

La charte **Tous urbains** 3
 Pourquoi maintenant ? 5

Éditos

Le président, le coiffeur, Pierrette et le potelet
 Jean-Pierre Charbonneau 8

L'informel comme principe
 Michel Lussault 10

Faut-il multiplier le HLM ?
 Jean-Michel Roux 12

Valoriser la ville ?
 Frédéric Bonnet 14

Les PPP, ou la politique économique de la terre brûlée
 Denis Dessus et Cristina Conrad 16

Le siècle de la citoyenneté urbaine
 Jacques Donzelot 18

Impuissance publique
 Vincent Renard 20

Quel urbanisme « émergent » !
 Olivier Mongin 22

Regard critique

À propos de la place de la République à Paris
 Jean-Pierre Charbonneau 24

Entretien

avec Michel Corajoud
 Les horizons du paysage 29

Tous urbains

Scène de vie
 Marie Desplechin 36

Dossier

Le « blocage » des loyers : opportunisme, urgence, ou politique durable ?
 Jean-Michel Roux 38

La question économique des loyers
 Vincent Renard 40

L'évolution des loyers
 Alfred Gontier 42

Encadrement des loyers : deux bonnes raisons de s'interroger
 Patrice Vergiete 44



N° 0

Décembre 2012

Valoriser la ville ? Frédéric Bonnet

Jean-Pierre Charbonneau
 Le président, le coiffeur, Pierrette et le potelet

Denis Dessus, Cristina Conrad
 Les PPP, ou la politique économique de la terre brûlée

Jacques Donzelot
 Le siècle de la citoyenneté urbaine

Michel Lussault
 L'informel comme principe

Un urbanisme émergent Olivier Mongin

Vincent Renard
 Impuissance publique

Jean-Michel Roux
 Faut-il multiplier le HLM ?

Les invités : Michel Corajoud, Marie Desplechin, Alfred Gontier, Patrice Vergiete

Tous urbains

Comité d'animation

Frédéric Bonnet
Jean-Pierre Charbonneau
Cristina Conrad
Denis Dessus
Jacques Donzelot
Michel Lussault
Olivier Mongin
Vincent Renard
Jean-Michel Roux

Secrétariat

Laurence Vet

Directeur de la publication

Olivier Mongin

Fabrication-impression

Transfaire SARL, 04250 Turriers

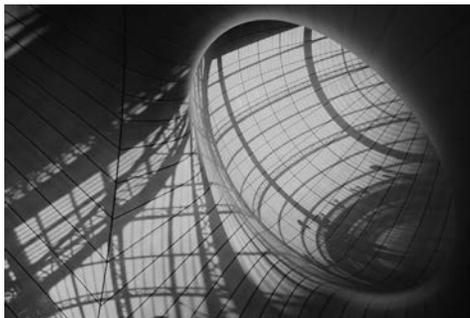
Tous urbains

Tous urbains. La mondialisation contemporaine, celle qui s'accorde aux nouvelles technologies et déplace les sites industriels hors d'Europe, ne se résume pas à la seule mondialisation économique. Elle correspond également aussi à une mondialisation urbaine : entamée au ^{xx}e siècle, fort visible sur les cartes, celle-ci est très rapide et souvent douloureuse. Ce dont témoignent la croissance endogène dans les grandes mégapoles d'Amérique latine et les flux migratoires qui font passer de la campagne vers la ville en Asie et en Afrique.

Tous urbains. L'urbanisation contemporaine ne signifie pas que la Terre entière est une gigantesque construction mais que les mœurs urbaines se diffusent dans l'ensemble des territoires et affectent tous les paysages. Instituée historiquement à côté de la campagne, face à la forêt et au désert, l'urbanisation est désormais sortie de ses gonds, elle s'est retournée sur elle-même et pénètre tous les espaces. Il faut dès lors réinventer un univers urbain susceptible de « faire monde » comme la ville a pu le faire à une époque où elle marquait encore des limites. Habiter se décline pour tous à toutes les échelles et à toutes les vitesses.

Tous urbains. Les entités urbaines ne sont plus autonomes, toutes subissent la pression de flux qui sont techniques, migratoires, économiques et naturels. Le global est partout dans le local, le devenir urbain passe par l'interconnexion matérielle et immatérielle : dans ces conditions le repli dans le local et le retour au village sont des illusions. Il n'y aura de mondialisation urbaine habitable et soutenable que celle qui associe le global et le local. Après l'urbanisme industriel, saura-t-on inventer un urbanisme susceptible d'accompagner ces transformations dans les pays émergents ou ré-émergents ?

Tous urbains. C'est rappeler que l'esprit de la ville est celui de la cité et de la démocratie. *L'urbs* et la *civitas* (l'urbain est un citoyen qui vote dans sa commune) allaient de pair en Europe, mais la tendance se renverse au bénéfice d'inégalités et de démarcations sociales et de murs urbains. La démocratie politique ne peut pas soustraire aux exigences de la démocratie sociale et de la démocratie urbaine. ONU Habitat annonce à grands renforts de trompettes que le ^{xxi}e siècle sera le siècle des villes... Mais de quelle ville veut-on vraiment parler ?



