieux et moins cher » ces biens que la société d'aujourd'hui exige.

Une double contrainte

Le projet de loi Elan (définitivement adopté par le Parlement le 16 octobre 2018) qualifie le logement de « bien marchand ». « Il est un bien d'usage et de consommation, issu d'une production industrielle, qui peut se penser comme un patrimoine voire un placement ». Pour les OLS, le défi ressemble à une situation dans laquelle ils sont soumis à deux pressions contradictoires :

- Une politique nationale du logement qui, frontalement, remet en jeu les ressources financières traditionnelles du secteur et pousse vers l'autofinancement.
- Une politique de production en volume qui à la fois standardise le « bien marchand » et en complexifie la fabrication. Celui-ci doit être évolutif, réversible, intergénérationnel, bas carbone, partagé (colocation), connecté... Une sorte de couteau suisse

1 | Instaurée par la loi de finances 2018, la réduction du loyer de solidarité consiste à diminuer les loyers de certains locataires du parc social (en fonction de leurs ressources financières). La RLS vient compenser, pour les ménages concernés, la baisse des Aides Personnalisées au Logement (APL), spécifique au parc social, prévue par cette même loi. Ainsi, l'économie budgétaire réalisée par l'État est supportée par les organismes HLM.

2 | « Sur la vente de Hlm, la mairie de Paris dit non aux élus macronistes », *Le Monde*, 6 et 7 mai 2018.

répondant possiblement à tous les besoins sociaux et adapté à toutes les situations de la vie ! Donc un bien plus coûteux à produire, exigeant des investissements R&D et innovations techniques conséquents.

Se dessine une sorte de *new deal* entre l'État et les organismes du logement social :

- Un pari de la part de l'État sur une libéralisation du secteur Hlm, gage d'une plus grande performance.
- Une promesse de certains grands groupes à l'instar d'Action Logement (70 Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) sous contrôle, un patrimoine de 988 000 logements et 3 961 logements programmés¹⁾ qui « s'engage à doubler la production de logements sociaux dans les 5 ans grâce à une gestion dynamique et volontaire de notre parc actuel » et à « doubler la production de logements intermédiaires ». Une des ESH locale affirme « maintenir une forte production de logements neufs avec un rythme annuel visé de 1 300 logements en locatif et 300 en accession et dès 2019 la mise en vente de 1 % de son parc immobilier »²⁾.

1 | <https://groupe.actionlogement.fr/nos-chiffres-cles-2016>
2 | *Le Monde* du 20 avril 2018.

Alors, comme le baron Münchhausen, les OLS parviendront-ils à se tirer de ces sables mouvants en se soulevant eux-mêmes par les cheveux sans aucun support ?

L'hybridation des mondes

La frontière entre logement social et logement privé tend à se brouiller de plus en plus, consacrant une « hybridation » de deux mondes jusqu'ici séparés. Sur les 9 000 logements/an produits sur le territoire de la métropole bordelaise, les bailleurs sociaux en réalisent 3 500 dont 50 % en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement). Cela signifie que les 5 ou 6 opérateurs sociaux significativement présents sur ce « marché tendu » ne réalisent que 1 750 logements en propre (350 chacun !), soit moins de 20 % du total. Les produits dits « intermédiaires », à mi-chemin entre le logement social et le logement privé, permettant de loger les ménages qui sont trop aisés pour être éligibles au logement social, mais aux ressources insuffisantes pour accéder aux logements du parc privé, effacent encore un peu plus les frontières entre privé et public. C'est une nouvelle ligne de front de la promotion privée et des bailleurs sociaux

L'écoquartier de Ginko avec, en arrière plan, la cité des Aubiers.





Dans les nouvelles opérations, un tiers du parc est consacré aux logements sociaux. Ici, Bordeaux-Euratlantique.

en recherche de second marché. Et à y regarder de près, les « produits défiscalisés », mis à la location pendant 9 ans avec un loyer encadré, permettent à de jeunes actifs, aux revenus modestes et bénéficiaires de l'APL privée, de trouver à se loger selon leurs moyens. Ils créent une offre sociale de fait à des milliers d'exemplaires puisque 70 % des opérations sur la métropole se font selon ce régime fiscal.

D'un modèle à l'autre

C'est un modèle industriel du logement qui se dessine à nouveau, tel que nous l'avons connu dans la période moderne dite de la « reconstruction ». Ces politiques tentent d'objectiver l'habitat et d'en faire un produit mécanisable, générique, standardisé aux fins d'une plus grande productivité. Elles engagent fortement l'urbanisation de l'ensemble des territoires au risque d'imposer, comme l'évoque Robert Lion un style international et médiocre, obéissant au primat de la rentabilité, sans que la beauté, la création, l'écologie, le souci du social soient au rendez-vous¹. Pour ne pas reproduire les erreurs du passé, « construire mieux » serait alors d'accepter

une sorte de « frugalité heureuse » qu'un récent manifeste² appelle de ses vœux. S'ouvre, aux OLS, un immense champ d'innovations techniques et sociales au bénéfice d'une transition écologique que nous savons absolument nécessaire. Cette « révolution » du secteur, née d'une loi de finances, va peut-être permettre la mise au monde d'un autre modèle d'opérateurs.

Nous savons que l'habitat est l'espace socialement construit de l'existence humaine. Nous savons que la préoccupation de sa durabilité, de sa qualité et plus largement de sa dimension culturelle sont au cœur des enjeux sociétaux « d'aujourd'hui » et « de demain ». Alors, au modèle d'organisation productive de type « industriel » peut s'ajouter un modèle d'entreprise « écologique » qui devra « faire preuve de cette forme d'intelligence qui consiste moins en la résolution d'un problème compliqué, quoique précis, qu'en la mise en forme d'un monde partageable, à être là de façon viable »³.

1 | Tribune de Robert Lion, « Logement : un projet de loi qui manque de souffle », *Libération*, 3 avril 2018.

2 | P. Madec, D. Gauzin Muller, A. Bornarel, *Manifeste pour une frugalité heureuse*, janvier 2018.

3 | A.C. Martinet, « Stratégie et pensée complexe », *Revue française de gestion*, 1993, n° 93.

L'immobilier, vecteur de recompositions urbaines

AURÉLIEN DECAMPS

L'immobilier est au cœur des recompositions urbaines contemporaines. Il en est à la fois un révélateur et un facteur actif qui accélère certaines dynamiques. Les mutations récentes qui transforment la métropole bordelaise en sont un cas emblématique.

L'immobilier révélateur et accélérateur des fragmentations urbaines

Les économistes considèrent en général que le marché immobilier fonctionne de manière concurrentielle. Pour se loger, les ménages arbitrent entre d'un côté la surface et, de l'autre, l'accessibilité aux emplois et à un certain nombre de fonctions urbaines regroupées autour du concept d'aménités : attributs spécifiques à un quartier, par exemple les espaces verts, les équipements ou les commerces, la qualité architecturale, les services récréatifs comme les restaurants, cinéma, musées... Le revenu détermine le budget consacré à ces arbitrages et organise donc la concurrence pour choisir son lieu de résidence. Le marché de l'immobilier est ici un révélateur des préférences des ménages pour différentes localisations.

Toutefois, des travaux récents d'économie et de sociologie urbaine mettent en évidence un deuxième effet. En sélectionnant les différentes catégories de population dans l'espace, le marché immobilier contribue à l'homogénéisation de certains quartiers. À partir du moment où la composition sociale du quartier impacte directement son attractivité, on parle d'effets de voisinage. Ces derniers transitent notamment par des attentes en termes de performances scolaires, par la formation de réseaux sociaux ou encore par l'existence de discriminations territoriales (de « délits d'adresse »). Ils vont être capitalisés dans les prix de l'immobilier à partir du moment où, d'un côté certains ménages sont prêts à s'acquitter d'un prix supérieur pour se localiser dans un quartier socialement homogène et, d'un autre

côté, certains quartiers sont dévalorisés du simple fait de leur composition sociale.

Les effets de quartiers désignent la conjonction de ces deux mécanismes : le marché immobilier différencie l'espace et forme des effets de voisinage qui vont eux-mêmes impacter le marché immobilier et accentuer cette différenciation. La dynamique s'auto-entretient.

Le schéma des prix immobiliers de la métropole bordelaise peut être interprété à la lumière de ces effets de quartiers. La structure urbaine se caractérise par une forte valorisation des quartiers centraux et un déséquilibre historique Est/Ouest entre les deux rives de la Garonne expliqué par une combinaison de facteurs : l'accessibilité aux pôles d'activités et aux fonctions urbaines principalement localisés à l'Ouest, un enclavement de la rive droite et le jeu des effets de voisinage. Parmi ces facteurs, les effets de voisinage qui concentrent les populations les moins aisées dans des quartiers bien identifiés à l'Est et les populations les plus aisées dans le centre historique et des quartiers spécifiques de la périphérie Ouest ont un fort pouvoir explicatif sur la cartographie des prix immobiliers bordelais.¹

Régénération urbaine, gentrification et financiarisation de la ville

Les politiques de régénération urbaine récentes ont vu se généraliser le recours à la culture et, plus largement, au secteur créatif, pour reconquérir certains quartiers en friches. La concentration du secteur créatif dans un quartier génère des interactions sociales renouvelées, « un milieu créatif »², par exemple par l'ouverture de lieux de rencontres (res-

1 | A. Décamps, F. Gaschet, « La contribution des effets de voisinage à la formation des prix du logement », *Revue économique*, 2013, n° 64 (5), p. 883-910.

2 | P. Cohendet, D. Grandadam, L. Simon, « Rethinking urban creativity : Lessons from Barcelona and Montreal », *City, Culture and Society*, 2011, n° 2 (3), p. 151-158.

taurants/café, espaces partagés, ateliers d'artistes, théâtres...) ou d'événements (festivals) à l'origine de nouvelles aménités sur lesquelles de nombreuses villes s'appuient pour développer des projets de régénération urbaine et attirer les investisseurs et développeurs immobiliers qui en perçoivent le potentiel. Si ces politiques ont incontestablement produit des effets, elles portent le risque d'une éviction des populations provoquée par une montée des prix de l'immobilier et l'afflux de catégories de population plus aisées, ou le développement d'équipements ou de fonctions déconnectés des préférences des habitants. Ce phénomène est appelé « gentrification ».

Il s'accélère sous l'effet de la financiarisation de l'immobilier¹ qui gagne progressivement l'ensemble de l'agenda urbain sous l'effet des cycles immobiliers et du poids grandissant des investisseurs, caractéris-

tiques d'une « ville saisie par la finance² ». Elle génère une hyper-sélectivité des zones sur lesquelles monter des opérations de régénération selon une logique d'aménités et de centralité. Elle influence également la nature des fonctions qui y sont développées, en favorisant par exemple des offres commerciales ou de logement bien identifiées pour leur potentiel de valorisation financière, au détriment d'attributs servant des objectifs de mixité sociale ou de diversité fonctionnelle (logement social, espace public, partage de l'usage du sol...).

Poussé à son extrême, le risque est une homogénéisation sociale mais aussi fonctionnelle et urbanistique des quartiers en voie de régénération. Outre la sélection des populations capables de s'y loger, l'offre commerciale et le design urbain tendent à se standardiser malgré les spécificités architecturales. Les identités propres à ces quartiers, en partie à l'origine de leurs aménités, peuvent ainsi en pâtir. Cette tendance prend évidemment des formes et une ampleur différentes selon les contextes urbains. Pour autant, elle rend compte d'une amplification du

1 | L'immobilier est géré, non plus en tant qu'espace à exploiter, mais comme un actif financier parmi d'autres selon le couple rendement/risque. I. Nappi-Choulet, « La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008 », *Revue d'économie financière*, 2013, n° 2, p. 189-206.

2 | V. Renard, « La ville saisie par la finance », *Le débat*, 2008, n° 1, p. 106-117.

Le quartier Saint-Michel à Bordeaux, en voie de gentrification.



phénomène de gentrification. Des exemples ont été documentés à New-York, Londres, Amsterdam¹ ou encore Paris et Lyon². Bordeaux en est également un exemple.

Les recompositions de l'espace urbain bordelais

Les recompositions à l'œuvre au sein de la métropole bordelaise sont emblématiques de ces mutations. Il est probable que la montée spectaculaire des prix de l'immobilier observée récemment exacerbe cette logique.

La première conséquence attendue est une homogénéisation croissante des quartiers centraux pourvoyeurs d'aménités (voir par exemple les mutations récentes des quartiers Saint-Michel – Capucins après celles des Chartrons au cours des années 2000) ainsi que des quartiers présentant les attributs classiques de quartiers créatifs ou en voie de gentrification à proximité immédiate du centre. Plusieurs cas illustrent les déclinaisons de cette logique.

L'écosystème Darwin regroupe des fonctions récréatives, un incubateur et une offre de consommation alternative dans un tiers-lieu situé au sein d'une friche industrielle de la rive droite. De nombreuses opérations de redéveloppement urbain sont à l'œuvre sur cette zone, le tiers-lieu faisant figure de projet pionnier, vitrine d'un quartier en mutation. Le quartier des Bassins-à-flot – Bacalan, lui aussi largement composé d'anciennes friches industrielles, regroupe l'offre culturelle de la Base sous-marine et la Cité du Vin, la créativité de la friche des Vivres de l'Art et une vie nocturne intense le long des bassins à flot. La mutation de cette zone s'est accompagnée d'un fort investissement des acteurs immobiliers sur le résidentiel, les bureaux et les commerces (par exemple les Halles de Bacalan).

La MECA (Maison de l'Economie Créative et de la Culture) sur les quais de Paludate et la Bordeaux Métropole Arena à Floirac constituent deux marqueurs forts du projet Euratlantique. Ce projet développe un quartier d'affaires pour structurer l'offre d'immobilier de bureaux autour de la gare desservie par la ligne à grande vitesse et un quartier régénéré autour de l'économie créative sur les deux rives de la Garonne (reliées par le futur pont Simone-Veil). Il représente une déclinaison plus institutionnelle avec de grands équipements servant de marqueurs

et des investissements pour développer les marchés immobiliers résidentiel et de bureaux.

Le renouveau de ces quartiers est évidemment source de dynamisme économique et de diverses aménités qui en font un levier pour le rayonnement et l'attractivité de la métropole. La pérennité de cette dynamique impose toutefois d'en considérer l'ensemble des effets, y compris l'inévitable éviction de populations ou d'activités repoussées à l'extérieur de cette zone centrale étendue.

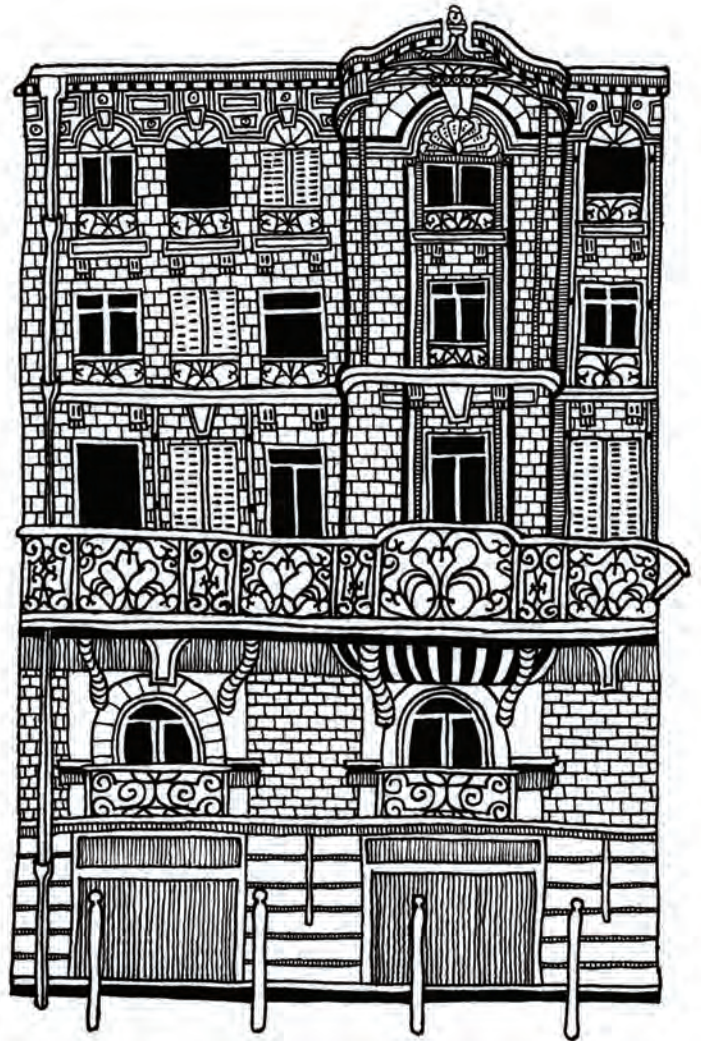
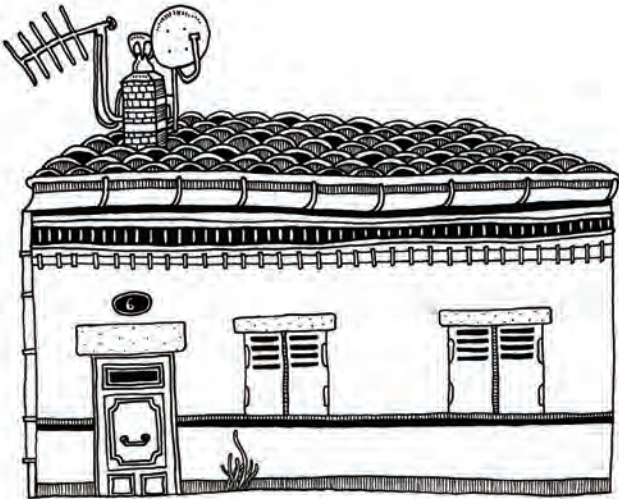
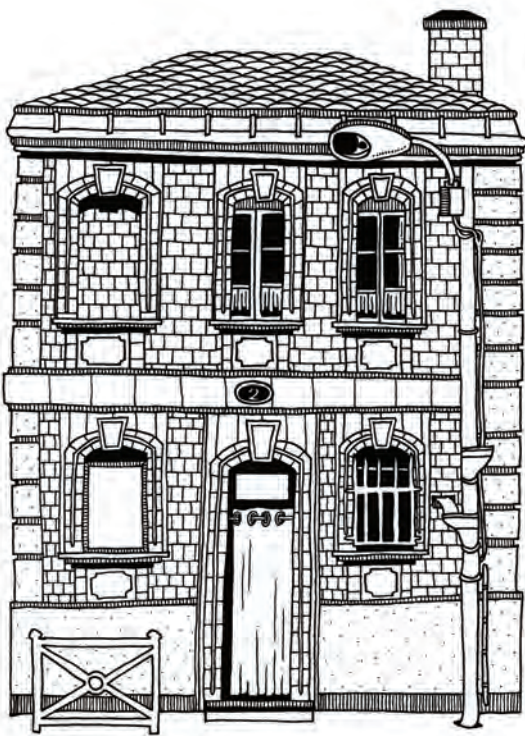
La seconde conséquence va probablement reproduire et accentuer les fragmentations urbaines dans la périphérie. Le déséquilibre historique Est / Ouest devrait donc se pérenniser, au-delà des quartiers de la rive droite précédemment cités. On observe ainsi une décroissance des prix de l'immobilier beaucoup plus rapide à l'Est où subsistent une concentration plus forte de grands ensembles occupés par des populations modestes et une absence de centralité d'emplois importante malgré les infrastructures de transport qui participent à son désenclavement (tram, nouveau pont Chaban-Delmas, futur pont Simone-Veil...). Au contraire, la diffusion plus forte des valeurs immobilières dans la périphérie Ouest répond à un schéma précis qui capitalise une composition sociale en moyenne plus favorisée avec le double effet de la proximité aux pôles d'emplois de la métropole et des infrastructures de transport qui étalent la ville en direction du littoral.

Les transformations profondes qui traversent la métropole et recomposent l'espace en font un formidable laboratoire pour l'observation des mutations urbaines contemporaines et du rôle joué par le marché immobilier. Le parti pris par cet article est de considérer que la relation de renforcement mutuel qui se noue spontanément entre prix de l'immobilier et composition socio-économique des quartiers sera très probablement renforcée par la dynamique de régénération urbaine engagée et la financiarisation croissante de l'agenda urbain. Il est donc crucial d'en appréhender tous les effets pour construire un projet métropolitain soutenable et pérenniser les bénéfices de la dynamique engagée. —

1 | S. S. Fainstein, « Mega-projects in New York, London and Amsterdam », *International Journal of Urban and Regional Research*, 2008, n° 32 (4), p. 768-785.

2 | A. Guironnet, *La financiarisation du capitalisme urbain : marchés immobiliers tertiaires et politiques de développement urbain dans le Grand Paris et le Grand Lyon, les projets des Docks de Saint-Ouen et du Carré de Soie*, Doctoral dissertation, 2017.

Un peu de coloriage !



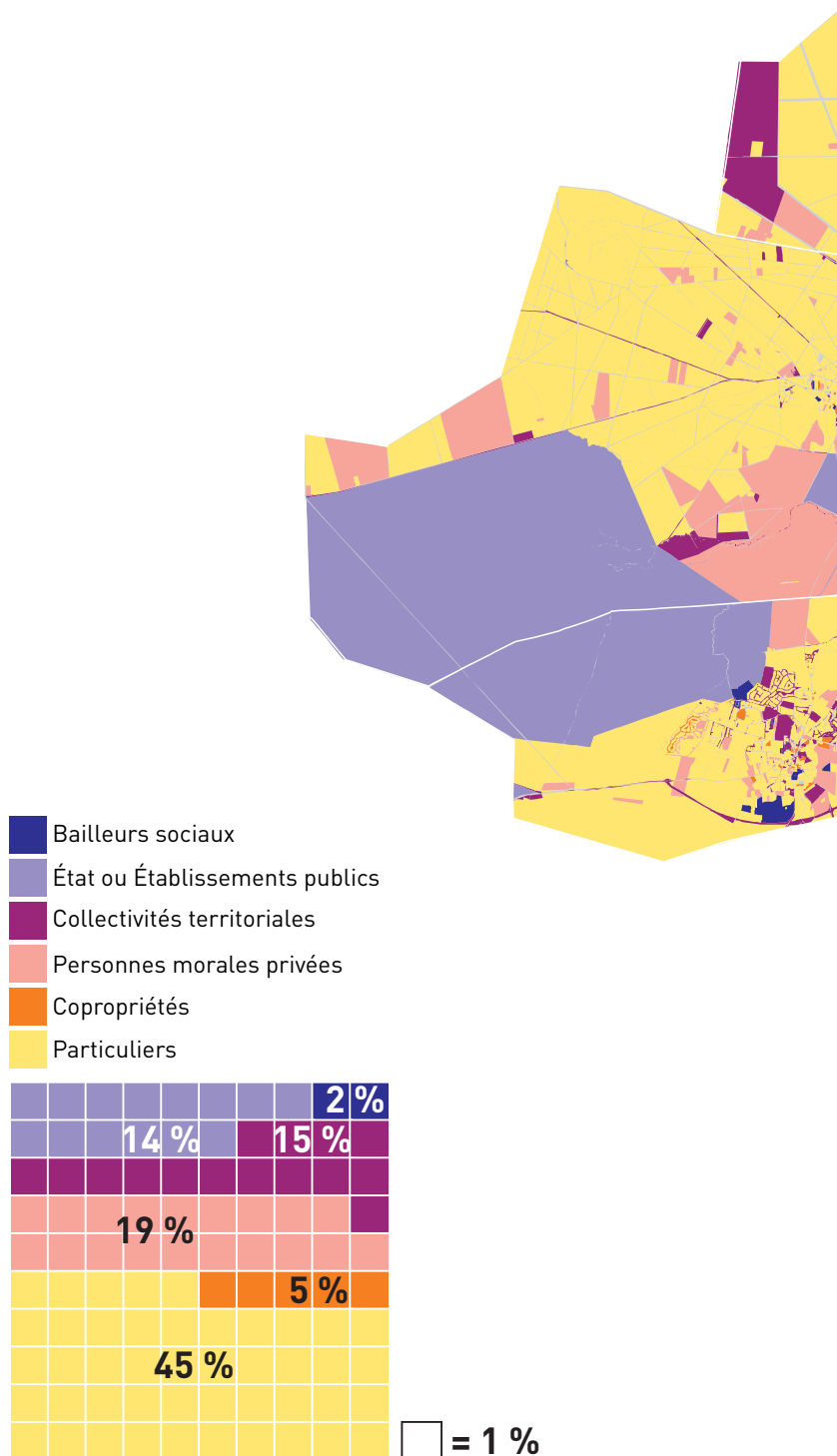
À qui appartient la ville ?

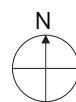
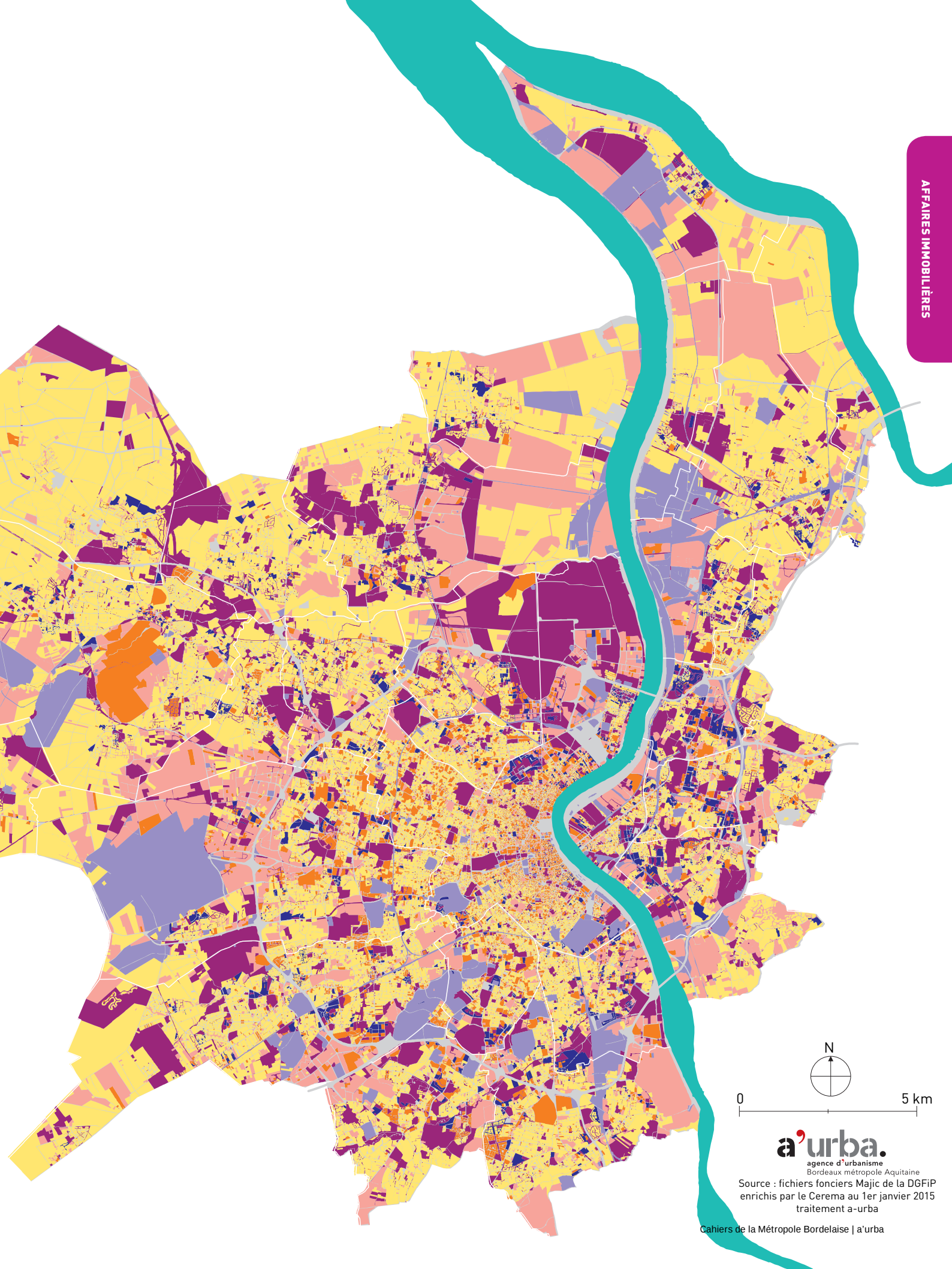
CAROLINE DE VELLIS | LESLIE ACENSIO

Le foncier est la matière première pour façonner une ville : tout projet d'aménagement a besoin de partir d'un sol. À l'échelle de Bordeaux Métropole, qui sont les propriétaires fonciers qui constituent les acteurs incontournables du devenir du territoire ? Pour répondre à cette question, la base des fichiers fonciers Majic¹ a été utilisée. Un croisement avec la vocation des sols déterminée par le Plan Local d'Urbanisme permet de qualifier l'usage du foncier. Grâce à cette analyse, une cartographie des propriétaires métropolitains se dessine :

- Détenant 45 % du territoire de Bordeaux Métropole, les particuliers sont majoritaires. Leur patrimoine est composé principalement de logements et de zones naturelles (grand ensemble des landes girondines à l'Ouest de la métropole morcelé en multiples parcelles).
- Les personnes morales privées constituent le 2^e acteur foncier. Il s'agit principalement d'entreprises, de sociétés civiles, de groupements d'intérêt économique ou d'associations. La majeure partie de leur patrimoine se situe dans les zones d'activités, les zones agricoles et naturelles.
- Disposant de 15 % du foncier métropolitain, les collectivités territoriales possèdent plus de la moitié de leur patrimoine en zones naturelles (réservoirs de biodiversité, espaces récréatifs...). Elles sont également propriétaires de zones d'habitat et d'équipements (scolaires, sportifs...).
- L'État, 4^e propriétaire du territoire, dispose principalement de foncier en lien avec des équipements d'envergure : les emprises portuaires (Ambès, Saint-Louis-de-Montferrand, Bassens) et aéroportuaires (Mérignac), ainsi que la zone naturelle du camp militaire de Souge (Martignas-sur-Jalle et Saint-Médard-en-Jalles).
- Bailleurs sociaux et copropriétés cumulent enfin 7 % du foncier métropolitain qui, sans surprise, est essentiellement concentré dans les zones d'habitat.

1 | Majic (Mise à jour des informations cadastrales) est une base de données de la direction générale des Finances publiques.





0 5 km

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Source : fichiers fonciers Majic de la DGFIP
enrichis par le Cerema au 1er janvier 2015
traitement a-urba

Cahiers de la Métropole Bordelaise | a'urba

Cohabiter chez-soi autrement

MONIQUE ELEB | SABRI BENDIMÉRAD

La cohabitation entre pairs, quel que soit l'âge, a des fondements économiques mais aussi des raisons liées aux changements d'idéaux et de valeurs. L'augmentation de l'espérance de vie entraîne que la cohabitation avec ses enfants, ses pairs ou avec un aidant, se banalise. Par ailleurs, vivre à plusieurs générations dans le même lieu devient de plus en plus courant, que cette solution soit subie ou choisie. De plus, face à une certaine désaffection de la vie de couple, il existe une tendance à valoriser de plus en plus la sociabilité entre pairs dans une vie commune où les espaces partagés ne signifient pas un partage de vie de couple. Certains ne miseraient plus tout sur celui-ci, vu comme trop fragile. Et la solitude et les modes de vie en évolution, surtout dans les grandes villes, entraînent la recherche de nouvelles solidarités. Des cohabitants improvisent depuis longtemps ce mode de vie dans un logement parfois le moins pensé pour cela. Cohabiter est une tendance qu'on voit lentement mais sûrement émerger et quelques immeubles expérimentaux ont été livrés récemment, qui intègrent des dispositifs facilitant la cohabitation d'habitants de tous âges, et celle-ci est aussi possible dans des immeubles réhabilités.

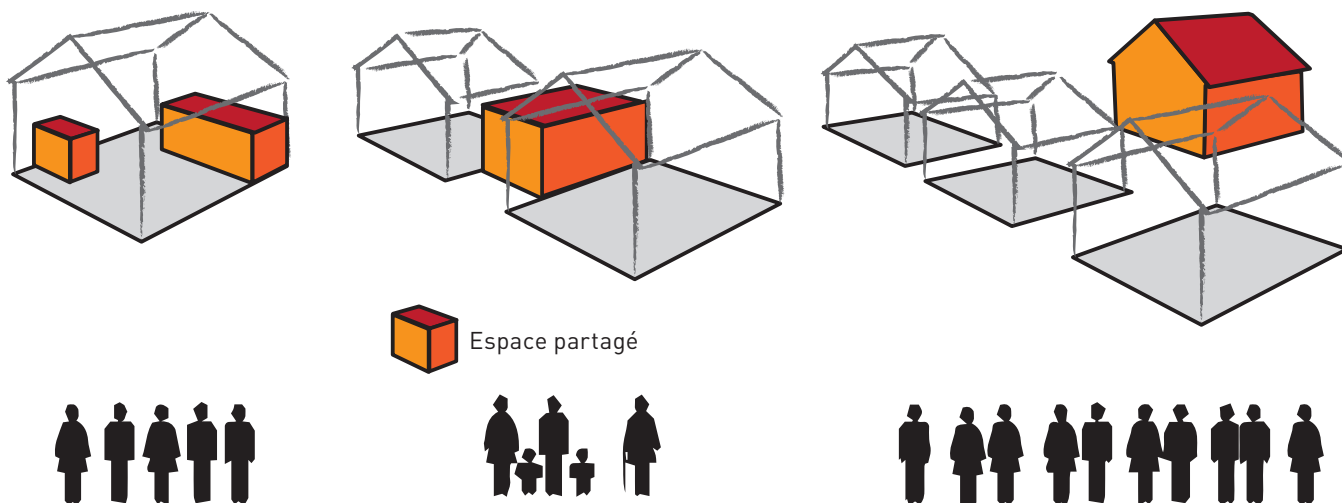
Il s'agit alors de « vivre ensemble et séparément »¹ pour jouir de la vie avec d'autres, voire en communauté, tout en ayant son « quant à soi » et un territoire personnel. La tendance semble être de familialiser les rapports d'amitié, dans des espaces qui le permettent, avec lieux communs partagés et espaces personnels où l'intimité est protégée. Comment éviter les frictions dues à des arts de vivre et des habitudes, à des habitus parfois éloignés, que l'on découvre le plus souvent au début de la vie en commun ? Et vivre

ensemble sans liens amoureux, avec un tiers dont le statut est en fait inhabituel, car il est parfois un familial mais pas toujours, nécessite de trouver un *modus vivendi*.

Quelles organisations spatiales permettraient de proposer un cadre à ces évolutions concernant une population, certes encore minoritaire aujourd'hui mais susceptible de croître ? Comment les habitants de tous âges s'y adaptent-ils ? Quels modes de vie inventent-ils ? Quelles valeurs partagent-ils ? Des dispositifs favorisant la cohabitation ont été diffusés depuis une quinzaine d'années, comme la pièce en plus (ou l'appartement principal et son studio annexe) permettant notamment la cohabitation inter-générationnelle. D'autres figures de la cohabitation et des espaces adaptés ont été expérimentées dans le monde entier. Ces dispositifs spatiaux ont un impact sur les interactions sociales dans des groupes domestiques en tous genres et s'ils semblent émergents en France, ils renvoient en fait à une longue tradition d'expériences en Europe. Cela va de la colocation ou de la cohabitation de plusieurs individus (d'âges différenciés ou pas) dans un même logement à une vie communautaire dans un grand volume partagé dans lequel les « pièces » ou les « appartements », qui constituent les parties les plus intimes, sont regroupés et réparties dans l'espace. Nous avons ainsi pu identifier trois formes spatiales de cohabitations : la plus courante est celle où plusieurs personnes partagent un même logement, puis celle où un logement principal est associé à une pièce annexe, voire un studio, celle enfin où des cohabitants disposent d'un logement autonome mais partagent des services communs, dans un même immeuble, voire dans un même quartier. Dans ce cas, les protagonistes, souvent

¹ | Nous faisons ici référence au titre de notre ouvrage (sous-titre : « Des cohabitants et des lieux ») paru aux éditions Mardaga en 2018.

LES TROIS ÉCHELLES DE LA COHABITATION



Échelle du logement

Les cohabitants habitent le même logement, l'espace partagé est banalisé et internalisé.

Échelle du « palier »

Les cohabitants habitent chacun dans leur logement, l'espace partagé est contigu et directement accessible.

Échelle d'une résidence

Les cohabitants habitent chacun dans leur logement, l'espace partagé est externalisé, son accès n'est pas direct.

militants, comme dans les pays du Nord de l'Europe, espèrent transformer ainsi les modes de vie traditionnels en instaurant un partage égalitaire, à la fois des tâches domestiques et de l'animation culturelle.

L'observation des destinations des pièces et des façons de négocier pour les affecter à l'un ou l'autre, celle des usages dans les espaces partagés et des entretiens, ont permis de comprendre la réception de ces dispositifs et d'évaluer en même temps l'évolution des mœurs et de modes de vie qu'ils soutiennent. Nos interviewés habitaient entre grands-parents, parents et enfants, à Mulhouse, dans deux immeubles reliés par une passerelle pour favoriser la vie en commun tout en respectant l'intimité de chacun ; entre parents et enfants dans un logement à pièces en plus, en vis-à-vis dans l'Éco-quartier de la Bottière-Chesnaie à Nantes ; entre personnes âgées, comme à Moulth (Calvados),

dans le Papy Loft d'Icade, organisé comme un « béguinage », ou dans la Maison des Babayagas, à Montreuil. Si ces logements ont été construits et pensés pour permettre la cohabitation, d'autres ont été réhabilités. C'est le cas de logements pour étudiants à Paris dans un immeuble post-haussmannien du Richemont (lié au Crous) ainsi que de la « maison des quinquagénaires » dans la région parisienne ou d'un pavillon à Rambouillet, avec une extension qui permet à une grand-mère et sa petite fille, en couple avec des enfants, de vivre ensemble.

Comment vivre ensemble ?

La cohabitation suscite l'émergence de nouvelles formes de partage, de mutualisation de l'espace, mais se fonde aussi sur des rituels qui se mettent en place avec le temps et sur les dons et contre-dons qui, explicités ou pas, caractérisent le modus-vivendi de ces cohabitants. Cohabiter peut constituer un rite de passage qui permet un apprentissage de la vie en société.

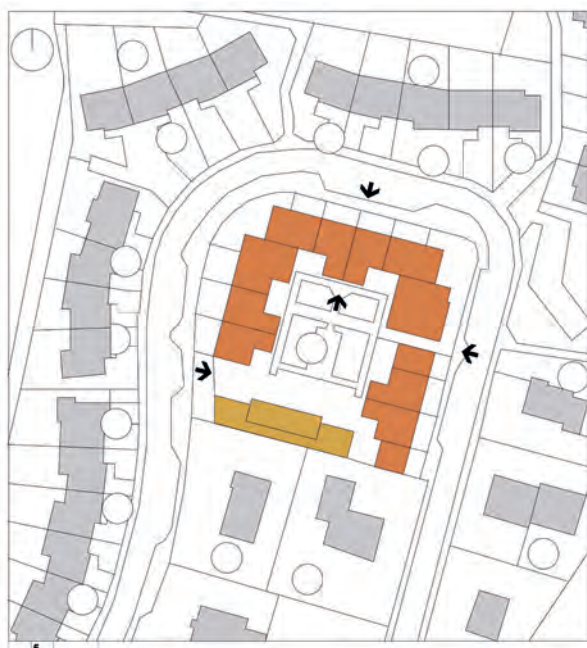
La cohabitation implique de mettre en place des règles de vie commune et notamment de statuer sur la gestion des biens communs, et de définir les limites entre privé et public pour respecter l'intimité de chacun. Les dispositifs spatiaux peuvent apparaître comme des freins ou comme un soutien aux divers modes de cohabitation. C'est le cas, notamment, du traitement des portes, des seuils et des entrées, tout comme des contiguïtés entre pièces. L'intimité visuelle et acoustique des chambres devrait être intégrée à la conception ainsi que la place des espaces partagés comme les séjours, salles de bains et cuisines.