De l'intérieur du *Leviathan*
(Anish Kapoor)
sous la verrière
du Grand Palais à Paris
(photo Ph. G-M)

Il est frappant de constater la difficulté des élites institutionnelles à simplement accepter de constater les mutations qui caractérisent notre époque, alors qu'il est impératif de réfléchir à nouveaux frais à l'organisation territoriale de la société française.

Pourquoi maintenant ?

Les auteurs réunis dans le lancement de *Tous urbains* partagent un sentiment que nous exprimerons de manière un peu abrupte : il est urgent d'agir afin de renouveler en profondeur le débat d'idées sur l'évolution de la société française. Nous sommes en effet confondus par la routine qui semble caractériser la discussion politique dans notre pays. Depuis la présidentielle de 2012, rien ne semble vraiment changer, à droite comme à gauche. Comme si les dirigeants et leurs alliés et relais continuaient, pour tenter d'expliquer les choses à des concitoyens infantilisés, à agiter des hochets idéologiques et à utiliser des grilles de lecture d'antan, alors que tout autour de nous témoigne que le monde n'est plus le même.

Et ce, au premier chef, parce que l'urbanisation « mondialisatrice et mondialisée » change désormais radicalement toutes les données et brouille toutes les cartes. Or, dans notre pays, la société politique est étrangement demeurée à l'écart des grands mouvements qui, depuis un demi-siècle, ont non pas provoqué une simple évolution mais installé bel et bien un nouveau monde – alors même que la société française réelle est quant à elle travaillée depuis longtemps par ces mouvements. De ce fait même, il est frappant de constater la difficulté des élites institutionnelles à simplement accepter de constater les mutations qui caractérisent notre époque, alors qu'il est impératif de réfléchir à nouveaux frais à l'organisation territoriale de la société française.

Une chose nous apparaît certaine : le déni de l'urbain et de l'urbanisation généralisée et de ses conséquences sont légion, le maintien des vieilles fictions de terroirs, des ressorts usés des identités de clochers, l'acharnement à ne pas vouloir comprendre que l'édifice « à la française » de l'administration publique des territoires – ce mélange étonnant de jacobinisme, de caporalisme d'État et de féodalisme local, doublé d'une dérive bureaucratique et triplé d'une hystérie réglementaire – sont désormais non plus branlants mais

écroulés, sont des attitudes qui ne peuvent plus être supportées. Les visions éculées de la société française et de ses besoins, portées autant par la gauche que par la droite, refusent d'admettre la variété et la richesse de ce qui se passe vraiment dans nos contrées et à tenter de le comprendre en recourant à la comparaison avec ce qui se déroule ailleurs. Car le débat politique national, convenu dans sa manière d'appréhender les choses, est aussi « provincial » à l'échelle planétaire, car nombre de ceux qui nous gouvernent et nous administrent sont totalement étrangers à toute ouverture à ce qui se discute dans le monde entier autour des questions urbaines.

Ainsi, par exemple, à l'heure où partout, au nord comme au sud, les expériences de développement communautaire, d'*advocacy planning*, de concession de projets de co-élaboration de politiques publiques et de gestion d'équipements aux groupements d'habitants, sont testées, analysées, commentées, transférées, nos dirigeants présentent encore la « démocratie participative » à la française comme une expérience audacieuse, là où on pourrait n'y voir à raison qu'une cosmétique. Alors que dans bien des pays on tente de renouveler en profondeur les cadres politiques, chez nous la simple remise en cause légère du cumul des mandats apparaît comme un obstacle impossible à franchir. Alors que tous les spécialistes d'études urbaines insistent sur la complexité des systèmes urbains contemporains, sur les impacts des faits migratoires sur les sociétés, sur la richesse des spatialités habitantes, sur la nécessité d'ouvrir la réflexion à toutes les formes de nouvelles cultures urbaines, nos responsables continuent souvent d'avoir un discours lénifiant sur les territoires français et leurs évolutions, en même temps qu'ils recyclent à l'envie les doxas antiurbaines et les mythologies sur l'intégration à la française et l'égalité territoriale. Et que dire de la manière dont les questions environnementales sont abordées, sans y intégrer d'autre analyse de la dimension urbaine que de se cantonner dans l'habituelle dénonciation des « atteintes » des villes à l'environnement ?

Ces décalages sont de plus en plus flagrants et préoccupants, comme si notre pays ne sortait en fait pas de sa bulle, se figeait dans une confiserie d'un autre âge, une nostalgie de la France stable, alors que le monde entier s'urbanise et se transforme à grande vitesse. À force de nous croire si différents qu'il nous a fallu inventer le pseudo-concept de l'exception culturelle, de penser que l'esprit français était par essence universel, nous sommes devenus aveugles à la mondialisation et la ringardise nous guette.

Ainsi, nous (des universitaires, des intellectuels, des praticiens de l'architecture et de l'urbanisme, ayant tous longuement bataillé, au cours des trente dernières années, au service de la diffusion d'idées nouvelles dans bien des cercles politiques) avons décidé de ne plus nous contenter de nos registres traditionnels d'intervention. Nous avons souhaité sortir du bois de la pensée experte et du conseil, sans doute parce que nous convergeons aussi dans l'idée que nous ne sommes pas vraiment parvenus à faire entrer dans la machinerie administrative et politique les principes de changement que nous estimons pourtant indispensables.

D'où cette idée de créer cette revue d'intervention publique, à la fois modeste dans sa mise et sa présentation, mais offensive et résolue (du moins nous l'espérons) dans son ambition : celle de contribuer à promouvoir d'autres manières de voir les réalités sociales et territoriales et de rendre ainsi insoutenables les

termes compassés du débat politique sur ces questions. Nous tenterons de parvenir à cet objectif à l'aide de la seule arme dont nous disposons : la capacité du texte, de la prise de position écrite et assumée par un auteur, avec son style et sa sensibilité propres, à produire du

sens et à ouvrir le champ d'une discussion possible. Et ce, en assumant que nous ne partageons pas les mêmes idées, hors du sentiment initial précité, et que c'est justement la constitution d'un tel « collectif litigieux » qui nous paraît le plus important dans notre démarche. Au bout du compte, nous continuons de croire, naïfs que nous sommes, à la puissance subversive de la pensée, au refus des dogmatismes qui enferment par anticipation tout débat dans un carcan d'interprétation univoque, au goût de nos concitoyens pour la lecture, la réflexion, l'échange, la dispute argumentée.

On n'a sans doute pas suffisamment remarqué à quel point en deux ou trois décennies la mondialisation effective de l'urbain s'est enclenchée et à quel point cela bouleverse jusqu'à nos schémas explicatifs des sociétés. Pendant longtemps, on a cru (et théorisé) que les modalités des rapports sociaux régissaient l'évolution des espaces de vie : d'où l'illusion d'une forme neutre de territorialisation du social – au sens où le territoire ne constituait qu'une « projection » de l'organisation sociale. Aujourd'hui, en raison même de ce que produit l'urbanisation, l'urbain devient, par un spectaculaire renversement, totalement *explicatif* des sociétés et de leurs transformations.

Ainsi peut se comprendre le titre de ce journal : nous sommes tous des urbains, cette urbanisation intégrale de la vie humaine concerne toutes les échelles d'espaces (de l'esprit et du corps au monde) et toutes les temporalités ; nous ne pourrions comprendre nos vies collectives, nos manières de vivre ensemble qu'en les référant à cette organisation urbaine qui, aujourd'hui, constitue notre habitat commun. C'est bien à partir de cette commune urbanité, qui vaut aussi pour ceux qui habitent dans des espaces ruraux désormais intégrés au champ urbain, qu'il faut réinventer un projet politique pour une société française traversée par les principes de la mondialisation urbaine. Plutôt que de concevoir celle-ci comme une menace, il faut en saisir les potentialités considérables et à ce jour inexploitées. *Tous urbains*, qui ne sera pas économe d'analyse critique, se proposera donc d'explorer des solutions, de lancer des ouvertures, car nous souhaitons que ce journal ne soit pas un véhicule d'amertume, mais bien un moyen de construire un autre rapport aux mots et aux choses des sociétés urbaines françaises.

Le collectif d'animation de *Tous urbains*

“ Promouvoir d'autres manières de voir les réalités sociales et territoriales. ”

“ Nous avons souhaité sortir du bois de la pensée experte et du conseil. ”



Le président, le coiffeur, Pierrette et le potelet

Jean-Pierre Charbonneau

« JE m'appelle Jean-Pierre et suis président de l'association créée pour rendre aux piétons la rue GG à Paris. La mairie nous a promis un aménagement définitif d'ici quelques mois. En attendant, nous avons voulu expérimenter une solution provisoire : seuls des potelets ferment la rue. C'est une catastrophe ! Depuis six mois, ils sont régulièrement brisés. Les clients des coiffeurs veulent continuer à se garer jusque devant chez eux ou alors ce sont les entreprises qui y mettent leurs véhicules pour la journée. Nous avons toujours voulu que cette rue soit un lieu paisible, accueillant pour tous, résidents, coiffeurs, passants, enfants... Mais la cohabitation n'est pas possible tant que ces maudits potelets sont cassés et n'empêchent en rien les voitures d'occuper l'espace... »

« Je m'appelle Slimane et suis coiffeur chez MG3D. Avant, les clients pouvaient passer en voiture devant le salon et déposer les clients devant la porte. Maintenant ce n'est plus possible. Il faut laisser la personne au bout de la rue. D'un côté c'est mieux car les enfants peuvent jouer sur la chaussée et puis il y a moins de bruit. Mais certains clients enlèvent les potelets ou profitent du fait qu'il y en a un de cassé pour venir se garer. La rue piétonne est bien pratique pourtant. Quand je fais une pose, je m'assois

devant le salon, je discute ou regarde les gens passer. Mais comme sa fermeture est fragile, elle redevient comme avant, un parking. On a des discussions avec l'association, mais c'est pas facile... »