Certains des cohabitants rencontrés vivent réellement en communauté en mettant à distance la norme sociale ou en la refusant. Refus pour certain(e)s de considérer la vieillesse comme un renoncement, voire comme un « naufrage » ; refus pour d'autres d'obéir au destin tout tracé qui enjoint de passer de jeune célibataire à marié(e), responsable, parent. Actuellement, ces façons de vivre alternatives commencent à être très médiatisées et à « faire

modèle » si l'on en juge par le nombre d'articles, de fictions et de documentaires sur ces situations¹. Ces faits sociaux pourraient redéfinir de nouvelles spatialités, d'une part en termes de programmation de l'habitat de quartiers en développement, tenant mieux compte à la fois de la recomposition des familles et de la cohabitation ; d'autre part, de la conception des espaces partagés, mutualisés, intérieurs au logement ou extérieurs. Ces façons de vivre nécessitent aussi de redéfinir un mode de production de l'espace, qu'il soit public, privé ou participatif. Enfin elles réinterrogent le processus de conception du logement contemporain, qui rappelons-le, fait la ville. —

1 | Par exemple les films *Retour chez ma mère* de E. Lavaine (France, 2016) ou *L'étudiante et M. Henri* de I. Calbérac (France, 2015).

Plan schématique du « Papy-loft » de Moullet (Calvados), en forme de U autour d'une cour-jardin, logements sociaux réservés aux personnes de plus de 65 ans.



La cohabitation est également favorisée par des types architecturaux et urbains comme par exemple les bâtiments à cour qui fonctionnent comme des béguinages contemporains.

Le crowdbuilding

Entretien avec Benjamin Delaux,
président fondateur d'Habx

THIBAUT LURCIN

Votre plate-forme numérique Habx propose un nouveau modèle de production de logements neufs. En quoi le précédent paradigme vous semblait-il vieillissant ?

La production de logements neufs a peu évolué depuis les années 1950. La loi relative aux ventes d'immeubles à construire (ou Vente en l'État Futur d'Achèvement) date par exemple de 1967 ! La promotion immobilière repose sur un modèle « top / down », c'est-à-dire de l'offre vers la demande, ce qui n'est plus d'actualité. Par ailleurs, les nouveaux usages numériques bouleversent les modes de consommation. Tous les produits deviennent personnalisables : nos paires de chaussures, nos vêtements, nos voitures... On devrait donc pouvoir également personnaliser notre logement neuf, qui reste encore un produit très standardisé. L'acte d'achat d'un logement est souvent la décision la plus importante d'une vie, il est donc essentiel qu'il puisse répondre aux attentes des futurs acquéreurs.

Selon vous, « habiter, c'est vivre dans un lieu où nous nous sentons chez nous, un lieu qui nous ressemble ». N'existe-t-il donc pas autant de manières d'habiter qu'il y a d'individus ?

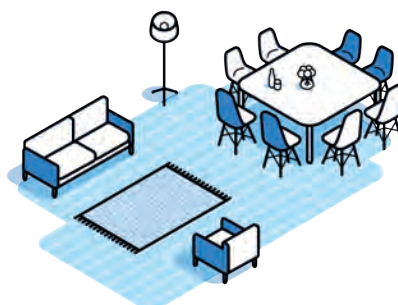
Habiter, ce n'est pas seulement disposer d'une surface pour ranger son corps la nuit ou avoir son domicile quelque part. Habiter, c'est vivre un lieu où nous nous sentons « chez nous », c'est faire interagir son habitat avec ses propres modes de vie. Habiter, c'est disposer d'un environnement en cohérence avec ses propres aspirations sociales, culturelles, économiques. En ce sens, il existe autant de manières d'habiter qu'il y a d'individus et il nous paraît nécessaire de pouvoir comprendre cette demande pour adapter au mieux les logements de chacun.

Habx est une plateforme dont l'ambition est de « révolutionner » la production de logements neufs en plaçant les habitants au cœur de la conception de leur futur lieu de vie.

Pour faire face à ces défis, une solution résiderait dans le crowdbuilding. Pouvez-vous définir ce nouveau « mode de faire » ?

Littéralement, le *crowdbuilding* signifie « la construction par la foule ». Dans la lignée des principes de l'économie collaborative qui ont donné naissance au *crowdfunding*, il s'agit de passer d'une logique d'habitat subi à celle d'habitat choisi par les utilisateurs. Il est donc nécessaire de recueillir leurs attentes, forme d'expression démocratique des besoins. L'expérience numérique (*open data*, *big data*) est alors au

service de cette collecte. Si l'on devait retenir une définition du *crowdbuilding*, ce serait la production de logements choisis (un logement qui ressemble à nos modes de vie), abordables (l'implication précoce des habitants dans le projet permettant une sécurisation du risque commercial ainsi qu'une diminution des coûts de commercialisation et des frais financiers, et donc une diminution du coût de revient des logements) et durables (plus adaptés aux modes de vie de leurs habitants et mieux entretenus, la démarche Habx augmentant fortement la part de propriétaires-occupants dans les immeubles construits).



La plateforme Habx place l'acheteur du logement au cœur de son projet immobilier grâce au numérique. Quelles sont les différentes étapes d'un projet ainsi conçu ?

La plateforme Habx est une véritable *market place* 2.0 qui ne propose pas un produit fini aux consommateurs, mais qui permet la mise en perspective des capacités de production de nos promoteurs partenaires avec les besoins exprimés par les futurs habitants. Deux principales étapes jalonnent la définition du projet immobilier. La première étape consiste, pour le futur habitant, à identifier la localisation optimale sur le territoire. Pour cela, il précise ses points d'ancrage (lieu de travail, lieux de sortie...) et le temps de transport maximal qu'il est prêt à accepter. Il priorise ensuite ses affinités, c'est-à-dire le degré d'importance qu'il porte à des équipements de santé, des commerces, des écoles, des lieux de divertissement ou encore des espaces paysagers. Après interrogation de la base de données, l'outil propose le ou les quartiers correspondant le plus aux attentes de l'usager. Dans une deuxième étape, le futur habitant imagine son logement idéal : superficie, nombre de pièces, étage, exposition, espaces extérieurs... Il configure ainsi lui-même son lieu de vie en exprimant des choix à partir desquels l'architecte sélectionné par le promoteur partenaire d'Habx peut concevoir le logement qui lui correspond.



Les collectivités locales enfin, puisqu'elles ont l'assurance d'une concordance entre l'offre immobilière et la demande des habitants. À terme, le gain pour la collectivité pourrait même être décuplé si l'on passait d'un modèle de *crowdfunding* à un modèle de *crowdsourcing* urbain, où le recueil des besoins et aspirations des futurs habitants pourrait aider les collectivités à disposer d'une meilleure visibilité concernant les aménagements et équipements à développer.

Le changement de modèle que vous proposez n'est-il pas perçu par les professionnels de l'immobilier comme une menace ?

Il est certain que placer l'utilisateur final au cœur du processus de production de logement et lui redonner du pouvoir d'achat constitue un modèle disruptif. Cela dit, il ne s'agit pas non plus « d'ubériser » le secteur immo-

lier ni de capter la valeur aux acteurs déjà présents, mais de créer un nouveau modèle responsable et collectivement vertueux. Même si dans ses débuts, Habx pouvait être considérée comme une menace, les acteurs ont petit à petit compris le caractère novateur du système. À présent, le pari du déploiement auprès des opérateurs publics comme privés est gagné : Habx travaille avec plus de 70 promoteurs différents et a signé des conventions avec de nombreux partenaires publics (sociétés d'économie mixte, Opérations d'Intérêt National...) dans des villes comme Paris, Toulouse ou Bordeaux.

Vous évoquez une solution gagnant-gagnant : quels sont les acteurs à qui bénéficient ces économies ?

Notre nouveau modèle de production de logements neufs bénéficie à tous les acteurs de la chaîne. Les acheteurs d'abord, puisqu'ils peuvent disposer d'un logement à leur image et adapté à leurs besoins. Les promoteurs ensuite, puisqu'ils sécurisent leurs opérations en réduisant les risques techniques, administratifs, et commerciaux (baisse des coûts de publicité par exemple).



Peut-on imaginer reproduire ces méthodes de co-construction avec d'autres actifs immobiliers (bureaux, commerces, locaux d'activités) ?

Aujourd'hui, Habx est une plateforme uniquement destinée à la production de logements. Se focaliser sur un type de produit était nécessaire

pour développer et consolider ce nouveau modèle. Toutefois, dans le monde de l'immobilier d'entre-

prise, la demande évolue également. Parce qu'on ne sait pas quels seront les métiers de demain, il est difficile d'anticiper les besoins. Dans l'immobilier tertiaire par exemple, le *coworking* se développe et nécessite une adaptation des formes immobilières. De nouveaux concepts d'hôtellerie hybrides voient le jour. Le commerce doit lui aussi s'adapter aux attentes des consommateurs. C'est dans ce contexte que la connaissance des expériences utilisateurs couplée à la mise en relation des capacités de production pourra permettre, demain, de reproduire ce modèle vers d'autres types d'actifs. —



Toutes les illustrations © Maison Solide.

Nouveaux modes de travail

La fin des bureaux en centre-ville ?

INGRID NAPPI-CHOULET

L'immeuble classique de bureaux est-il amené à disparaître de nos centres-villes ? La question mérite d'être posée tandis que les dernières données des marchés immobiliers dans les grandes villes européennes témoignent depuis ces cinq dernières années d'une hausse importante du parc des espaces de *coworking* dans les métropoles, alimentée par l'arrivée de nouveaux acteurs investissant le marché des tiers-lieux.

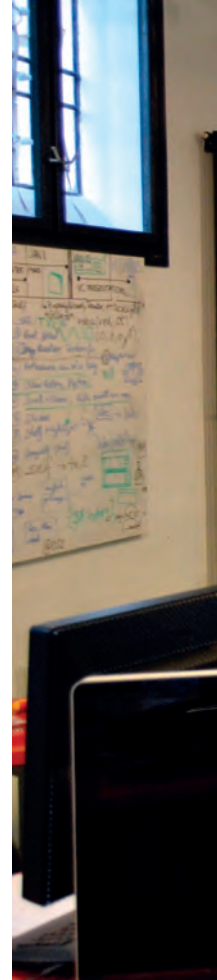
L'immobilier de bureaux est considéré pour les acteurs publics des grandes métropoles comme un moteur puissant de développement territorial et de création de valeur, tant au niveau des finances locales par la contribution économique dont leurs utilisateurs s'acquittent, que par la création d'emplois directs et indirects que les activités tertiaires engendrent. En Europe, depuis l'amorce de la constitution des quartiers d'affaires dans les années 1950, les immeubles de bureaux ont ainsi été au cœur des stratégies d'attractivité des grandes métropoles, dans un contexte où mondialisation et métropolisation ont déplacé la compétition du niveau des États vers celui des villes. L'implantation d'immeubles de bureaux sur tel ou tel territoire attesterait donc de sa bonne santé économique laquelle, à son tour, serait dopée par ces nouvelles arrivées. Les bureaux ont beau n'être qu'un des aspects de l'attractivité globale des territoires, ils ont tendance à focaliser les rêves, les ambitions et donc les stratégies déployées pour en faire autant de réalités tangibles¹.

Cependant, la révolution digitale de cette dernière décennie, en bouleversant incontestablement nos modes de travail, est en train de redessiner la géographie des immeubles de bureaux, entraînant par ailleurs une compétition nouvelle entre les différents espaces de travail. Le développement exponentiel du

cloud computing, c'est-à-dire des services informatiques en ligne, couplé à l'apparition de nouvelles technologies numériques et à la généralisation d'équipements informatiques légers, tels que l'ordinateur portable ou la tablette tactile, ont permis à tout salarié de l'entreprise de pouvoir travailler où et quand il veut, en se connectant facilement de n'importe quel lieu. Fini le bureau classique, désormais on peut travailler de manière allongée et relaxée dans un sofa, dans un lieu autre que le poste de travail classique tel qu'un café, ou encore dans un lieu purement dédié au télétravail. Ce nouveau mode d'organisation du travail a été assoupli par l'ordonnance du 22 septembre 2017 et, par définition, est l'exercice d'une activité professionnelle à distance dans un lieu en dehors des locaux de l'employeur.

Par ailleurs, cette révolution technologique a engendré chez les entreprises une révolution managériale du travail « en mode projet » qui consiste à faire collaborer de manière transversale des salariés sur un même projet commun, facilité par l'installation d'outils adaptés (logiciels de gestion de projet) et de systèmes informatiques de référence. L'idée de susciter des synergies entre les collaborateurs et de stimuler l'intelligence collective de l'entreprise repose essentiellement sur l'utilisation d'espaces informels dédiés, hors du bureau classique. Outre les salles de réunion mobilisées, les espaces de travail doivent être collaboratifs : les bureaux sont décloisonnés, souvent en *open space* ou en semi-espaces ouverts, et de moins en moins souvent affectés aux collaborateurs. On parle alors de *flex office* (absence de bureaux attribués sur le lieu de travail), laissant le collaborateur libre de se connecter et de travailler où bon lui semble, notamment dans des espaces de *coworking* (un espace de travail partagé par une communauté de travailleurs indépendants) favorisant ainsi le concept actuel des sociologues du travail : la sérendipité ou la possibilité de tirer profit et avantages de circonstances imprévues de rencontres...

1 | Les bureaux : de futurs défis territoriaux et managériaux, Cahier #5 de la Chaire Immobilier et Développement Durable, ESSEC Business School, 2017.





Espace de *coworking*, Kitchen Budapest, © Hannu Makarainen.

Dès lors, l'immeuble de bureau devient partie intégrante de la stratégie des entreprises. Les directions immobilières des entreprises ne perçoivent plus seulement l'immobilier comme un objet de coût - notamment le second poste de dépenses des entreprises après les salaires - qu'il faut alléger en diminuant les espaces tertiaires dédiés, mais également comme un moyen de création de valeur, voire d'attraction et de rétention des jeunes talents, pour lesquels selon notre enquête¹, l'espace de travail est déterminant dans le choix du futur employeur pour 36 %.

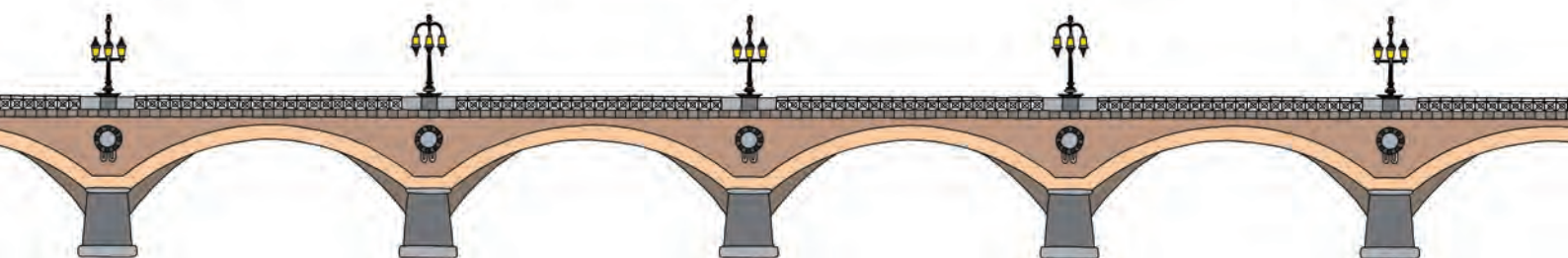
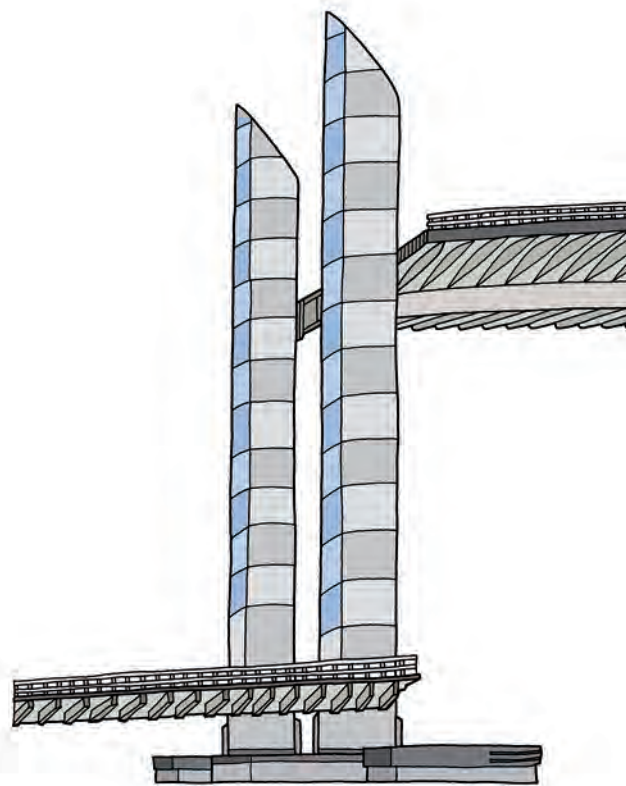
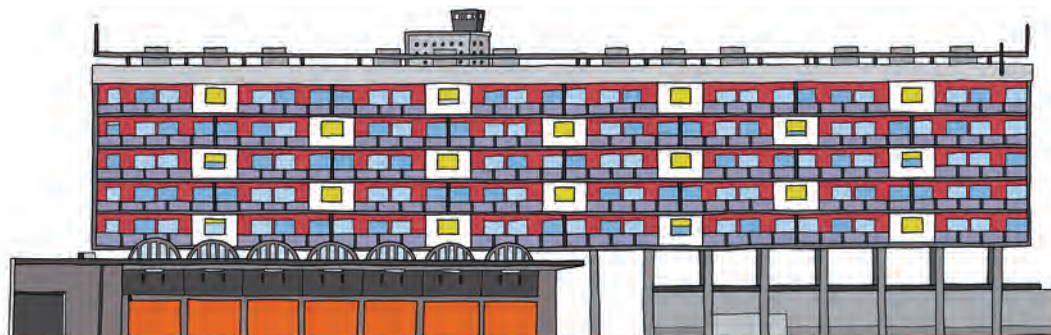
Ces nouvelles méthodes de management bouleversent de plus les choix d'implantation et d'allocation des espaces tertiaires des entreprises, accentuant la compétition entre les territoires pour les accueillir, renversant même la compétition entre centre et périphérie des métropoles. Ce renversement de dynamique d'implantation des sièges sociaux et des grands immeubles de bureaux en périphérie, amorcé depuis quelques années, engendre par ailleurs la création de nouveaux lieux complémentaires du travail. Ainsi, le siège social n'est plus aujourd'hui le lieu unique du bureau. Ces nouveaux lieux alternatifs du travail, plus innovants et plus pratiques, souvent en centre-ville, se multiplient, favorisant les interactions entre des mondes professionnels différents. À l'origine destinés à des jeunes start-up de l'économie collaborative, ces espaces de *coworking* sont à