« Je m'appelle Pierrette et vis dans la rue depuis 50 ans. Avant c'était comme un village. On se disait bonjour. Tout le monde se connaissait. Maintenant vous avez vu tous ces basanés ! Et puis ils ne respectent rien. Il y a plein de cheveux par terre ! Et même, l'association avait fait partir les voitures garées. Moi, je ne demandais rien. Mais regardez ! Les potelets sont toujours cassés. Les coiffeurs ne respectent rien... »

« Je m'appelle Philippe et coordonne les actions de la Ville de Paris sur les espaces publics de l'arrondissement. Les associations nous demandent d'améliorer la vie quotidienne. Quand il s'agit de faire une rue neuve, on sait faire. Mais on n'a pas les budgets pour rénover toutes les rues de Paris ! Alors, comme dans la rue GG, on imagine des solutions provisoires. Déjà c'est plus propre. Les agents passent régulièrement et c'est plus facile pour eux car le matin, il n'y a pas de voiture. Mais on n'arrive pas à tenir les potelets. On ne va pas mettre la police dans chaque rue ! Alors pour l'instant, on travaille

avec la Ville et l'association à une solution plus pérenne. Mais c'est pas facile... »

Le fonctionnement d'une rue est complexe, contradictoire, à l'image de la société urbaine. Pour l'améliorer, la bonne volonté ne suffit pas. Il faut aussi en comprendre avec finesse les usages, même conflictuels. Il faut faire projet, ce qui n'est pas choisir le mobilier ou les matériaux de sol mais répondre à la complexité de la vie urbaine en étant capable d'assumer l'évolution des usages. Il faut mettre en lien les actions à conduire, de l'aménagement à la gestion en passant par le changement des pratiques. Il faut définir des priorités car tout n'est pas possible et « l'on ne peut faire rentrer deux litres d'eau dans une bouteille d'un litre ».

Des rues à Paris, Copenhague ou Istanbul portent des fonctions semblables. Elles ne peuvent pourtant être traitées de la même façon car non seulement elles ont une histoire différente, mais les modes de gestion, la pression sociale et le rapport que les citoyens entretiennent avec la civilité, n'y sont pas les mêmes. Il n'est pas dit qu'à Copenhague ou à Istanbul des potelets soient toujours nécessaires. Quelques explications.

À Paris, l'occupation de la rue est, sauf dans les secteurs piétons, réglée par des bordures qui délimitent les fonctions, des potelets qui protègent les espaces piétons. Des expérimentations sont en cours mais en général, ce sont des moyens physiques qui séparent les usages. On ne sollicite pas le civisme des citoyens, l'organisation de la rue n'affiche pas une certaine confiance en lui, et l'on ne fait que peu appel à la police.

À Copenhague, les trottoirs et pistes cyclables sont délimités clairement mais

sans ostentation et non protégés. Il y a moins de voitures. Les Danois sont attentifs à la règle et il existe un civisme doublé d'un contrôle social assez important. De ce fait, les espaces sont naturellement respectés, il n'y a pas de potelets, l'usage reposant sur la confiance en la personne.

À Istanbul, il semble exister un certain civisme complété par une présence policière destinée à faire respecter les règles. Dans les nombreuses rues qui ne sont pas encore rénovées, la place du piéton est difficile. Mais dans les secteurs aménagés, il y a peu de potelets, bien que la voiture soit très présente dans la ville. Existerait-il une conjonction entre civisme, respect de ce qui est réalisé et contrôle de la règle ?

“

*Il est plus aisé de dépenser
dans du gros œuvre
que de s'attacher à la
qualité de la vie collective.*

En fait, des objets aussi anodins que des potelets témoignent de la personnalité des diverses sociétés urbaines. Or les villes sont en mutation et se transforment. L'urbanité est revendiquée, assumée. Les changements sont nécessaires, attendus, en cours souvent. Ne faut-il pas alors privilégier l'expérimentation physique et sociale au lieu d'appliquer des recettes ? Certes, il est plus aisé de dépenser dans du gros œuvre que de s'attacher à la qualité de la vie collective. Mais la crise à l'œuvre devrait aider à retrouver les fondamentaux : pourquoi ne pas utiliser le potelet pour organiser la vie publique plutôt que des alignements de granit et travailler à son efficacité ?

L'informel comme principe

Michel Lussault

UN des caractères majeurs du monde urbanisé contemporain est l'informalité. En effet, l'urbanisation promeut toutes les conditions nécessaires à ce que l'informalité prospère : la pauvreté et l'exigence qui en résulte de trouver coûte que coûte de quoi subsister au sein d'une société de compétition interindividuelle, où souvent les solidarités sociales anciennes tendent à s'atténuer, voire disparaître ; la corruption et la multiplication des épreuves qu'elle impose à toute personne voulant accéder à un bien et un service, fussent-ils élémentaires ; la prolifération des normes et de leurs instances d'application et de vérification, qui rend sans cesse plus difficile l'effectuation de pratiques et d'actions parfois élémentaires (on songe, par exemple, aux contraintes qui pèsent de plus en plus sur le moindre chantier de bâtiment, dans un pays comme la France, en raison même de l'empilement de règles de plus en plus contraignantes, quand elles ne sont pas totalement contradictoires entre elles).