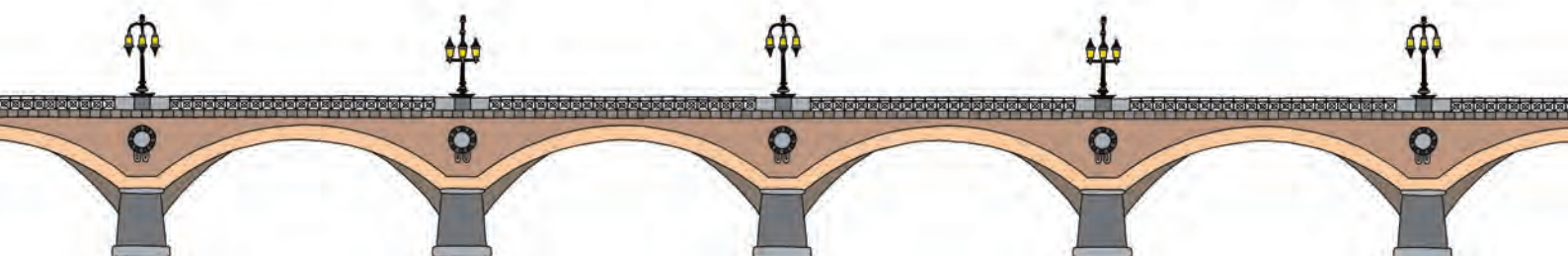
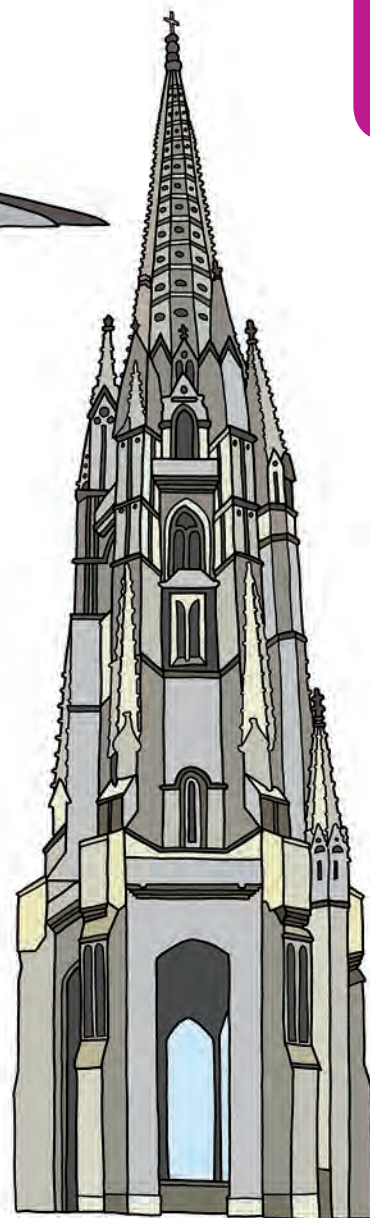
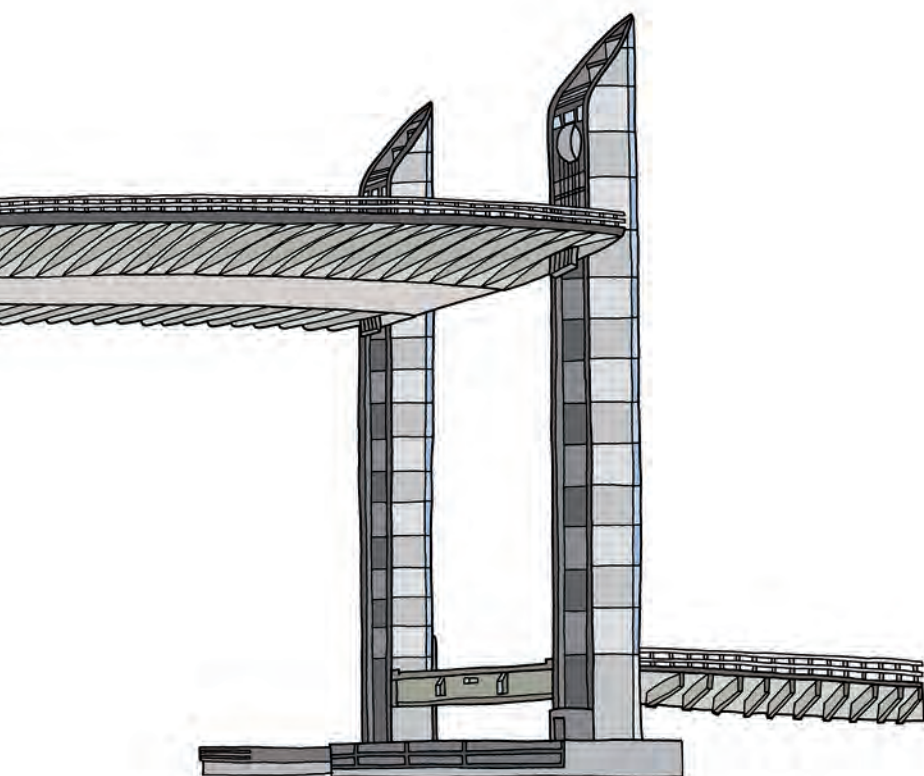
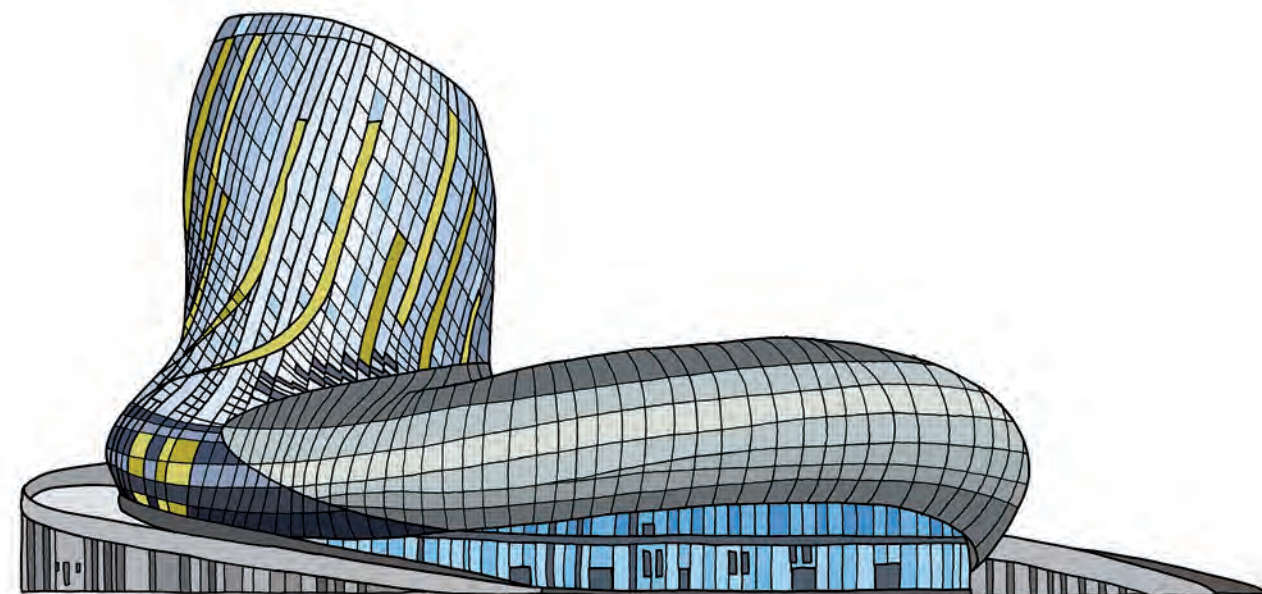
présent recherchés activement par les cadres dirigeants de l'entreprise qui refusent souvent la périphérie, prônant un discours dont les trois mots-clés sont : bien-être, performance et sérendipité, avec un écho médiatique particulièrement conséquent.

De là à prédire la fin pure et simple du bureau classique et donc des grands immeubles de bureaux, concurrencés de manière irréversible par ces lieux alternatifs du travail... À cette « fractalisation » des lieux du travail viendrait s'ajouter l'essor du travail indépendant, conduisant les analyses les plus radicales à supposer la fin du salariat dans les prochaines décennies. Même si la menace qui pèse sur les grands immeubles de bureaux paraît moins immédiate et moins absolue qu'on le lit parfois, il n'en reste pas moins que le siège social doit aujourd'hui se réinventer pour rester avant tout le lieu de convergence des collaborateurs, même si ces derniers n'ont plus le besoin formel de s'y rendre et ont recours aux tiers-lieux. Si les entreprises sont aujourd'hui en quête d'une attractivité renouvelée pour leur implantation principale, c'est donc pour conforter une image de marque nécessaire à l'obtention de nouveaux business et au recrutement de jeunes talents, mais aussi, tout simplement, pour que ces immeubles demeurent un instrument de séduction, de fidélisation et de sentiment d'appartenance pour leurs propres collaborateurs. —

1 | *Mon bureau de demain*, Chaire Immobilier et Développement Durable, ESSEC Business School, 2016.

Hauteurs comparées de quelques bâtiments emblématiques de Bordeaux





Quand la ville s'achète

Mécanismes et impacts sur la fabrique urbaine

EMMANUELLE GAILLARD | GUILLAUME POUYANNE

En 2008, le monde médusé assiste au déclenchement de la crise des *subprimes*, rapidement désignée comme « la pire crise depuis 1929 ». En cause : un phénomène trouble de « titrisation des dettes hypothécaires », dont l'effondrement des cours entraîne dans sa chute nombre de vénérables institutions financières (comme Lehman Brothers) et provoque une récession à l'échelle mondiale (-3,7 % en France, -5,1 % en Allemagne en 2009).

La financiarisation de l'immobilier, mais qu'est-ce donc au juste ?

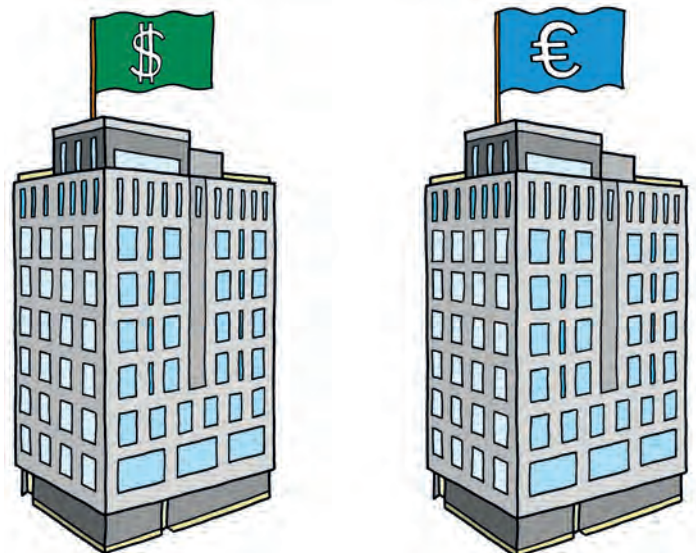
La crise des *subprimes* est une conséquence directe de la « financiarisation de l'immobilier », une expression qui désigne « la transposition au secteur immobilier du phénomène de la mondialisation des capitaux et des investisseurs, ainsi que le développement de nouvelles approches financières dans la gestion des actifs » (Ingrid Nappi-Choulet). Tout commence pendant la crise immobilière des années 1990. Alors que la plupart des investisseurs institutionnels (banques et compagnies d'assurance) cherchent à vendre leurs immeubles de bureaux au plus offrant, des investisseurs américains se mettent à investir dans l'immobilier « à contre-cycle », achetant au plus bas et pariant sur une remontée future des prix. Il s'agit essentiellement de fonds gérés par de grandes banques (Morgan Stanley, Lehman Brothers) et de fonds d'investissement indépendants (Westbrook, Orion).

Ces nouveaux acteurs, qui vont rapidement prendre une place considérable sur le marché, introduisent les outils de la finance dans le secteur de l'immobilier : on parle désormais *cash-flow*, *return on equity* (retour sur investissement) et *asset management* (gestion d'actifs). De « valeur-refuge » qu'il était dans les années 1980, l'immobilier d'entreprise devient un actif comme un autre, dont les performances en termes de rendement-risque sont comparées aux

actions et aux obligations. Peu importe le bâtiment, pourvu qu'on ait la rentabilité.

L'intervention de ces nouveaux acteurs venus du monde de la finance est boostée par la reprise du marché à partir de 1997, ainsi que par la nouvelle stratégie patrimoniale des entreprises : celles-ci cèdent d'importants portefeuilles d'actifs immobiliers, préférant se recentrer sur leur cœur de métier et laissant à d'autres les soucis de la gestion d'un patrimoine immobilier. En France, la création des SIIC (société d'investissement immobilier cotée), qui donne un nouveau statut fiscal aux sociétés foncières, leur permet d'afficher une excellente rentabilité et d'accélérer le processus de dépatrimonialisation : l'immobilier d'entreprise est de plus en plus entre les mains de fonds d'investissement spécialisés.

Dans un contexte de hausse des prix au début des années 2000, la financiarisation immobilière rentre



dans une phase « industrielle », assistée en cela par le développement de la « titrisation ». Cette opération complexe consiste en la transformation d'une créance (un prêt accordé par une banque) en titres financiers échangeables sur les marchés financiers, dont le rendement est assuré par les revenus locatifs. L'avantage est de pouvoir plus facilement trouver des sources de financement et de baisser le coût du crédit en répartissant les risques sur plusieurs investisseurs. Cette dispersion des risques, si efficace qu'elle en devient opaque, sera un véhicule de transmission de la crise des *subprimes* à l'ensemble des acteurs du marché.

Les conséquences de la financiarisation sur la fabrique urbaine

Dans cette « ville saisie par la finance » (Vincent Renard), la question centrale est celle des conséquences de la financiarisation immobilière sur les processus de fabrique urbaine.

Beaucoup s'inquiètent des conséquences de la financiarisation sur l'offre de nouveaux produits. Ainsi, les promoteurs seraient de plus en plus enclins à construire des produits immobiliers adaptés aux investisseurs (et non plus adaptés à l'usage qui en sera fait). Cela conduit à un certain nombre de conséquences :

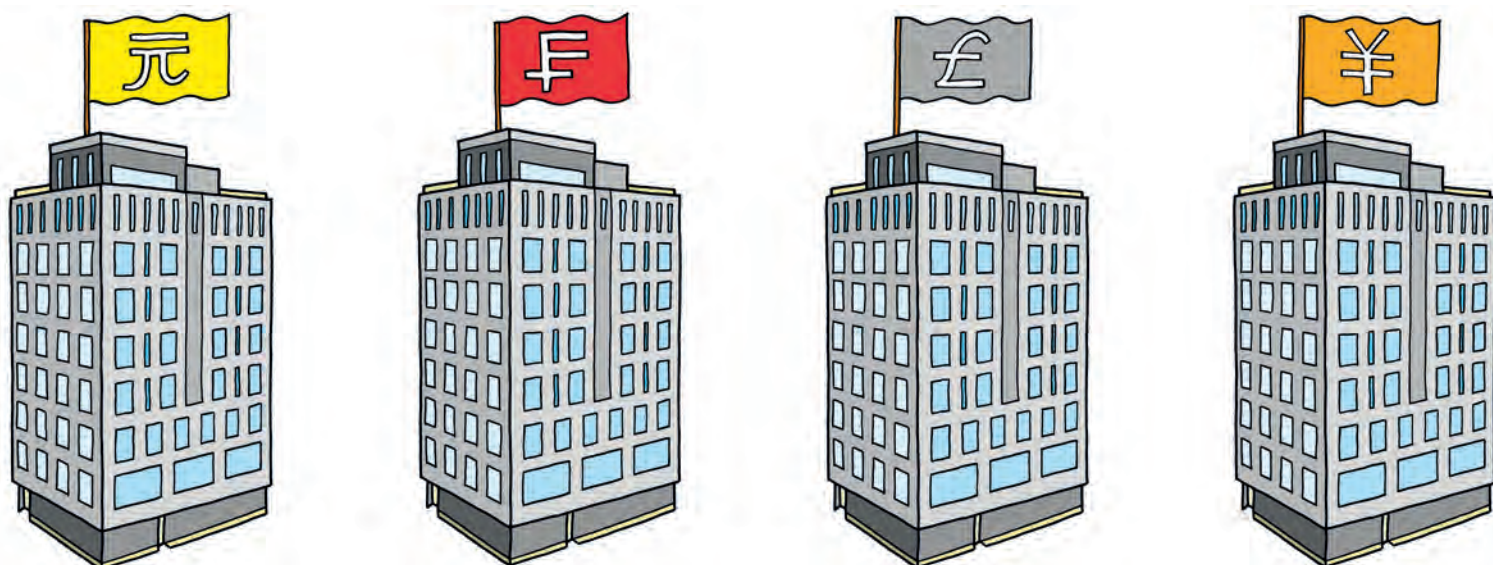
- La standardisation des produits immobiliers d'entreprise : grand gabarit, monofonctionnalité, visant à accueillir les « grands comptes » (i.e. les grandes entreprises) et minimiser le *turnover* des locataires.

- L'uniformisation des formes urbaines produites : dématérialisés sous forme de créances échangeables, on n'accorde plus qu'une faible attention à l'originalité des produits : une forme urbaine qui a fait ses preuves peut être reproduite.
- La localisation privilégie les cœurs de métropole et les zones accessibles, proches des grandes infrastructures de transport.

Il convient cependant de relativiser l'influence de la financiarisation en matière de concentration spatiale et de standardisation des constructions. La polarisation des activités économiques dans les métropoles préexistait aux logiques de marchés mondialisés. Elle est également le fruit des avantages générés par la proximité géographique. Les effets de synergies entre les entreprises, l'accès à un bassin d'emplois de qualité, l'insertion dans les flux décisionnels sont autant « d'avantages métropolitains ». Quant à la standardisation des formes urbaines, elle peut aussi bien être induite par des exigences techniques en matière de construction (nouvelles normes, matériaux ou procédés) ou des effets de mode en architecture ou en urbanisme.

Quand les marchés régionaux se mettent en scène

Ce qui est certain, c'est que cette logique a vite été intégrée par les grandes villes, qui assimilent leur développement économique au nombre de m² de bureaux construits. Cela conduit à une exacerbation de la concurrence entre métropoles, voire entre quartiers d'une même métropole (par exemple, entre



Euratlatique et les Bassins-à-flot) : le poids des gestionnaires d'actifs dans les relations de pouvoir avec les métropoles s'est nettement accru, ces dernières pratiquant la « danse du ventre » pour intéresser les premiers. Il s'agit de développer une politique d'attractivité, basée sur la mise en avant des points forts du territoire. C'est dans une optique d'attraction des entreprises et des investisseurs immobiliers qu'est née la marque *Magnetic Bordeaux*.

Que penser de ce processus d'intégration entre la finance de marché et l'environnement bâti ? La mondialisation des capitaux est un processus sur lequel les forces locales n'ont finalement que peu de prise. Il serait prétentieux d'affirmer vouloir l'endiguer. Moins simpliste, il est plus pertinent de s'interroger sur le jeu d'acteurs. La recomposition des rapports de pouvoir entre la gouvernance locale et les gestionnaires d'actifs est une question lourde, car elle révèle un progressif retrait de l'autorité publique, garante du bien commun, au profit de logiques marchandes portées par les acteurs privés du marché immobilier. Il s'agit donc, sans doute, non pas de se soumettre à cette évolution, mais de la canaliser et de la guider. De réinventer les modes de production de la ville, à l'interface entre logiques de rentabilité et logiques de vivre ensemble. Le futur de nos villes est à ce prix. —

POUR ALLER PLUS LOIN

- I. Nappi-Choulet, « La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des *subprimes* de 2008 », *Revue d'Économie Financière*, 2013, n° 110, p. 189-205.
- L. Halbert, « Les acteurs des marchés financiers font-ils la ville ? Vers un agenda de recherche », *EspaceTemps.net*, 2013.
- A. Guironnet, « Une financiarisation si discrète ? La circulation des standards de la filière d'investissement en immobilier tertiaire dans les politiques de développement urbain du Grand Lyon », *Métropoles*, 2016, n° 19.

Le stand *Magnetic Bordeaux* au MIPIM 2018, © Bordeaux Métropole.



Opération séduction

Quand les métropoles sortent le grand jeu

THIBAUT LURCIN

Les territoires métropolitains rivalisent d'arguments pour relever le défi de l'attractivité, aussi bien des entreprises que des compétences. Le marketing territorial est au service de ces politiques d'attractivité. Des salons-événements comme le SIMI (Paris) ou le MIPIM (Cannes) proposent aux métropoles une scène de choix pour séduire de nouveaux acteurs économiques, à grand renfort de plaquettes sur papier glacé, de maquettes aux détails poussés et de champagne millésimé. Dans le cadre de ces « opérations séductions » les métropoles sortent le grand jeu. Nous vendent-elles du rêve ?