Les spécialistes des études urbaines ont ainsi dressé le mot informel en notion cruciale pour désigner un acte ou une réalité spatiale s'affranchissant d'un certain nombre de contraintes officielles. Le terme s'avère plus juste, car recouvrant

une gamme de réalités plus vaste, que celui d'illégal. *Stricto sensu*, tout ce qui est illégal est informel, mais toute informalité n'est pas illégale, c'est-à-dire ne tombe pas nécessairement sous le coup de la loi civile ou pénale. Simplement, est informel ce qui échappe à une régulation publique explicite, ce qui ouvre considérablement le champ. Et nous évite de confondre l'informalité et la clandestinité. En réalité, dans de nombreuses situations, l'informel est omniprésent, éclate au grand jour : il constitue même le régime normal de bien des fonctionnements urbains – notamment en matière économique et résidentielle. Il concerne toutes les activités de production de biens, de services (y compris les plus sophistiqués), jusqu'à contribuer à plus de la moitié de la valeur ajoutée dans bien des aires urbaines des pays émergents ou en développement.

Dans la plupart des contrées développées, on rencontre aussi l'informalité même si elle tend à être plus combattue, en apparence, et si elle s'avère mieux dissimulée. Le choix de l'informel est souvent présenté comme résultant de la nécessité de survivre en milieu urbain. Si la chose est avérée, il n'est pas exact de ne retenir que cet aspect de la question. L'informalité résulte souvent aussi d'un arbitrage

rationnel d'acteurs qui pourraient faire tout autrement : par une décision délibérée on privilégie l'informel pour les atouts et avantages qu'il procure, même si ce choix peut conduire à des pratiques illégales assumées sciemment.

Cette puissance de l'informalité participe et procède en même temps du primat de l'auto-organisation de l'urbain. En effet, le système urbain est sans pilotes. À quelque échelle qu'on le considère, tant son déploiement que ses fonctionnements paraissent plus spontanés que contrôlés et régulés, ce que démontre l'expansion des activités et des espaces informels. Il n'existe pas de méta-opérateurs qui guideraient l'ensemble de l'évolution urbaine du monde, planifieraient ses espaces, conduirait sa marchandisation. Nous sommes face à une machine spatiale complexe, qui échappe grandement à tous ceux qui contribuent à la construire et même (surtout !) aux opérateurs qui prétendent parfois la contrôler.

“ Nous sommes face à une machine spatiale complexe, qui échappe grandement à tous ceux qui contribuent à la construire.

À bien observer la fabrication de l'espace urbain, on constate que les petites actions situées pullulent, les intentionnalités constructrices et aménagistes locales prolifèrent, portées par des acteurs politiques, économiques, associatifs. Et assumées également et même principalement par les individus-habitants, qui sont les premiers fabricants, au jour le jour, de l'espace urbain – via notamment toutes les actions d'autoconstruction. Bref, chaque individu est son propre aménageur-

urbaniste, qui organise, par ses pratiques au quotidien, son habitat et contribue ainsi à la construction permanente de l'urbain. Cette capacité commune, liée au simple fait d'habiter, aucun humain n'en est dépourvu. Mais bien sûr selon la position sociale de chacun, selon les outils (cognitifs et pratiques) qu'il maîtrise, les moyens économiques dont il dispose, les fonctions qu'il exerce, les actions réalisées auront plus ou moins d'impact.

On doit prendre au sérieux cette fonction « aménagiste » inhérente à l'exercice par les individus de leur spatialité, même s'il faut à chaque occasion bien examiner les conditions de réalisation de l'acte spatial pour se donner les moyens de saisir leur influence. Parce que organiser l'espace est une aptitude largement partagée et peu contrôlable dans les faits, parce que les actions qui le fabriquent sont en nombre indéfini, d'une incroyable hétérogénéité de surcroît, et ne s'ajustant que par une sorte de bricolage permanent, puisqu'il n'y a pas de métaplan qui guide le tout – et que d'ailleurs s'il existait, il ne serait pas respecté ! –, personne, quelle que soit sa puissance, ne peut prétendre maîtriser véritablement son cours et ses aspects.

L'espace urbain est donc, en ce sens, auto-organisé (multi-auto-organisé, plus exactement pour dénoter la multiplicité des intervenants), à toutes les échelles (locale, intermédiaire et globale). Cela ne signifie pas qu'il soit sans organisation et sans ordres, car il est aussi multi-régulé de manière partielle à toutes les échelles et via des actes qui, en général, ne convergent pas vraiment – ce qui participe de l'auto-organisation. On comprend bien l'embarras qui saisit quiconque entend contrôler l'urbanisation. Pourtant, toute nouvelle politique de l'urbain devrait se fonder sur le principe de cette informalité et de cette auto-organisation, qui participe du jeu des acteurs, et tenter d'en inférer de nouvelles manières de faire.

Faut-il multiplier le HLM ?

Jean-Michel Roux

LA mal nommée Politique de la ville revient à la une. Mal nommée, s'agissant de quartiers qui sont dans la politique parce qu'ils sont hors la ville, justement. Cette fois, on va réformer la carte¹ et surtout « cesser le saupoudrage² ». Saupoudrage de quoi exactement, c'est encore à voir. Sur les profondes causes économiques et sociales de la crise urbaine, la paupérisation des classes populaires, le chômage, l'insertion des nouveaux venus, j'ai quelques opinions politiques, pas de compétences particulières. Restons par conséquent dans la dimension proprement territoriale des actions coordonnées actuellement par l'ANRU, particulièrement sur l'habitat social.

Lequel sujet ne nous rajeunit pas : « Une société ne peut exister sans crise du logement, lorsque la grande masse des travailleurs ne dispose exclusivement que de son salaire, c'est-à-dire de la somme des moyens indispensables à sa subsistance

et à sa reproduction. » C'est l'avis de Friedrich Engels, dans de célèbres articles sur « La question du logement » (1872), à vrai dire plus consacrés à l'éradication de la pensée de Proudhon qu'à celle des taudis. Le fournisseur des idées éradiquées étant déjà mort à l'époque, la réponse n'est pas venue. Le fait est que la malédiction d'Engels a longtemps prospéré, si j'ose dire, et que les meilleures intentions s'y sont cognées, ne sachant que multiplier les expédients : financements philanthropiques, logements d'entreprises (ou travail à domicile), auto-construction... jusqu'à l'utilisation de « la manne des milliards français se déversant sur l'Allemagne » (toujours Engels) grâce à l'indemnité de guerre payée après 1871. Pour le reste, c'est inconfort, vétusté, insalubrité. Si les loyers sont bloqués, les propriétaires ne peuvent rien améliorer ; sans blocage, ou celui-ci non respecté, le marchand de sommeil prospère.

Le logement, il est vrai, est un objet économique irascible, notamment le logement urbain des salariés modestes. Il est durable (ou devrait l'être) ; c'est un bien d'équipement mais aussi un patrimoine (ou devrait l'être) ; il repose sur l'infamante question foncière ; il est entrelacé avec tous les sujets politiques imaginables. On ne

1. 751 zones urbaines sensibles (ZUS), 435 zones de redynamisation urbaine à l'intérieur (ZRU), 100 zones franches urbaines (ZFU), 2 493 contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) dont environ un tiers en ZUS.

2. François Lamy, ministre délégué à la Ville, 21 mai 2012.

reprochera donc pas aux économistes les plus distingués de s'y casser les dents depuis deux siècles, mais plutôt de prétendre avoir trouvé la solution, ou bien d'être certains qu'elle n'existe pas.

Ce bref retour en arrière est utile pour observer que, dans les pays dits développés, des améliorations sensibles sont venues d'innovations financières empiriques, c'est-à-dire de la création de prêts à long terme à taux raisonnable, destinés à la construction locative et/ou en accession. Si on reste en France, on retiendra deux dates (en réalité des périodes autour de ces dates) : 1953 pour l'invention du HLM (locatif), et 1969 pour les prêts d'accession à la propriété, certains bonifiés. En une soixantaine d'années, par conséquent, on a constitué un parc de 4 millions de logements locatifs HLM (15 % des résidences principales). Il faut y ajouter une accession sociale au moins égale, impure si on veut parce qu'elle contourne les institutions publiques et qu'elle se concrétise le plus souvent dans des pavillons à l'urbanisme discutable, mais quand même destinée à des ménages modestes. Les revendications sociales disposent d'une matière inépuisable mais, au moins dans le domaine de l'habitat, elles devraient s'être atténuées.

Comment se fait-il alors que la crise du logement soit de nouveau dénoncée dans des termes presque identiques à ceux qu'on utilisait il y a un siècle ? Pourquoi en France plus que chez ses voisins, alors que les données brutes ne sont pas très différentes : surface de plancher par habitant, niveau de confort, taux de construction, etc. Pourquoi la crise est-elle particulièrement violente dans des « banlieues » édifiées depuis quelques décennies seulement, qui forment le gros des zones urbaines dites « sensibles » ? Et encore : pourquoi la seule issue envisagée, à gauche comme à droite, est-elle l'accélération de la construction de HLM locatifs, sous la maîtrise d'ouvrage des mêmes bailleurs sociaux dont la production antérieure engendre un tel mécontentement³ ?

Pour qui intervient dans les projets urbains de rénovation, mais pas à titre

exclusif, le parc immobilier des quartiers en crise est une inépuisable source de surprises : des crédits ANRU souvent inutilisés ; des réserves financières souvent considérables chez les bailleurs (au point que l'État menace régulièrement de mettre la main dessus) ; des immeubles comptabilisés comme des machines (avec amortissement) permettant à la fois des rendements financiers importants et des charges locatives élevées ; une normalisation extrême des appartements et une gestion infantilissante de milliers de résidents face à un propriétaire unique ; et une faible redistribution de l'espace urbain, les revenus des habitants du parc social étant fortement indexés sur ceux des quartiers voisins. Je pourrais continuer, recouper ainsi de multiples observations sociologiques, mais fort peu de propositions institutionnelles, financières ou techniques. La logique globale des grands ensembles reste maîtresse du terrain, même si les principes de leur composition urbaine sont abandonnés.