Être attractif : un enjeu pour les territoires

Accueillir des entreprises, des touristes, de nouveaux résidents, des compétences, créer des emplois tels sont les objectifs des métropoles en quête d'attractivité. Cette notion en apparence simple est en réalité complexe à analyser puisqu'elle recouvre plusieurs dimensions. Parce qu'attractivité rime avec bonne santé (économique) mais aussi avec retombées (financières), les territoires y apportent un soin particulier. Dans un contexte d'économie mondialisée, ils se livrent à une véritable compétition pour capter les ressources extérieures. Quelle que soit la méthode employée, une politique d'attractivité réussie nécessite un certain rythme de production immobilière. Dans un raisonnement schématique, les territoires attractifs vont devoir créer : de nouveaux logements pour accueillir des résidents ; des bureaux pour que ceux-ci travaillent ; des commerces pour qu'ils s'approvisionnent ; des équipements pour assurer leur distraction, leur éducation, leur santé ; et même des hôtels pour héberger des touristes ! Pour parvenir à leurs fins, les métropoles peuvent actionner différents leviers en fonction des objectifs affichés (aussi bien quantitatifs que qualitatifs) et des publics ciblés.

Des stratégies marketing pour séduire

Pour séduire de nouveaux acteurs économiques, qu'il s'agisse d'investisseurs, d'employeurs, ou d'utilisateurs, les collectivités empruntent au secteur commercial des stratégies marketing. L'idée générale est de valoriser le territoire et de se différencier par rapport à la concurrence. Tout se passe donc comme si le territoire était « à vendre ». Contrairement à une entreprise qui lancerait un nouveau produit, les collectivités peuvent capitaliser sur un nom (celui d'une ville, d'un quartier, d'un site touristique...) qui est souvent une marque à part entière depuis de nombreuses années. Logos aux couleurs éclatantes et slogans aux allures de *punchlines* font désormais partie de la panoplie communicante des métropoles. Et pour appâter le chaland, ces marques se déclinent sur différents supports de communication (plaquettes papier, spots télévisés, publicités ciblées, réseaux sociaux...) et affichent leurs ambitions internationales en usant – voire abusant – d'anglicismes. Citons par exemple *Only Lyon*, *Strasbourg the Eurooptimist* ou encore *Just Dijon*. Plus proche de nous, Bordeaux Métropole a elle aussi cédé à la tentation en déclinant sa marque *Magnetic Bordeaux*. Présentée comme un étendard commun pour les acteurs du territoire, elle incarne la stratégie d'attractivité mise en œuvre par Bordeaux Métropole et ses partenaires économiques au premier rang desquels la Chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde et l'agence de développement *Invest In Bordeaux*. Les atouts du territoire sont mis en valeur : « haute qualité de vie », « excellence », « innovation et créativité », *business friendly* sont les qualificatifs retenus pour une agglomération magnétique. Cette bannière commune renvoie aussi bien au pouvoir d'attraction du territoire bordelais qu'à sa force de rayonnement international. Elle

figure sur les supports de communication institutionnelle et représente, depuis 2017, le territoire dans les salons professionnels.

Montre-moi ton stand et je te dirai qui tu es...

Deux temps forts marquent l'agenda annuel des professionnels de l'immobilier : le Salon de l'Immobilier d'Entreprise (SIMI) qui se tient à Paris en décembre et le Marché International des Professionnels de l'Immobilier (MIPIM) qui a lieu en mars à Cannes. Au milieu des investisseurs, promoteurs et autres commercialisateurs, les agglomérations gravitent dans ces lieux de promotion privilégiés. Comme tout exposant qui se respecte, elles aussi tiennent des stands à leur image. On vient y découvrir les grands projets à la lecture d'une carte, on contemple des maquettes aux détails ciselés parfois plus vraies que nature, on échange avec les acteurs du territoire autour d'un verre lors des cocktails organisés sur les stands, on complète sa collection de *goodies*, autre symbole de l'immersion des stratégies marketing dans la communication territoriale. En flânant dans les allées de ces salons, le visiteur peut mener son analyse comparative en matière de localisation et d'aménagement des stands des collectivités. En fonction de leur taille, mais également de leur niveau d'ambition, les métropoles (s')investissent à des degrés variés. Prenons l'exemple du MIPIM à Cannes, édition 2018. Ici et au sous-sol du Palais des Festivals, la ville de Dijon. Là, disposant d'une terrasse avec vue sur la Méditerranée, l'agglomération de Toulouse qui innove cette année en changeant de stratégie d'implantation de son stand. Lyon joue collectif et mutualise les espaces avec ses voisins de Clermont-Ferrand ou de Saint-Etienne. Capitales européennes d'envergure mondiale, Londres, Paris, Moscou disposent quant à elles de leur propre pavillon sur la Croisette, à l'extérieur du Palais des Festivals, avec accès direct à la plage ! La concurrence est donc féroce entre les territoires en vue de se vendre au plus offrant. Emplacement et superficie du stand, originalité des supports visuels, qualité des moments de convivialité sont autant d'éléments clés de leur politique de marketing.

Des projets, des espaces à aménager, du rêve : que nous vendent les territoires ?

Qu'on ne s'y méprenne pas : les salons constituent avant tout une vitrine extraordinaire pour les métropoles en matière de communication. Ils permettent de réunir en un même lieu et sur une même période toute la constellation des professionnels de l'immobilier¹¹ qui deviennent alors des clients potentiels de nos villes « à vendre ». C'est l'occasion pour les élus comme les techniciens de jouer les VRP du territoire, en mettant en avant ses projets phares, en vantant sa qualité de vie ou en insistant sur sa dynamique économique, données chiffrées et objectivées à l'appui ! Têtes de gondole de la politique marketing des métropoles, les stands sont également le lieu où certains quartiers se négocient au sens propre du terme. Ainsi par exemple, le stand *Magnetic Bordeaux* a permis de communiquer sur l'appel à manifestation d'intérêt AIRE (Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre), ou de lancer des consultations sur le quartier Euratlantique (Armagnac Sud). Au-delà du strass, des paillettes et du caractère symbolique des salons, il existe donc de véritables moments de business au cours desquels beaucoup de choses se jouent en matière de morphologie urbaine. La présence des métropoles dans ces hauts-lieux de « réseautage » leur est surtout nécessaire pour apparaître dans les radars des acteurs internationaux de la production immobilière. Cela dit, si on analyse leur discours sur ces salons, celui-ci se montre souvent convenu. À trop vouloir se vendre, les Métropoles semblent user d'artifices visuels et lexicaux qui tendent à gommer leurs spécificités. Alors même qu'elles se veulent singulières, toutes se présentent sous une même facette : « dynamique », « innovante », « compétitive », « créative ». Éblouir pour séduire au risque de s'affadir ? _

11 | Le MIPIM, édition 2018, a réuni 26 000 professionnels de l'immobilier, de l'urbanisme, du monde politique dont 5 400 investisseurs internationaux. Plus de 3 100 sociétés exposantes et une centaine de nationalités différentes ont été recensées.

Sans nuage

CÉCILE RASSELET

« Central Place », « Signature », « Horizon »... Des noms chics pour des programmes immobiliers jouissant d'« une adresse remarquable », d'« un emplacement exceptionnel » dans « un lieu prestigieux ». Au cas où les mots ne suffiraient pas pour nous en convaincre, il y a les images. Toujours plus belles. Sophistiquées. Impossible d'y échapper. Elles s'affichent en 4 par 3 le long des rues, fleurissent dans les boîtes aux lettres, s'invitent sur la toile. Qu'on s'en amuse ou s'en indigne, elles laissent rarement indifférent. Certainement à cause du hiatus entre ces évocations poétiques et la réalité du projet. Car, ce qui saute aux yeux, c'est que dans cette ville le ciel est toujours bleu, la nature luxuriante et généreuse. La promesse d'un bonheur « sans nuage ». Argument puissant et ô combien séduisant. Si faire une promesse est une chose, la tenir en est une autre.

Bordeaux. Pluviométrie moyenne plus forte qu'à Nantes ou Rennes. Une ville au ciel parfois gris, au cœur d'une métropole qui, depuis 10 ans, a engagé une série d'opérations urbaines d'envergure. Objectif : un million d'habitants à horizon 2030. Certains projets sont emblématiques par leur taille, leur volume, leur rythme de production... Citons ici les opérations Ginko, Bassins-à-Flot ou encore Euratlantique. Des projets à la communication maîtrisée dont Internet est un des principaux relais. Après avoir pianoté leurs noms, les termes qui s'affichent donnent le ton : Ginko, l'écoquartier du lac de Bordeaux ; l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, « une des plus vastes opérations d'aménagement en France » ; les Bassins-à-flot, « naissance d'un quartier libre »... Des slogans qui raisonnent tels des mantras. Une à une, les images de synthèse se succèdent. Elles présentent Bordeaux comme une ville où tout est ordonné, rythmé, pratique, animé, propre et ensoleillé. Et même si la réalité est quelque peu

différente, que ces quartiers sont souvent sous le feu des critiques, il faut se rendre à l'évidence : ça marche !

Du moins commercialement. Les chiffres des ventes du logement neuf publiés par l'Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest (OISO) en témoignent. Le pourcentage des ventes à propriétaires occupants progresse sur un marché longtemps réservé à l'investissement locatif. Sans entrer dans les méandres de la psyché humaine, on pourrait s'interroger sur les mécanismes qui, au-delà du prix, favorisent l'adhésion. Car en matière d'immobilier, il y a la rationalité mais aussi le « coup de cœur ». La corde de l'émotion est plus difficile à faire résonner quand il faut se projeter sur plan. Et puis ces plaquettes restent de la publicité. Nous sommes bien conscients que la projection est une mise en scène pour rendre un quartier « habitable ». Mieux : « désirable ». C'est peut-être là que se noue le problème. À trop faire semblant d'y croire comme les enfants croient au Père-Noël, on prend le risque que ce jouet idéalisé soit finalement très décevant...

Il y a aussi quelque chose de gênant dans ces images : à y regarder de plus près la ville que l'on nous vend est celle d'un entre-soi bourgeois, figé, sans mixité. C'est ce que dénoncent depuis plusieurs années, chercheurs et observateurs qui étudient les stratégies marketing de la promotion. Diana Budds parle même de « classicisme sournois » (*sneaky classicism*) des rendus architecturaux. Ce qui est au centre l'homme blanc, jeune, actif ou la famille Doucœur¹.

1 | La famille Doucœur a été créée en 1985 par Mattel. Elle se compose de papa et maman Doucœur et les enfants Doucœur. Le slogan disait d'ailleurs « La famille Doucœur, c'est la famille du Bonheur ! » ou « La famille Doucœur et les bébés du bonheur ! ».

Mais l'image n'est qu'une vision réductrice du projet. Ne faisons pas non plus semblant de l'ignorer. La promotion immobilière mérite mieux qu'un jugement à l'emporte-pièce. Seulement, par ces images, cette profession se caricature et ses programmes deviennent la parodie prédictive de la ville générique du *Playtime* de Jacques Tati. Ces images rendent compte aussi, en partie, de la façon dont les responsables publics conçoivent le projet urbain. Car finalement qui rédige les cahiers des charges des consultations ?

Alors produire du rêve, oui... Mais un rêve ancré. Pas hors sol. L'objectif n'est pas de dessiner des licornes sur des plaquettes, mais peut-être de redonner de la valeur à la vie autour. La ville idéale n'est ni conforme, ni uniforme, ni sans nuage sinon on s'y ennue. Ce sont souvent les aspérités qui favorisent l'appropriation des lieux. Ce qui se produit à Bordeaux n'est peut-être pas plus beau qu'ailleurs mais il y a certainement de l'audace, de la fantaisie, du cosmopolitisme à faire valoir. Une ville avec des nuages et aux couleurs de l'arc-en-ciel. Tout un programme ! _





Du repère au souvenir

MALVINA OROZCO

Que le touriste londonien, moscovite ou parisien qui n'a jamais eu entre ses mains un de ces plans multicolores aux allures de toile d'araignée se dénonce ! Les plans des réseaux de transports en commun urbains sont, en effet, les plus distribués dans les offices de tourisme. Familier à nos yeux, ce plan ne s'est pourtant pas imposé facilement et résulte d'une longue recherche... Pour finalement être aujourd'hui frappé d'obsolescence avec la généralisation des smartphones et autres tablettes numériques. Ces plans seront-ils bientôt relégués aux oubliettes de la cartographie ?

1933 : l'avènement du plan « beck-esque »

La représentation des réseaux de transports en commun urbains telle qu'on la connaît aujourd'hui ne s'est pas imposée d'elle-même. Elle est attribuée au dessinateur industriel anglais Harry Beck, célèbre pour avoir créé le premier plan schématisé du métro de Londres en 1933. Son innovation consiste à abandonner la représentation géographique au profit de la seule topologie du réseau. Alors qu'en 1920, le réseau du métro de Londres devient complexe, Harry Beck en fait un plan extrêmement simplifié com-

posé de lignes droites, de point et de noms de station. Même le cours de la sinueuse Tamise se trouve réduit à des angles à 45° reliés par des segments. Les lignes de métro sont basées sur un code couleur, les distances externes sont compressées tandis que les liaisons centrales connaissent un élargissement.

Beck estime que les usagers du métro sont plus intéressés par le trajet à réaliser et la manière de se déplacer au sein du réseau que par l'exactitude géographique.

Le premier plan du métro de Londres, pensé par Harry Beck.



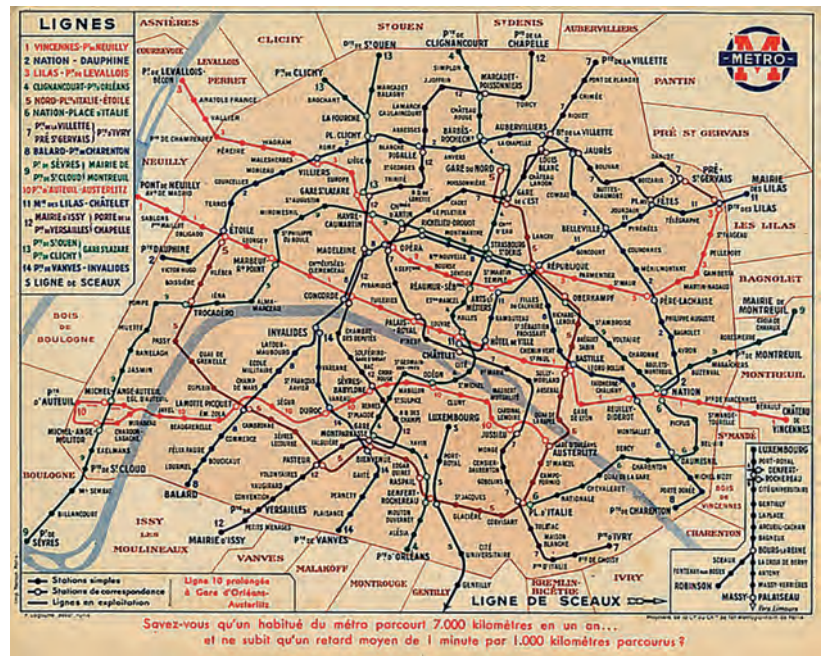
Son plan, qui connaît immédiatement un grand succès, a institué les grandes règles de composition de la carte de métro. Celle-ci doit comprendre le tracé des lignes et leur numéro, chacune associée à un code couleur, des stations et des points de connexion, l'identification rapide du réseau de métro par rapport à un autre (bus, RER etc.), l'inscription du terminus, la tarification des zones et l'ajout de certaines informations comme la présence d'un aéroport ou d'un lieu particulier.

Cette représentation s'est imposée et sert encore de référence pour son efficacité graphique (Thaler et Sunstein, 2011).

Lecture des villes, lecture des vides

Après Londres, le schéma de Beck a été appliqué au réseau de Sydney (1939), New York, Moscou (1958), Osaka,

Plan du métro de Moscou.



Plan du métro parisien en 1939.

Saint-Petersbourg (1971), Munich et Tokyo et enfin Melbourne, Montréal et Glasgow en 1976. Il est devenu le canevas des plans de métro d'une élégante simplicité, clair et attractif. Si son succès est tel, c'est qu'il permet également de comprendre la ville malgré le non-respect de la représentation géographique, grâce à la seule représentation de son réseau de transport. La densité du réseau révèle ses centralités, les points d'interconnexion indiquent souvent la présence de lieux d'intérêts, les vides sont en général le signe d'un lieu où l'activité est faible ou d'une rupture géographique.

Par exemple, le plan du métro de Sydney laisse deviner l'hyper-centralité de la ville à l'Est et l'impression d'un étalement infini de banlieues peu denses à l'Ouest. Celui de Moscou met en évidence les lieux d'intérêt et d'attractivité de la capitale russe grâce à ses points d'interconnexions centraux identifiables au premier coup d'œil, tandis que celui de Saint-Petersbourg dévoile les faiblesses de la Venise du Nord, le Sud de la ville ayant un fort maillage en transports en commun.

tandis que le Nord est surtout irrigué par la Neva...

Si la facilité à déchiffrer ces plans a fait leur succès, l'explosion actuelle de la mobilité souligne leurs limites. Ils proposent en effet une vue d'ensemble statique de la ville quelque peu désuète, à l'heure du numérique mieux à même de répondre aux besoins spécifiques de chaque usager.

Un plan pour tous, une feuille de route pour chacun

Face à la diversification des usages, la carte unique et schématique ne permet plus de répondre aux besoins des voyageurs, qu'ils soient réguliers ou occasionnels. Les smartphones omniprésents et autres supports numériques ont pris le relais.

Ce qui faisait l'atout majeur du plan schématique est aujourd'hui un inconvénient pour l'utilisateur. En effet, il ne tient pas compte de la réalité géographique du terrain agissant comme un zoom sur les parties les plus denses du réseau et réduisant les distances des liaisons en périphérie. Or, un voyageur est avant tout influencé par la représentation géographique du plan, non par la distance réelle. Par conséquent, il perd souvent du temps, par exemple en effectuant une correspondance en transport en commun qu'il serait plus rapide de faire à pied. Cela aboutit, en moyenne, à augmenter de 15 % le temps passé sous terre, (Gonzales-Aguilar et Vaisman, 2015) accroissant l'engorgement de certains réseaux que leurs exploitants tentent

de résoudre au moyen de différents supports d'indications. Par exemple, à Londres, le projet *Legible London* a installé des totems matérialisant le temps de marche entre différents points d'intérêt. Ces bornes permettent de prolonger en surface l'offre de transport organisée en sous-terrain. À Bordeaux, aux arrêts de tramway, sont indiqués les temps de trajet à pied entre certaines stations afin d'inciter les usagers à marcher plutôt qu'à attendre la correspondance, ce qui prend souvent plus de temps. Dans certaines lignes de bus, un panneau annonce l'offre complète de mobilité aux prochains arrêts (bus + tramway + vélos en libre-service). L'utilisateur peut ainsi organiser son voyage sans être obligé de se reporter à un énième plan. La nouvelle carte ne peut plus se contenter de représenter un réseau mais elle doit montrer un trajet avec une offre de mobilité multiple, hiérarchisée, articulée, avec des temps réels de trajet au détriment du référent géographique. La notion de feuille de route supplante ainsi la carte pour une meilleure « qualité de service ». À titre d'exemple, l'agence de design Attoma, dans le projet pour les TCL (Transports en communs de l'agglomération de Lyon), a proposé une approche fondée sur la mise en cohérence de tous les systèmes d'informations graphiques et dynamiques dans une logique pleinement multimodale. Le principe de feuille de route tend à se généraliser sur l'ensemble des sites proposés par les exploitants de transport en com-

mun qui permet de visualiser les différentes offres en fonction de plusieurs critères soumis par l'utilisateur.

L'utilisateur n'a plus à réfléchir à son itinéraire en fonction du plan. Un ou plusieurs itinéraires lui sont proposés en fonction de la diversité de l'offre, du mode de transport qu'il souhaite emprunter et de sa capacité à se déplacer. La feuille de route est multimodale contrairement au plan. Elle guide le voyageur qui n'a plus besoin de composer son trajet. Nombre d'applications, comme *city mapper* ou *moovit* permettent de se déplacer au sein de nombreuses métropoles grâce à une information multimodale et la plus exhaustive possible.

Si le plan de métro reste apprécié et fait même partie de l'imaginaire collectif dans certaines villes, son avenir est sans doute davantage dans les boutiques de souvenirs, ornant mugs et tee-shirts pour touristes, que dans les mains de voyageurs qui lui préféreront l'exhaustivité de l'information de la feuille de route. —

Cartes de visibilité

Une autre manière de percevoir l'espace urbain

AURÉLIE BOUSQUET | SANDRINE VAUCELLE

Quand un voyageur descend du train, comment rejoint-il sa destination finale ? Dans cette situation dite du « dernier kilomètre », les habitudes sont fortes et l'usage de la voiture demeure important. Les voyageurs ont pourtant le choix entre plusieurs modes alternatifs de transport en commun ou de mobilités douces. Encore faut-il qu'ils puissent identifier dans la gare les directions à prendre pour les atteindre et qu'ils puissent les localiser aisément depuis le parvis. À l'aide de la signalétique, d'une carte ou de son smartphone, l'utilisateur peut repérer les stations de tram, les arrêts de bus ou les stations de vélos en libre-service. Parfois, il peut avoir du mal à s'orienter ou à estimer les distances, à passer de la carte (vue du dessus) au réel (vue du dedans). Sollicité par nombre d'informations et d'objets dans l'espace urbain, il distingue mal ce qui est pourtant bien devant lui. Pour améliorer la lisibilité de ces informations, un diagnostic peut être établi par des cartes de visibilité.

Un diagnostic original, la prise en compte de la visibilité

Dans le cadre du programme ALIM¹, une étude de la visibilité a été conduite pour les gares de Bordeaux Saint-Jean et de Libourne au printemps 2017. L'inventaire des offres de transport et des points d'informations qui leur sont rattachés a été complété par une approche originale prenant en compte la visibilité des transports en commun

dans le paysage urbain. En effet, l'enquête conduite auprès des voyageurs et usagers de ces gares montre une certaine méconnaissance des offres et services disponibles depuis la gare, y compris pour les personnes qui se considèrent elles-mêmes comme des habituées. Le gradient de visibilité-invisibilité permet d'expliquer en partie ce décalage entre offres présentes et connaissances des usagers.

Un outil pour implanter de grandes infrastructures dans le paysage...

Les cartes de visibilité sont souvent utilisées dans la phase d'étude préliminaire des projets d'aménagement pour minimiser l'impact visuel des grands ouvrages sur le paysage (lignes aériennes à haute tension, autoroutes ou champs d'éoliennes). Des travaux sont conduits depuis le milieu des années 1970 à l'université de Franche-Comté pour quantifier cet impact visuel dans le but d'optimiser le choix d'implantation des infrastructures. Ces études s'appuient sur la notion d'intervisibilité : voir et être vu. Les premières études étaient menées sur le terrain par l'intermédiaire d'un échantillonnage spatial et réalisées à partir de photographies. Avec l'essor de l'informatique et le développement d'outils puissants pour traiter l'information, de vastes territoires peuvent désormais être cartographiés. Des bases de données spécifiques qui renseignent la topographie des lieux (modèle numérique de terrain), l'oc-

cupation du sol et le relief artificiel (hauteur des bâtiments) sont intégrées dans des systèmes d'information géographique (SIG). Les outils de la géomatique peuvent ainsi quantifier l'intervisibilité, c'est-à-dire l'ampleur de vue depuis chaque point de l'espace et la soumission à la vue de chacun d'eux.

... transposé à une micro-échelle dans l'espace urbain

Cette méthode est difficilement reproductible pour un travail à très grande échelle, dans un contexte urbain (faute de bases de données suffisamment précises). Cependant, si l'espace concerné est restreint, une étude de la visibilité peut être réalisée à partir d'observations sur le terrain, effectuées en se mettant dans la même situation que les usagers. L'espace est alors perçu de manière tangentielle avec une vue du dedans, et non de manière zénithale, qui est le point de vue de la carte (vue du dessus). La visibilité est ici définie comme la distance à laquelle il est possible de distinguer clairement un objet. Cette méthode empirique fondée sur le champ de vision permet de rendre compte des situations concrètes : la zone dans laquelle une personne peut distinguer un arrêt de bus. Ainsi, la représentation des aires de visibilité sur une carte permet de synthétiser, pour un espace donné, ce qui est donné à voir aux usagers.

1 | Améliorer la lisibilité de l'itinéraire multimodal pour transformer les pratiques.

Une visibilité liée au contexte

Pour Bordeaux et Libourne, le diagnostic de visibilité montre que les transports en commun desservant ces gares ne sont pas toujours visibles depuis la gare, même s'ils en sont très proches en termes de distance. Le manque de visibilité peut être conjoncturel, quand les problèmes de visibilité sont liés à certaines pratiques des usagers de l'espace (des camions de location stationnés devant le garage à vélo) ou à certaines circonstances (du lierre masquant l'arrêt de bus), comme cela a été constaté pour la gare de Libourne. Le manque de visibilité peut aussi être structurel, lorsque la gare est placée dans une zone de bâti dense et ancien et que l'agencement des rues (croisements et virages) a tendance à faire écran, ce qui est essentiellement le cas pour la gare de Bordeaux.

Ce type de diagnostic permet de remédier rapidement aux problèmes conjoncturels de visibilité. La situation a ainsi pu être améliorée à Libourne, en modifiant l'emplacement du stationnement des véhicules utilitaires et en taillant une haie. Quant aux problèmes de visibilité liés à la structure, il s'agit de conduire une réflexion plus globale : de nombreux équipements et signalétiques sont concentrés sur le parvis de la gare de Bordeaux Saint-Jean. Dans ce cas, les efforts doivent aussi porter sur la lisibilité de l'information pour tous les usagers (au cours de notre étude, nous avons constaté que TBM a agrandi le numéro de certaines lignes de bus ou a affiché aux arrêts de tram des temps de trajet à pied, quand ceux-ci sont inférieurs à ceux réalisés en tram).

Une approche sensible de la ville

Concernant l'intermodalité et la chaîne de déplacements pour le dernier kilomètre, ce type de diagnostic peut contribuer à améliorer la lisibilité des informations et la visibilité de l'offre multimodale. En atténuant les difficultés ressenties par les usagers pour ce tronçon pourtant court, l'ob-

jectif est de rendre plus attractives les mobilités alternatives à la voiture. Ainsi, pour établir des cartes de visibilité, le programme ALIM' a privilégié les relevés de terrain, au plus près de ce que voient les usagers. Ce type de démarche permet d'enrichir la cartographie d'une approche sensible. Cette représentation peut aider à faci-

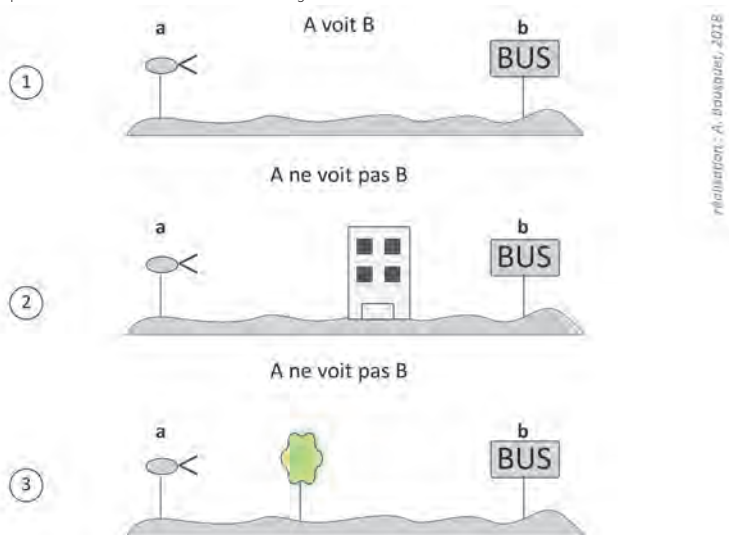
liter les déplacements des piétons et à améliorer la marchabilité de la ville. En proposant une autre manière de percevoir l'espace urbain, elle peut aider à en améliorer l'ergonomie, le confort et la sécurité, autrement dit elle peut contribuer à atténuer la rugosité de l'espace. _



Vue depuis la principale sortie du hall 1 (coté départ), © Aurélie Bousquet, août 2018.

En sortant de la gare, il est plus difficile de voir la station VCub ou l'arrêt de bus (ligne 10) situé rue Saint-Vincent-de-Paul (en arrière-plan sur la photo), excentrés par rapport aux moyens de transport qui se concentrent au niveau de l'arrêt de tram (à gauche sur la photo). Le point de prise de vue est localisé sur la carte.

Principales situations de visibilité (vue tangentielle)



Situation 1 | Le voyageur [a] voit l'arrêt de bus [b].

Situation 2 | L'arrêt de bus est masqué par le bâti ; le voyageur ne voit pas l'arrêt de bus qui est pourtant à la même distance que dans la situation 1. Ici la visibilité est qualifiée de « structurelle », c'est-à-dire qu'elle est liée à la forme du bâti.

Situation 3 | L'arrêt de bus est masqué par les feuilles d'un arbre ; le voyageur ne voit pas l'arrêt de bus. Cependant, l'arrêt de bus peut devenir visible en hiver ou si l'arbre est taillé. Ici la visibilité est qualifiée de « conjoncturelle », c'est-à-dire qu'elle est liée aux circonstances.

MÉTHODE POUR DÉLIMITER L'AIRE DE VISIBILITÉ D'UN ÉQUIPEMENT EN MILIEU URBAIN

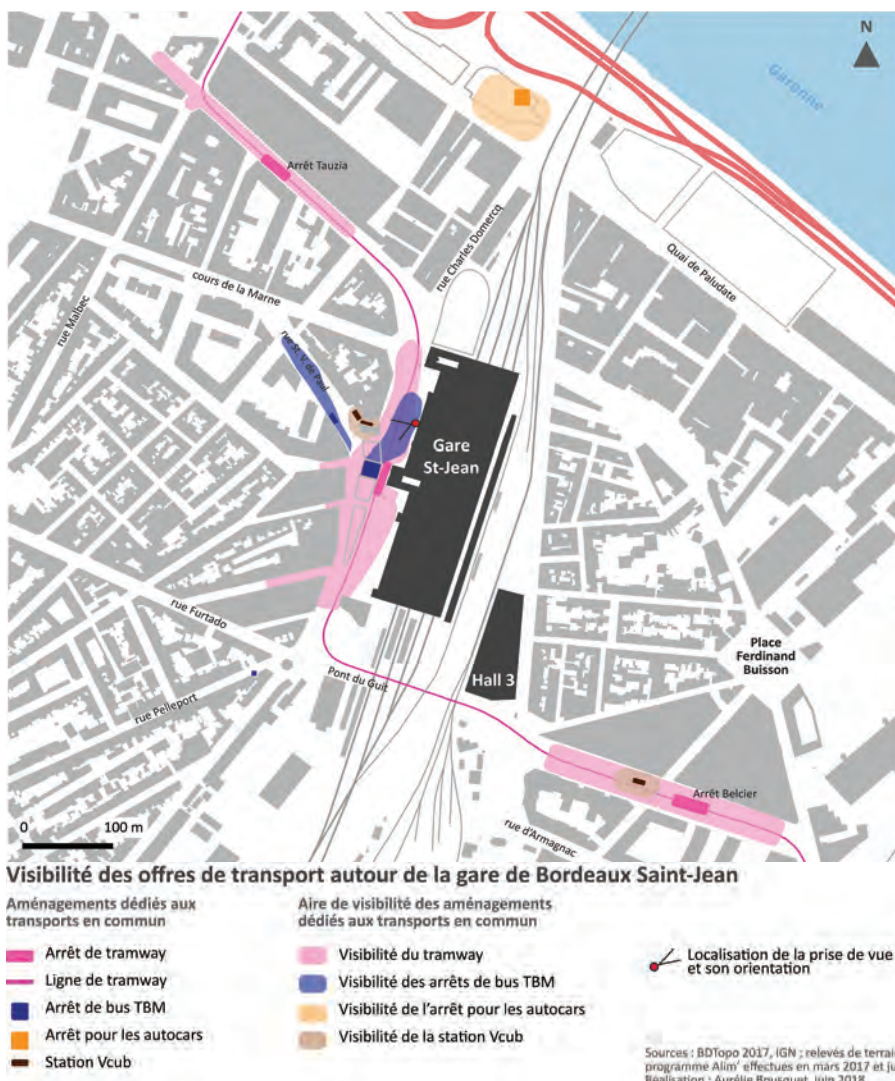
■ 1 | Phase de terrain

- Positionnez-vous, muni d'un plan, à côté de l'équipement dont vous souhaitez évaluer la visibilité.
- Choisissez une direction et éloignez-vous jusqu'à ne plus voir cet équipement.
- Reportez sur le plan le point où vous vous localisez quand vous ne distinguez plus l'équipement.
- Répétez ces étapes dans autant de directions que nécessaire pour pouvoir dessiner une zone.

■ 2 | Phase de cartographie

- Reportez les points relevés sur le terrain dans les logiciels classiques de dessin assisté par ordinateur (DAO) ou dans un système d'information Géographique (SIG).

Potentiellement, il existe plusieurs cartes de visibilité pour un espace donné. La détermination du point à partir duquel l'équipement est visible ou non peut varier selon l'individu : taille, bonne ou mauvaise vue, situation de mobilité réduite, connaissance de la signalétique, etc.



POUR ALLER PLUS LOIN

- A. Bousquet, S. Vaucelle, M. Banzo (dir.), *Rejoindre et quitter une gare. Le cas de Saint-André-de-Cubzac, Libourne et Bordeaux Saint-Jean*, Rapport : Programme ALIM', 2017, 46 p. https://forumurbain.u-bordeaux.fr/files/FORUMURBAIN/ALIM_PHASE1_juin30.pdf
- L. Couderchet (coord.), *Protocole d'étude des paysages : définition dans le cadre des projets d'aménagement de lignes aériennes de transport d'électricité*, Presses universitaires de Franche-Comté, 2001, 114 p.
- J.-J. Terrin (dir.), *Gares et dynamiques urbaines, les enjeux de la grande vitesse*, Parenthèses, 2011, 217 p.

PROGRAMME ALIM'

Améliorer la lisibilité de l'itinéraire multimodal pour transformer les pratiques

Le programme Alim' est une réponse à l'appel à projets « Transport ferroviaire – Améliorer le parcours du dernier kilomètre » lancé en avril 2016 par la Fondation LISEA Carbone et la Fondation Bordeaux Université. Alim' est porté par l'UMR Passages et le Forum urbain. Sur deux ans, cette recherche a impliqué deux enseignantes-chercheuses, une jeune docteure, 40 étudiants en Licence 3 Géographie et 14 étudiants du Master 2 Gestion territoriale du développement durable (GTDD) de l'Université Bordeaux-Montaigne.

Le jeu sérieux

Un outil au service des acteurs de la ville ?

JEAN-CHRISTOPHE CHADANSON

Alors, tu viens jouer ?

« Ce n'est pas un jeu ! », « Pouce, on arrête de jouer ! » De nombreuses expressions concernant le jeu portent une connotation négative. Simple amusement avec des règles, le jeu est souvent considéré comme une activité enfantine voire coupable, en tout cas jamais très sérieuse. Et pourtant, le jeu dit « sérieux » a toujours existé. Depuis quarante ans, il a pris différentes formes allant du jeu de guerre au jeu pédagogique, du jeu d'entraînement au jeu participatif. Les projets de planification ou/et de programmation urbaine gagneraient sans aucun doute à utiliser ce drôle d'outil. Petit panorama des possibles et des enjeux.

Du « serio ludere » au jeu sérieux

Dans *Les Essais*, Montaigne pratiquait le « serio ludere » autrement dit le jeu de langage. Le fait d'associer une ambition sérieuse et un mode ludique réapparaît au XVIII^e et au XIX^e siècles en Angleterre et en Prusse pour former les officiers des armées aux situations de guerre. Puis se sont développés les jeux ludo-éducatifs, les jeux engagés (ou détournés), les jeux publicitaires et de communication d'entreprise. La plupart d'entre eux s'appuient aujourd'hui sur des supports électroniques ou informatiques (logiciels, sites web, applications, etc.).

Jeux de guerre, de simulation et d'entraînement

Issus de la famille des jeux de guerre, les jeux de simulation et d'entraîne-

ment se multiplient. De grandes entreprises comme Air France, Renault et BNP Paribas, les mobilisent pour former leurs employés. L'Oréal a recours à cette méthode pour détecter de nouveaux talents en permettant à ses salariés de découvrir les différents métiers de l'entreprise. Renault Belgique forme ainsi ses responsables de magasins et ses conseillers commerciaux à la relation client.

Appliqués aux collectivités locales, les jeux pourraient aider à simuler des situations de relation à l'habitant / usager et à faire connaître la diversité des métiers et des missions des agents territoriaux.

Le jeu ludo-éducatif

Dans le domaine de la santé, le jeu est utilisé à des fins de formation ou de prévention. La vidéo interactive « Sauve une vie » permet d'apprendre comment réagir face à une crise cardiaque ou à une perte de connaissance. Le jeu « Happy Night » créé par la ville de Nantes vise à sensibiliser les jeunes aux risques de la consommation excessive d'alcool.

Appliqués à la sensibilisation des habitants d'une ville, les jeux pourraient servir à encourager le tri des déchets, à réduire la consommation énergétique, à choisir des modes de déplacement alternatifs à la voiture. « Écoville » réalisé par l'association Hespul et recommandé par l'Ademe porte justement sur la thématique environnementale.

Le jeu engagé ou détourné

Le jeu engagé met le joueur dans une situation de difficulté pour le sensibiliser à une question sociétale ou politique. « The Uber game » propose ainsi d'être un chauffeur Uber avec deux enfants et des dettes. Il fait découvrir ses journées de travail, la pression subie et les arbitrages auxquels il doit faire face. Où et quand conduire ? Prendre des vacances ou pas ? Plus cynique, « Enterre-moi, mon amour » vous met dans la peau d'une réfugiée syrienne qui tente de rejoindre l'Europe alors que son mari est resté à Homs. Beaucoup moins consensuel que sa version ludo-éducative, le jeu engagé est difficile à mobiliser par les acteurs publics.

Le jeu, outil de participation ou de coproduction du projet urbain ?

En Europe et en Amérique du Nord, le jeu sérieux est un outil mobilisé dans le cadre de démarches de coproduction de projets urbains. Par exemple, le « B3 – Design your marketplace » donne la possibilité aux habitants de participer au réaménagement d'un espace public. Chacun peut créer le sien, se faire conseiller, voter pour le projet qu'il préfère et « chatter » avec d'autres participants. Il a été testé à Billstedt à Hambourg en Allemagne.¹ Dans cette famille de jeux, d'autres thématiques sont abordées avec « Climat Hope City » et « Port of the future » où il s'agit d'effectuer des arbitrages entre ressources environnementales, réseaux énergétiques et prises de décision.

Moins engageante, la participation citoyenne peut s'organiser à partir d'une diversité d'outils digitaux tels que les consultations, le vote et les délibérations en ligne, un blog ou les réseaux sociaux... L'outil peut s'adapter aux différentes phases d'un projet (recueil d'usages, consultation, concertation, coproduction des idées d'orientation, évaluation collective, vote). Bordeaux Métropole a par exemple proposé aux habitants d'émettre un avis sur une centaine de projets originaux, innovants et réalisables entre 2030 et 2050. « #BM2050 : Le Jeu » cherche à appréhender la vision du public concernant l'évolution des manières d'habiter, de travailler, de manger, de se soigner, de se former et de se divertir à long terme.