Par conséquent, à la puissante mobilisation de capitaux à laquelle se consacre le nouveau gouvernement, il ne serait pas inutile d'ajouter des changements dans la production et la gestion du logement social, que d'autres Européens ont d'ailleurs largement expérimentés : l'autopromotion, la coopérative d'habitants (aujourd'hui encore illégale en France), les logements adaptés aux nouvelles configurations familiales, la colocation, les annexes mutualisés (stationnement, stockage, salles de réunion, chambres d'hôtes), la location-vente, le rapprochement habitat emploi (télétravail et micro-entreprise)... J'en oublie beaucoup.

3. Par exemple, en Île-de-France, à peu près la moitié des demandes de logements sociaux émanent de locataires de ce parc (Enquête logement, Insee).

V valoriser la ville ?

Frédéric Bonnet

14

Éditos

« IL faut valoriser ce quartier, valoriser les friches industrielles, valoriser les bords de ce fleuve... la valeur du Patrimoine, du paysage est un atout... » Le jargon des projets urbains exprime une volonté louable. Comme le rappelle l'architecte tessinois Aurélio Galfetti, l'architecte a le devoir d'accompagner la métamorphose des lieux pour un « mieux-être » humain. Chaque projet est une transformation, où l'après apporte à l'avant une forme de cadeau. C'est bien ce qui nous anime.

Cette transformation vertueuse est le leitmotiv de toute une profession, elle coïncide avec la plupart des politiques publiques, volontaristes. On n'imagine pas l'île de Nantes, les quais de Bordeaux ou Euralille sans cette généreuse idée. Bien des opérations plus modestes n'en sont pas moins motivées. C'est la partie la plus lisible de l'aménagement public.

Mais cette « valorisation » n'est pas exempte de paradoxes. Tant que les valeurs foncières et immobilières étaient raisonnables, les politiques publiques trouvaient leur juste terrain, dans l'intérêt de tous. C'est moins vrai aujourd'hui. La crise met à jour la difficulté à donner à nos milieux une réelle qualité – mâtinée d'écologie urbaine, avec de forts investissements – sans en bousculer les équilibres sociaux.

En termes d'aménagement, deux réalités cohabitent d'ailleurs : d'un côté, les métropoles ou le littoral, territoires attractifs et productifs, dont le dynamisme est encore amplifié par la redistribution des revenus, de l'autre, les territoires intermédiaires, fragilisés en ces temps de rigueur budgétaire par leur dépendance aux emplois publics.

Du côté des métropoles tout est beau. Mais les chiffres font peur : il faut faire partie des trois derniers déciles pour habiter un T4 neuf en zone urbaine ; les trois premiers déciles n'ont pas accès, logement social compris, à plus d'un T2. Et encore, ce sont les chiffres des métropoles les plus méritoires... C'est plus dur avec celles dont l'héritage libéral est plus ancré. Ceux qui ont le plus de difficultés – très bas revenus, primo-accédants et familles – se répartissent dans l'ancien vétuste ou social ou émigrent dans une maison de périphérie. Les derniers projets d'urbanisation *durable*, portés par des idées généreuses et nécessaires (on intensifie, on maille avec les transports collectifs, etc.), se heurtent à des valeurs foncières fantaisistes, mais bien établies sur un *marché* qui ne doute de rien. Qualifier un site, le rendre plus écologique et plus équitable revient pour la collectivité à compenser financièrement la valeur

exagérée du foncier. Soit on renonce à valoriser et on prend acte des piètres qualités urbaines de bien des sites, soit on accepte d'équilibrer avec les contributions fiscales de tous les très ambitieuses plus-values de quelques-uns. C'est dans les faits ce qui se passe, malgré le trop officiel désengagement public. Les opérations d'aménagement sont soit déficitaires, soit portées par des investissements lourds et sans contreparties (tramways, établissements publics fonciers, etc.).

Voilà l'hypothèse du modèle consumériste de la ville : peu importe le niveau de prix, même régulé, il y aura toujours des entreprises pour louer des produits immobiliers trop chers et des ménages pour acheter, avec de lourdes dettes sur de longues périodes, des logements trop chers. Cette confiance dans la plus-value portée par la finance est telle que la profession immobilière se désolait encore il y a peu du léger fléchissement des prix, alors qu'ils ont doublé en dix ans. Mais dans ce modèle, toute une partie de l'activité productive et de la demande résidentielle ne trouve pas sa place dans la maille vertueuse de la métropole « durable », et se reporte sur les marges.