Forces et faiblesses

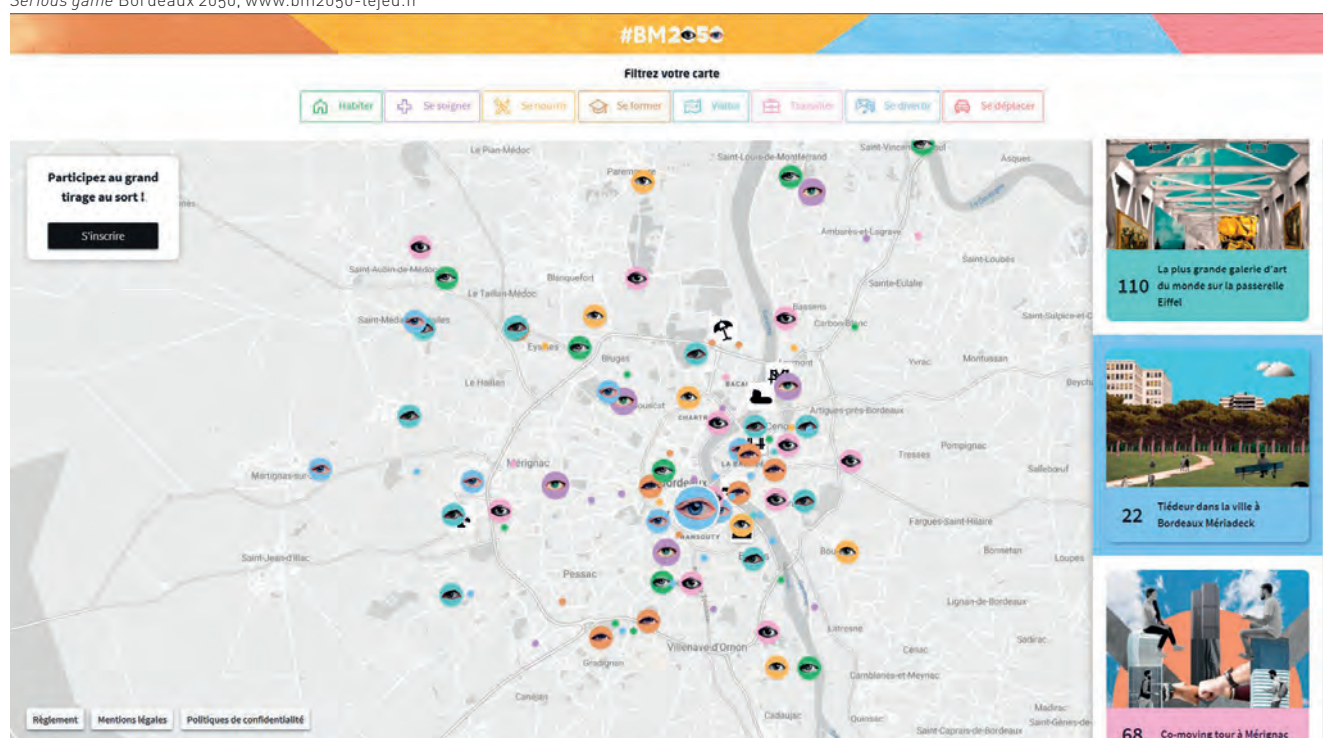
L'analyse comparée de jeux sérieux urbains mobilisés en Hollande, en Autriche et en Belgique donne des indications sur les forces et les faiblesses de ces démarches¹. Du point de vue de l'habitant, le processus de participation est considéré comme plus agréable, amusant et acceptable en termes d'engagement sur la durée. Pour l'organisateur, il constitue un moyen de faciliter les interactions sociales, les discussions et les négociations. Il s'agit aussi d'un mode de sensibilisation pertinent des habitants à la complexité des problématiques urbaines et à la difficulté de définir et de choisir un projet économiquement et socialement viable.

1 | C. Ampatzidou, K. Gugerell, T. Constantinescu, O. Devisch, M. Jauschneg, M. Berger, *All Work and No Play? Facilitating Serious Games and Gamified Applications*, Participatory Urban Planning and Governance, Urban Planning, 2018, n° 3 (1), p. 34-46.

Côté faiblesses, encore peu de planificateurs connaissent ces outils. Pour ce qui est des participants, les enfants et les jeunes, sont plus faciles à motiver que les adultes, notamment âgés. L'équilibre entre les aspects ludique et sérieux est la clé de l'appropriation par les différents publics.

Les jeux sérieux sont un outil, parmi d'autres, mobilisable à toutes les phases de l'élaboration d'un projet urbain. Cependant, leur faible adaptabilité à la diversité des sujets rend difficile leur utilisation de manière répétée ou systématique car cela suppose de réinventer les règles à chaque fois. _

Serious game Bordeaux 2050, www.bm2050-lejeu.fr



1 resto pour 106 personnes !

CAROLINE DE VELLIS

Les articles dans la presse se multiplient : du journal *Le Monde* à *20 minutes*, sans oublier les tirages locaux comme le journal de Bordeaux Métropole ou encore *Bordeaux7*, tout le monde semble d'accord... À Bordeaux, on mange mieux qu'ailleurs, il y a de plus en plus de restaurants, la ville attire les jeunes chefs, ce serait la première ville française en nombre d'établissements par habitant... Bordeaux rime ainsi avec resto, gastro, bistro. Nous nous sommes penchés sur cette frénésie et notamment sur l'idée selon laquelle Bordeaux serait la ville où il y a le plus de restaurants...

Pour les uns, Bordeaux intra-muros proposerait un restaurant pour 106 personnes, pour d'autres il y aurait un restaurant pour 285 habitants... Vous voyez déjà la nuance ? Comment définir Bordeaux intra-muros ? L'intra-boulevard ? Et qu'est-ce qu'un restaurant ? Une boulangerie proposant des menus rapides avec deux tables et quelques chaises, un bar à vins... ? Et les food-trucks alors ?

Au-delà du fait qu'il faudrait analyser plus finement les périmètres et les définitions de chacun, ces articles de presse mettent en avant un phénomène intéressant à étudier.

Bordeaux, ville-centre de l'agglomération, a un poids démographique modeste avec ses 250 000 habitants, en comparaison avec les autres métropoles (hors Lille). Cette spécifi-

cité lui confère une place spéciale car, dès lors qu'un ratio par nombre d'habitants est calculé, Bordeaux se hisse en haut du tableau et fait partie des villes où se concentrent le plus d'aménités. Peu importe les sources, que ce soit les bases de la chambre de commerce et d'industrie avec un restaurant pour 106 personnes ou celles de l'Insee qui recense un restaurant pour 156 habitants (cf. tableau), le constat reste le même : Bordeaux est la ville qui compte le plus de restaurants par habitant.

Comparativement, même si l'échelle communale n'est pas la bonne échelle pour mesurer un tel indicateur, les villes de Bordeaux et Lille font exception par le numérateur, plus que par leur dénominateur qui relève d'une

ville centre attractive où se conjugue emplois et touristes.

Cette exception n'est pas nouvelle ! Alors pourquoi la relever maintenant ? Comment interpréter cet indicateur ? Quel message transmet-il ? S'il était question de recenser le nombre de restaurants proposés par une ville par rapport à la demande, il aurait fallu comptabiliser leur aire d'attractivité et la population résidente et présente de cette dernière, sans négliger les caractéristiques de ces restaurants (nombre de places, amplitude horaire, etc.). Mais, l'analyse devient alors fort complexe... Ne s'agirait-il pas alors, plus vraisemblablement, de marketing territorial ? Car, comme le souligne Mark Twain « Les faits sont têtus. Il est plus facile de s'arranger avec les statistiques ». Bordeaux est numéro 1. Cela suffit. —

Commune	Logements Rp 2015	Population Rp 2015	Nombre de restaurants BPE 2015	Nombre d'habitants pour un restaurant
Nice	227 692	342 522	2 153	159
Marseille	435 744	861 635	3 449	250
Toulouse	283 604	471 941	1 878	251
Bordeaux	152 926	249 712	1 597	156
Montpellier	162 668	277 639	1 330	209
Nantes	174 826	303 382	1 175	258
Lille	135 811	232 741	1 419	164
Lyon	295 408	513 275	2 738	187

Source : recensement de la population de 2014, INSEE.

Focus group

ALICE PRADA

Depuis quelques années, l'a-urba met ponctuellement en place des focus group pour enrichir ses études. Le focus group désigne une technique de recherche qualitative. On réunit un groupe de personnes (généralement entre 6 et 12) dont le débat est encadré par un animateur. La conversation porte sur une série de thèmes définis en amont. Les sentiments, croyances, vécus, pensées et (op)positions, sont recueillis dans un contexte d'interactions puis analysés.

En latin, le nom « focus » désigne « le feu, le foyer ». L'Académie Française recommande de ne pas l'utiliser pour désigner un gros plan ou un centre d'intérêt et le CNRTL¹ ne le fait même pas figurer dans son portail lexical. Malgré tout, l'anglicisme focus group fait consensus (la majorité des études l'utilise) et la langue française n'a pas attendu l'Académie normative pour le désigner par un panel d'expressions polysémiques².

Comme il est d'usage en épistémologie, la filiation du concept fait débat. Selon la thèse dominante, nous devons le *focused interview* à deux sociologues américains : P. Lazarsfeld et R. K. Merton. Nous sommes au début des années 1940 et les deux cher-

cheurs travaillent avec des groupes d'auditeurs de radio puis de soldats auxquels des films de propagande sont montrés, qui doivent exprimer et justifier leurs réactions face aux supports. C'est finalement le psychologue Ernest Dichter qui donnera aux focus group leur nom actuel.

S'il fait l'objet de critiques, le focus group est efficace pour répondre rapidement et de manière crédible à des études qualitatives. Il répond surtout à un besoin scientifique car il apporte de nouveaux éclairages et idées en complétant les autres techniques d'enquêtes comme les entretiens individuels, observations ethnographiques, questionnaires, etc. Le domaine du marketing s'empare de cette technique dès la fin des années 1950, mais il faudra attendre les années 1980 pour qu'il s'y popularise et que les sciences sociales le redécouvrent. La grande distribution l'exploite pour toujours mieux s'adapter aux attentes des clients et augmenter leurs profits. Les politiques l'utilisent pour cerner les points faibles de leurs rivaux et orienter leur communication, notamment lors d'élections présidentielles (Bush père face à Dukakis ou Chirac face à Balladur).

Les focus group sont un outil puissant historiquement utilisé pour mieux comprendre consommateurs ou électeurs. Récemment, ils ont été adoptés dans des études visant à favoriser la marche à pied des seniors (P. Touboul

et al., 2011), à expliquer le rejet de la police en banlieue (G. Roux, 2016, 2017), l'évolution des usages nocturnes des espaces publics à Paris (B. Badia, 2013) ou encore à appréhender l'acoustique urbaine (C. Tomat, 2012). Ils permettent de cerner les pratiques et représentations des habitants et usagers. Alors que ces derniers sont au cœur des discours en politique, architecture et urbanisme, aucune révolution n'a encore eu lieu dans la fabrique de la ville. Nous avons du retard. Systématiser les études qualitatives permettrait de ne pas passer outre l'habitant/usager, ni même de le considérer comme un objet d'étude mais comme un co-constructeur de la ville. Et que ceux qui taxent l'idée d'utopie poussiéreuse se penchent sur la manière dont de grandes entreprises l'utilisent depuis des années. —

1 | Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales.

2 | Entrevue/entretien/interview de groupe, groupe de discussion, entretien collectif, entrevue centrée, focus groupes ou groupes focalisés... Cette pluralité lexicale laisse place à un flou sémantique et à une dissémination des ressources bibliographiques dans les bases de données documentaires.

L'enchevêtrement des compétences locales

Un mal récurrent...

MICHAËL DAVID

Manifestement, 36 années de décentralisation n'ont pas permis de dissiper le flot des critiques sur les critères de répartition des compétences locales que l'on songe à la théorie des blocs de compétences ou au principe de subsidiarité.

Le mal est connu et profond¹. Parmi les principales diatribes, figurent notamment la concurrence et les doublons dans l'exercice des compétences ou la mauvaise utilisation des deniers publics du fait des financements croisés.

La réaction comme les remèdes furent tardifs, la loi du 16 décembre 2010 sonnait le tocsin mais développait des dérogations à l'exclusivité des compétences.

De façon timide, la loi MAPTAM² de 2014 opta pour une solution pragmatique et consensuelle en réactivant la notion de collectivité chef de file, seul moyen de rationaliser quelque peu la répartition des compétences. C'est ainsi que les régions et, dans une moindre mesure, départements et bloc communal, sont chargés d'organiser les modalités de l'action commune des collectivités territoriales et de leurs établissements publics pour l'exercice de leurs compétences. Mais déjà

la porosité des frontières interroge et contrarie l'efficacité de la réforme à l'instar de la mobilité durable « tirailée » entre le bloc communal et la région désignée chef de file à l'intermodalité et à la complémentarité entre les modes de transports...

De manière plus brutale, la loi NOTRe³ de 2015 supprima la clause de compétence générale des régions et départements de sorte qu'ils ne sont plus titulaires que de compétences d'attribution c'est-à-dire expressément confiées par la loi. Or, cette loi, pourtant présentée comme une loi de clarification des compétences, ajoute à la confusion. Les exemples ne manquent pas de « charcutage » des compétences entre les trois niveaux de collectivité territoriale. Au prétexte des solidarités, la loi écartèle la compétence transports scolaires entre départements et régions en maintenant au profit des premiers le transport des seuls élèves et étudiants handicapés. Il en va de même des transports interurbains qu'elle découple des transports scolaires sans tenir compte des réalités quotidiennes. De plus, elle prévoit l'exercice conjoint de compétences en matière culturelle en disposant que la responsabilité est exercée conjointement par les collectivités territoriales et l'État. Enfin, elle autorise le partage des compétences en matière de culture, de sport, de tourisme, de promotion

des langues régionales et d'éducation populaire entre les communes, les départements et les régions.

Et que penser de la loi du 30 décembre 2017⁴ ? Au motif de réorganiser la gouvernance de la compétence GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations), elle réintroduit les départements et régions dans l'exercice de cette compétence. Tandis que la loi MAPTAM obligeait ces deux collectivités à se retirer de tout projet à compter du 1^{er} janvier 2020 au profit de syndicats mixtes créés à cet effet, la loi supprime désormais toute période transitoire et les autorise à apporter une assistance technique et financière sur le grand cycle de l'eau par voie de convention avec les intercommunalités.

En conclusion, comment ne pas douter de la volonté du législateur d'opérer une répartition des compétences homogène, claire et rationnelle assise sur une spécialisation adaptée et fonctionnelle de chaque niveau de collectivité ? Les faits sont têtus et la pratique montre le réflexe de l'État de créer et d'entretenir une ventilation éclatée et orientée des compétences comme s'il se pensait le seul garant de l'intérêt général sur le territoire national. _

1 | CE, avis sur la différenciation des compétences des collectivités territoriales relevant d'une même catégorie et des règles relatives à l'exercice des compétences, déc. 2017.

2 | Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, JO 28 janv.

3 | Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, JO 8 août.

4 | Loi n° 2017-1838 du 30 décembre 2017 relative à l'exercice des compétences des collectivités territoriales dans le domaine de la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations (GEMAPI), JO 31 déc.

Chantal Callais, Thierry Jeanmonod

Bordeaux

La fabrique du patrimoine

Éditions ensapBx, 2017, 142 p.

Sous la houlette de Chantal Callais et Thierry Jeanmonod, enseignants-chercheurs à l'ensapBx, et en partenariat avec l'université d'Edinburgh, une dizaine d'étudiants en Master d'architecture ont planché sur la fabrique du patrimoine bordelais. À l'occasion des dix ans de l'inscription de la ville sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en tant que « cité historique vivante », ces futurs architectes ont essayé de montrer la place donnée à la création architecturale et urbaine au sein du périmètre labellisé. Avec l'aide de structures de conseil et de recherche, tels que le CIAP (Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine) ou le CLUB (Comité Local Unesco Bordeaux), ainsi que de nombreux acteurs de la transformation de la ville, les équipes ont co-produit des articles thématiques, rassemblés dans cet ouvrage, et monté une exposition, inaugurée en juin 2016, place de la Bourse.

L'ouvrage s'attache à décrypter des réalisations ou projets récents, relevant de postures différentes ou de points de vue originaux, sous l'angle de la créativité et de la modernité, et par là même, du maintien des valeurs comme l'authenticité et l'intégrité, qui ont présidé au classement par l'Unesco.

Au sein de la ville de pierre, protégée par une réglementation patrimoniale assez stricte, les extensions contemporaines du tissu domestique ordinaire, restent de manière générale invisibles depuis la rue et affichent une architecture de consensus, souvent revêtue de pierre. L'imitation, le pastiche, l'architecture d'accompagnement ou « référencée » cherchant à réinterpréter l'ordonnance classique, sont autant de réponses qui privilégient l'ensemble urbain avant l'objet construit. Ce « retrait » de l'architecture contemporaine amène cependant parfois à des démarches intéressantes visant à adapter la fonction à la forme en réinvestissant la coquille historique. Ces pratiques qui obligent à repenser les usages actuels dans des volumes anciens hors normes, comme ceux de hangars ou de chais, encore très présents dans certains quartiers, peuvent être sources d'inspiration et d'innovation. Une autre voie consiste à « entrelacer » deux époques ou superposer aux bâtiments anciens recyclés un vocabulaire résolument contemporain, de type émergences, volumes en saillies, conduisant à une hybridation de l'architecture.

La véritable audace, qui s'affiche sous des formes totalement inédites, avec des matériaux en rupture avec la pierre (béton, bois, métal) ou encore utilise la couleur comme marqueur contemporain, touche davantage les équipements ou les programmes atypiques, de rayonnement métropolitain, qui peuvent revendiquer un statut plus exceptionnel dans leur modernité.

Mais les analyses soulignent que ces objets singuliers restent localisés dans les zones les plus hétérogènes du périmètre classé ou en marge des ensembles urbains emblématiques.

Un dernier article recense les réalisations qui jouent sur le détournement, le décalage, à la limite de l'irrespect ou de la farce. Façadisme qui transgresse les règles classiques ou néo-classiques, objets inattendus, voire incongrus, posés sur des façades sages, autant d'interventions ou de clins d'œil qui suscitent plaisir ou déplaisir, mais qui réinterrogent la notion de création.

En marge des chapitres concernant les secteurs construits avant la seconde moitié du XX^e siècle, les auteurs évoquent le cas des ensembles urbains de la période moderne inclus dans le périmètre du classement Unesco. Le quartier de Mériadeck, en particulier, invite à réfléchir à la notion de cité historique vivante et aux valeurs à prendre en considération dans le processus de patrimonialisation.

Dans cet essai, très illustré, ces jeunes architectes qui auront la lourde tâche de poursuivre la mutation de la ville, dessinent en filigrane des pistes pour exercer leur créativité dans la fabrique du patrimoine à venir et la constitution de l'héritage qu'ils laisseront aux générations futures.

Catherine Le Calvé



Philippe Clergeau

Manifeste pour la ville biodiversitaire

Éditions Apogée, 2015, 70 p.

De nombreux rapports scientifiques récents font état d'une diminution de la biodiversité et ce, dans des temporalités très rapides. En contexte urbain, la destruction des habitats par l'artificialisation des sols et les activités humaines ont largement contribué à cette diminution. Philippe Clergeau, professeur et expert-consultant en écologie urbaine, au travers d'un manifeste, mène une réflexion sur l'aménagement des villes durables de demain pour une meilleure intégration de la biodiversité en contexte urbain.

Il dresse le constat que l'urbanisme d'aujourd'hui a besoin d'évoluer s'il veut répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité. Selon lui, la ville doit devenir « biodiversitaire, c'est-à-dire naturelle, et résiliente (...) et faire appel à un urbanisme inventif, écologique et adaptatif en pensant compromis et bien commun ». Une des questions la plus souvent posée dans l'aménagement urbain est de savoir « quelle nature » devons-nous privilégier en ville ? En contexte urbain, il faut souvent réussir à concilier esthétique, usage et biodiversité. La biodiversité urbaine ne peut être appréhendée de la même manière que les espaces dits plus naturels. Elle est composée à la fois d'espèces locales et d'espèces dites horticoles ou exotiques, amenées par l'homme essentiellement dans un but ornemental. La réflexion qui doit être portée pour une ville biodiversitaire concerne le maintien d'un fonctionnement écologique avec l'ensemble des espaces de nature présents. Deux échelles doivent être envisagées pour prendre en compte la biodiversité urbaine : l'échelle très fine de la parcelle et celle du grand territoire pour assurer le maintien de continuités écologiques. De plus, l'ensemble des actions menées à une échelle fine contribuera à une sensibilisation des citoyens, notamment en termes de gestion et d'entretien. L'acceptation progressive de cette biodiversité permettra d'amplifier les actions par les citoyens et les politiques publiques.

L'argumentaire de l'auteur a également pour objectif de développer les pistes à mettre en œuvre pour aménager cette ville. Tout d'abord, les enjeux de la ville de demain doivent être accentués concernant de nouvelles thématiques promouvant le développement durable : santé, réduction des transports, conservation de la biodiversité... Parmi certaines orientations données, l'auteur cite notamment la nécessité de changer d'échelle dans l'aménagement de la ville et de la ramener à celle du piéton, de poursuivre la co-construction avec les habitants... La conservation de la biodiversité doit être une composante majeure des futurs aménagements urbains, gage d'une multifonctionnalité de l'espace et d'une meilleure cohabitation entre l'homme et son environnement. Les acteurs mobilisés, particulièrement les services

municipaux, devront également améliorer leurs échanges pour une meilleure transversalité et l'établissement de diagnostics partagés. Les urbanistes ont, quant à eux, un rôle d'ensemblier des différents enjeux soulevés par ces diagnostics, en particulier au sein des agences d'urbanisme.

La ville biodiversitaire ne doit pas prendre en compte la nature comme un élément accessoire mais comme un des éléments d'un socle commun à la base d'une cohérence d'ensemble du projet. L'organisation du territoire ne doit plus être vue par le prisme de la mobilité mais doit reposer sur l'analyse du fonctionnement géographique et naturel du territoire permettant d'analyser les relations entre les différentes espèces vivantes.

Dans ce cadre, selon l'auteur, l'outil le plus approprié et fédérateur actuellement pour mettre en place ces nouvelles démarches est le paysage. Cette discipline fait sens auprès des différents spécialistes (géographes, écologues...) et permet de prendre en compte la multifonctionnalité des espaces. Cette nouvelle manière de penser l'urbanisme de demain commence à être initiée sur le territoire de la métropole bordelaise mais doit être amplifiée et systématisée.

Cécile Nassiet



Jean Haëntjens

Comment les géants du numérique veulent gouverner nos villes - La cité face aux algorithmes

Rue de l'échiquier, 2018, 160 p.

Selon l'économiste et urbaniste Jean Haëntjens, la ville est désormais la « première ligne d'affrontement civilisationnelle » dans les luttes de pouvoir entre la force publique et les géants mondiaux du numérique, soit entre la cité politique et humaniste d'une part, et la *smart city*, froide et technique, d'autre part.

L'auteur alerte sur les enjeux autour des nouvelles technologies dans la gestion des villes. De plus en plus de villes confient l'aménagement de grands secteurs aux privés. Elles peuvent aussi confier la sous-traitance de domaines de compétence qui leur sont propres à des entreprises, start-up et plateformes. Si depuis 20 ans l'échelon local a fait un retour en force lié à sa plus grande agilité à résoudre certaines problématiques, notamment environnementales, c'est pourtant à une tendance inverse que l'on semble assister récemment, avec des États qui réduisent les budgets des collectivités locales. La multiplication des défis et la complexification des systèmes d'acteurs (mobilité, énergie...) conduisent à une intervention nationale pour tenir les rênes du modèle politique et économique actuel face aux multinationales du numériques.

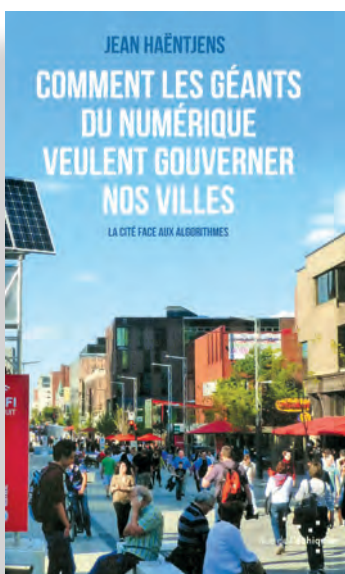
« L'illusion technosolutionniste » ou « technomessianisme ». Les défenseurs de la *smart city* font des algorithmes la solution à tous les problèmes des services urbains. Pourtant, les systèmes techniques intégrés, les plateformes de services ou le recours aux *Civic Techs* (technologies civiques) ne sont pas forcément gages d'amélioration. Le souci d'innovation permanent ne laisse que peu de place à une vision à long terme, soit au projet politique. « Le numérique rend la ville plus ingouvernable » dit la Fing. L'entreprise Siemens affirmait que la ville de demain serait complètement autonome, rappelle l'auteur ; mais cette ville « en pilotage automatique » pariant sur la continuité serait conservatrice car incapable d'anticiper, de s'adapter aux ruptures ou bien même de les provoquer. Les services urbains améliorés ne répondraient qu'à des consommateurs aux demandes individualisées, face à la nécessité d'un intérêt général pour lequel la puissance publique est l'acteur le plus légitime.

Si des grandes entreprises nationales sont alertes face aux géants du numérique et développent des stratégies, le service public ne semble pas suffisamment s'y préparer. Sans diaboliser les atouts des innovations technologiques, la cité politique a tout à gagner à maîtriser les hybridations numériques qui pourraient se jouer sur son territoire pour une évolution soucieuse de l'intérêt général. Elle doit rester « l'autorité de régulation » et, pour ce faire, gagner en transversalité dans les administrations publiques « face aux services numériques qui n'offrent que des bouquets de solutions ». Les terrains sur lesquels elle doit redoubler d'attention sont l'usage du sol, ceux des espaces publics et de la nature, ancrages indispensables

contre « l'artificialisation des modes de vie ». Elle doit garder ses atouts dans les champs de la culture et du patrimoine, du récit collectif et des plaisirs urbains, de la qualité de vie. Face à l'uberisation du travail, cette maîtrise publique œuvre également au maintien « des métiers », qui concourent à produire et inventer de la beauté par l'art et les objets, donner du sens, nourrir, créer du lien ou soigner. Jean Haëntjens critique la toute croissance des mégaloïdes dans lesquelles se posent des problèmes d'inertie pour faire face aux géants numériques. Il met en avant les *cittaslow* et cite plusieurs fois le projet Darwin à Bordeaux, comme porteur d'une vision intéressante au niveau des « métiers » et créateur de valeurs sociales et environnementales.

L'auteur définit enfin trois types de scénarios qui seront plus ou moins dominants dans les villes : « la *smart city* technique » qui privilégie l'ingénierie et une planification rigoureuse ; la « ville-service à la demande » qui développe l'intermédiation et conçoit la ville comme un supermarché de services ; enfin, la wikicité, pilotée par les citoyens via les réseaux sociaux et les *Civic techs*. L'ouvrage permet de prendre du recul sur des innovations qui ne sont pas forcément synonymes de bonheur mais plutôt de défis nouveaux à réfléchir pour une décision avisée.

Emmanuelle Goïty



Sous la direction de Martine Mespoulet

Quantifier les territoires Des chiffres pour l'action publique territoriale

Presses Universitaires de Rennes, 2017, 242 p.

Depuis les années 1990, les observatoires locaux en tout genre fleurissent afin de répondre au nouveau défi de la décentralisation. Après un début difficile en raison d'une ingénierie mal adaptée et d'une absence criante d'informations, le besoin de chiffres a fait naître des initiatives locales très hétérogènes. Cet ouvrage compile différents travaux de sociologues pour exposer les problématiques diverses induites par cette « soif de données ».

Le changement d'échelle de l'action publique a créé de nouvelles formes de gouvernance avec leur lot d'avantages et d'inconvénients. Au travers de trois problématiques, la visibilité des chiffres pour les acteurs locaux, les outils mis en place et le rôle de la concertation, Martine Mespoulet propose un large panorama d'exemples de méthodes et pratiques pour quantifier les problématiques locales.

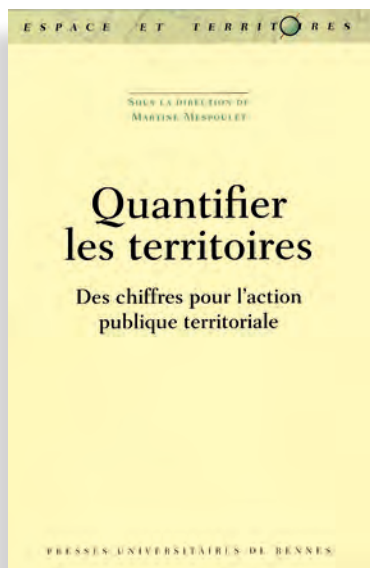
L'ouvrage dresse plusieurs constats. Premièrement, la statistique publique telle qu'elle a toujours existée, ne peut répondre aux nouveaux défis. Elle n'est pas faite pour raisonner à des échelles fines et appréhender des situations très disparates. Outre le fait que l'échelle d'étude n'est pas la bonne, la statistique publique est une donnée produite à des fins de gestion et ne peut donc pas répondre à toutes les problématiques locales. Ce n'est qu'après avoir intégré ce premier constat que s'ouvre le champ des possibles. Face à ce vide d'informations, les initiatives sont diverses : création d'indicateurs, observatoire local, prise en compte de la parole citoyenne, etc.

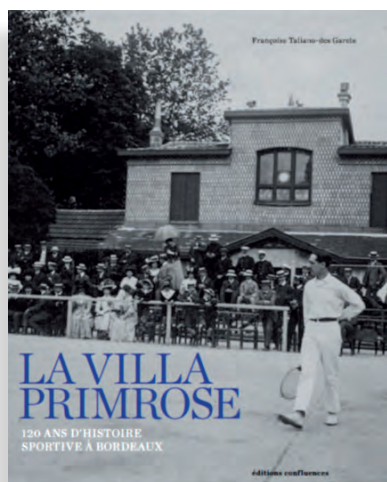
La mise en place de ces démarches, aussi hétérogènes soient-elles, est souvent semée d'embûches. Les données, lorsqu'elles existent, peuvent être difficilement accessibles et leur suivi plus ou moins rigoureux par les agents des différentes institutions publiques. Ainsi, la mise en place de partenariats est souvent un préalable mais elle peut nuire à la pertinence de l'information car les intérêts des uns et des autres sont parfois divergents.

Engager une telle démarche est déjà une première étape difficile : il faut en effet qu'un diagnostic soit partagé par les différents partenaires et qu'ils s'entendent sur la définition du fait à observer et à quantifier. Poser et peser les mots, passer de la notion à l'observation des chiffres n'est pas chose facile, surtout quand il faut faire preuve de neutralité. L'un des sociologues, Rémy Caveng, démontre que « les statistiques ne font pas qu'enregistrer du « déjà-là » [...] Quantifier, c'est ainsi accomplir un acte politique fondamental ». Lorsque la statistique ne rend pas la réalité du terrain, on est amené à « remplacer la représentation d'ensemble par une représentation détaillée ». Et de plus en plus souvent, on fait appel à la parole citoyenne. Les exemples locaux ne manquent pas : assemblée citoyenne, Nuit Citoyenne ou Bordeaux Métropole 2050... Ces démarches cherchent à concilier démocratie et performance des résultats. Si elles sont difficiles à mener faute de citoyens prêts à s'engager et posent la question de leur représentativité, elles ont le mérite d'accroître l'implication de tous les acteurs au projet.

Ce recueil permet ainsi de prendre conscience que l'observation territoriale est un exercice particulièrement périlleux.

Caroline de Vellis





Françoise Taliano-des Garets
**La villa Primrose,
 120 ans d'histoire sportive
 à Bordeaux**

Éditions confluences, 2017, 128 p.

Françoise Taliano-des Garets retrace l'histoire de la Villa Primrose depuis sa fondation en 1897, cette institution de la haute société bordelaise, club d'élite du tennis français et lieu de sociabilité pour la bourgeoisie. À la Belle Époque, Primrose est « un cercle mondain et un peu snob ». Les hommes portent pantalon blanc et canotier. Les dames en robe longue et chapeau tiennent leur raquette aussi gracieusement que leur ombrelle. Les années folles seront la première heure de gloire du club, autour de joueurs tels que Jean Samazeuilh ou « la divine » Suzanne Lenglen. Face à la démocratisation du tennis, on continue de protéger les traditions en recrutant dans les hautes sphères sociales. « Club d'élite [sociale], la Villa Primrose entend le prouver par le niveau de ses joueurs ». Une dimension sportive qui culminera dans l'organisation, pendant 15 ans, d'un tournoi au plus haut niveau, le *Passing Shot*.

Le livre est superbe, richement illustré. Il réveillera chez certains beaucoup de souvenirs.

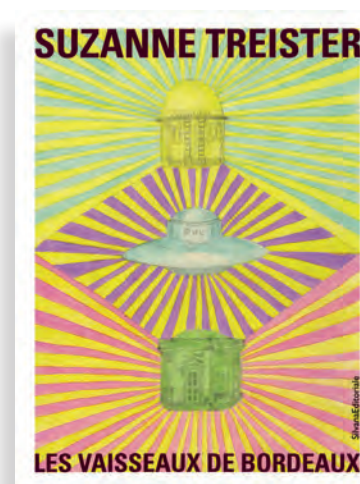


Marc Saboya
**Bordeaux – Les formes
 du désir – Un abécédaire
 pour voir la ville autrement**

Le Festin, avril 2018, 206 p.

À travers ce recueil de notes, organisé par ordre alphabétique, Marc Saboya – historien de l'architecture – nous convie à une balade dans Bordeaux en portant notre attention sur des détails qui nous avaient échappé jusqu'à présent.

Il recrée le récit d'une ville intemporelle et toujours mouvante. Architectures de prestige comme du quotidien trouvent leur place dans ce bréviaire inspiré en forme de puzzle reconstitué, où l'inattendu décoratif devient source d'histoires, d'associations d'idées, de plaisirs ainsi stimulés.



Suzanne Treister
Les vaisseaux de Bordeaux

Silvana Editoriale, mai 2017, 135 p.

Bordeaux Métropole a été, en 2013, à l'initiative du programme de commande artistique Garonne, afin d'associer les artistes à la fabrication de la ville.

À cette occasion, Suzanne Treister a proposé un triptyque nommé *Les vaisseaux de Bordeaux* pour apporter une réflexion sur l'usage des technologies liée à Bordeaux et à son histoire. Les trois œuvres (*Le vaisseau spatial*, *le puits/Bibliothèque Jacques Ellul* et *L'Observatoire/Bibliothèque de science-fiction*) sont installées sur le territoire de la métropole bordelaise.

À travers les textes et les dessins de l'artiste et des contributions, ce livre propose un éclairage de ce projet riche de références.

Abonnez-vous !

Et recevez **CaMBo** chez vous :



1 an : 2 numéros = 20 €

2 ans : 4 numéros = 40 €

Collection complète* : 13 numéros = 110 €

*N° 3, épuisé - offre valable jusqu'à 15 mai 2019 - dans la limite des stocks disponibles

Oui, je souhaite m'abonner à la revue **CaMBo** pour ☐ 1 an ☐ 2 ans ☐ collection (1 à 14)
à partir du n° 14 (novembre 2018) ☐ (sauf n° 3, épuisé)
à partir du n° 15 (à paraître, mai 2019) ☐

M. ☐ Mme ☐

Nom

Prénom

Courriel

Date

Signature

Adresse

Code postal

Ville

Pays

Bulletin à renvoyer accompagné de votre règlement par chèque à l'ordre du festin sous enveloppe non affranchie à l'adresse suivante :

Le Festin
autorisation 64348
33 098 Bordeaux cedex

CAhiers de la MÉTROPOLÉ BORDELAISE

LES AUTEURS

p. 44 | **Leslie Acensio**
géomaticienne à l'a-urba.

p. 46 | **Sabri Bendimérad**
architecte DPLG, membre du laboratoire
Architecture Culture Société de l'École nationale
supérieure d'architecture Paris-Malaquais.

p. 22 | **Agnès Berland-Berthon**
architecte et urbaniste, maître de conférences
en Aménagement de l'espace et Urbanisme,
IATU de Bordeaux.

p. 37 | **Bernard Blanc**
directeur général d'Aquitainis.

p. 67 | **Aurélié Bousquet**
docteure en géographie.

p. 26 | **Dimitri Boutleux**
paysagiste-urbaniste, chargé d'études à l'a-urba.

p. 70 | **Jean-Christophe Chadanson**
urbaniste, directeur de l'équipe Projet urbain
à l'a-urba.

p. 20 | **Bob Clément**
ingénieur-urbaniste, chargé d'études à l'a-urba.

p. 74 | **Michaël David**
conseiller juridique à l'a-urba, enseignant-chercheur
associé à l'Institut Léon Duguit (ILD),
université de Bordeaux.

p. 40 | **Aurélien Decamps**
professeur à KEDGE Business School, docteur ès
Sciences Economiques de l'université de Bordeaux.

p. 44, 72, 78 | **Caroline de Vellis**
statisticienne, chargée d'études à l'a-urba.

p. 15 | **Valérie Diaz**
urbaniste, chargée d'études à l'a-urba.

p. 46 | **Monique Eleb**
psychologue, docteur en sociologie HDR, membre
du laboratoire Architecture Culture Société
de l'École d'architecture Paris-Malaquais.

p. 24 | **Nathanaël Fournier**
économiste, chargé d'études à l'a-urba.

p. 56 | **Emmanuelle Gaillard**
économiste, chargée d'études à l'a-urba.

p. 77 | **Emmanuelle Goïty**
sociologue, chargée d'études à l'a-urba.

p. 18 | **Antonio Gonzalez Alvarez**
ingénieur-urbaniste, directeur d'équipe Dynamiques
territoriales à l'a-urba.

p. 15 | **Sophie Haddak-Bayce**
architecte-urbaniste, chargée d'études à l'a-urba.

p. 34 | **Sylvie Landrière**
co-directrice du Forum Vies Mobiles.

p. 75 | **Catherine Le Calvé**
architecte-urbaniste, chargée d'études à l'a-urba.

p. 29, 49, 59 | **Thibaut Lurcin**
économiste, chargé d'études à l'a-urba.

p. 8 | **André Meunié**
maître de conférences en Sciences Économiques
à l'université de Bordeaux.

p. 52 | **Ingrid Nappi-Choulet**
professeur-titulaire des Chaires Immobilier &
Développement durable et Workplace Management
de l'ESSEC Business School.

p. 76 | **Cécile Nassiet**
urbaniste, chargée d'études à l'a-urba.

p. 11 | **Thierry Oblet**
sociologue, maître de conférences à l'université
de Bordeaux.

p. 1 | **Jean-Marc Offner**
directeur général de l'a-urba.

p. 64 | **Malvina Orozco**
urbaniste, chargée d'études à l'a-urba.

p. 14 | **François Péron**
urbaniste, chargé d'études à l'a-urba.

p. 4 | **Gilles Pinson**
professeur de science politique à l'IEP de Bordeaux.

p. 29, 56 | **Guillaume Pouyanne**
économiste, maître de conférences à l'université
de Bordeaux.

p. 73 | **Alice Prada**
doctorante en anthropologie
à l'université Paris-Descartes.

p. 61 | **Cécile Rasselet**
géographe, directrice de l'équipe Socio-économie
urbaine à l'a-urba.

p. 28 | **Vincent Schoenmakers**
géographe, chargé d'études à l'a-urba.

p. 67 | **Sandrine Vaucelle**
géographe, maître de conférences
à l'université Bordeaux-Montaigne.

p. 26 | **Cécile Yung**
juriste à l'a-urba.

LES ILLUSTRATEURS

p. 44-45, 47, 62-63 | **Olivier Chaput**
infographiste à l'a-urba.

p. 11, 27, 43, 54-55, 56-57 | **Sylvain Tastet**
infographiste à l'a-urba.

LA PHOTOGRAPHIE

couverture, p. 1, 2, 13, 16-17, 21, 22, 29, 30, 31,
33, 38, 39, 41 | **Hélène Dumora**
photographe à l'a-urba.

Erratum

Une erreur s'est malencontreusement glissée dans le précédent numéro de la revue. La personne sur la photo en bas de la page 53, n'est pas le chef Francis Garcia.

#14 | NOVEMBRE 2018

Affaires immobilières

le festin

a'urba.



10 €

9 782360 622122

L'attractivité de la métropole bordelaise fait aujourd'hui beaucoup parler d'elle, notamment en raison des tensions qu'elle provoque sur le marché immobilier.

Ses dynamiques sont cependant difficiles à appréhender.

À qui appartient la ville ?

Quelles sont les logiques financières à l'œuvre ?

Comment se traduisent-elles dans l'espace urbain ?

À qui profite la hausse du marché immobilier ?

L'effondrement aura-t-il lieu ?

À paraître

#15 | MAI 2019

Tourisme urbain