L'extension toujours active des lotissements pavillonnaires et des zones d'activités périphériques ne se limite pas à une question de forme urbaine – qu'il est de bon ton de fustiger – ni à des problèmes écologiques. C'est d'abord une question financière et sociale, qui est l'envers des politiques métropolitaines : on achète un pavillon aussi parce que le T4 de l'éco-quartier branché, qui ne fait que 75 m², est à 220 000 euros, que l'on n'a pas. De même, toutes les entreprises ne sont pas solides au point de contribuer à rentabiliser les produits financiers que sont devenus les bureaux des nouveaux *beaux quartiers*. La valeur urbaine est surtout une valeur financière : on habite à grands frais la rente des autres. Voilà une vraie charge sur la

compétitivité des entreprises, très bizarrement oubliée.

Même si les autres territoires fonctionnent fort différemment, chaque écart de valeur (par exemple entre centre urbain et bourgs ruraux) est mis à profit pour compenser les difficultés sociales. Le diffus, les lotissements des campagnes limousines ou ardennaises sont décriés mais captent des ressources indispensables au projet de vie de bien des ménages. La précarisation du travail, la faiblesse des revenus et l'incertitude de retraites minimalistes sont les compagnons de cette *spéculation domestique* qui est paradoxalement un indispensable régulateur social. Cela d'autant plus que le gain est une promesse, largement partagée, un pacte porté par trente ans de planification municipale. Le maire, via le droit à construire, est au cœur de cette redistribution des richesses.

En ce temps de *changement*, que peut-on espérer ? Il n'y aura ni nouvelle vision territoriale *durable*, ni nouveaux équilibres sans lier les politiques sociales à celles de l'aménagement, sans remettre en jeu le rôle de la finance, mondialisée et domestique. L'évolution libérale a produit des effets directs sur le territoire : précarisation des contrats de travail, défiscalisation de l'immobilier et financiarisation de la ville, patrimonialisation des retraites, sanctuarisation des plus-values foncières. Les différences de potentiels que ces phénomènes entraînent sont le moteur, désormais grippé, des métamorphoses urbaines. Pour le meilleur et pour le pire. Voilà la ville.

Lier les questions spatiales à la critique des dispositifs macroéconomiques est une nécessité. De la part des professions de l'aménagement, cela exige plus d'inventivité et des outils moins asservis à la doctrine consumériste dont nous héritons. Mais rien n'advient sans une interpellation citoyenne, énergique, des politiques écologiques, économiques et sociales. C'est là que tout se joue.

15

Éditos

Les PPP, ou la politique économique de la terre brûlée

Denis Dessus et Cristina Conrad*

ALORS que le poids des contrats de partenariats public privés (PPP) s'accroît dans l'économie française, les médias relatent, de plus en plus, les problèmes et surcoûts engendrés par ces contrats globaux. Rappelons qu'ils permettent de confier en un seul marché conception, construction, entretien, maintenance et gestion d'un équipement public, financé par le groupement privé attributaire du contrat et payé par l'État ou la collectivité sous forme de loyer. Les règles de la comptabilité publique ont été adaptées pour que la majeure partie du montant du marché, passé sur des durées de quinze à trente ans, n'apparaisse pas en investissement, masquant la réalité de la dette, mais en fonctionnement, sous forme de loyer.

Les architectes, les artisans et PME du bâtiment ont toujours dénoncé ces pratiques très onéreuses qui réduisent la concurrence aux trois ou quatre majors du BTP et de la finance, creusent la dette des générations futures, transforment le service public en produit financier et font supporter les risques aux contribuables.

Les faits aujourd'hui confirment leurs propos. Le Conseil constitutionnel en a par deux fois limité l'usage. En octobre 2011, la Cour des comptes a analysé les PPP péni-tentiaires. Une analyse qui fait froid dans le dos quand on constate un coût indolore dans les deux ou trois premières années, qui augmente de façon exponentielle avec des loyers multipliés par sept dès 2017, un coût global de 23,8 milliards d'euros en 2044. La Cour des comptes pose clairement la question de la soutenabilité budgétaire de la politique des PPP et constate que le ministère n'a pas de politique budgétaire à long terme permettant de répondre aux engagements pris. En clair, personne ne s'est posé la question de savoir comment on allait payer dans dix ans les loyers des PPP lancés par tous les ministères, PPP imposés par le plus haut niveau décisionnel de l'État.

Alors qu'il s'agit de satisfaire un service public, la qualité du projet, donc la qualité du service, devient, avec une concurrence architecturale très limitée, un critère secondaire de choix. Le faible niveau de prestation est démontré par les retours d'expérience anglais et les premières réalisations françaises. En annexant l'architecte et son équipe à l'entreprise, le rôle de la maîtrise d'œuvre est perverti. Elle ne

travaille plus pour faire le meilleur projet et l'obtenir aux meilleures conditions pour le maître d'ouvrage public, mais pour aider le groupement privé/maître d'ouvrage à obtenir la marge maximale. Les dysfonctionnements des prisons de Roanne ou de Montauban, les malfaçons et surcoûts de l'hôpital sud francilien, les ferraillements insuffisants des planchers de l'université Paris-VII-Diderot ou Vinci en sont des exemples. La piètre qualité constructive permet au groupement privé de facturer lourdement le coût des travaux induits par l'usage, contractuellement à charge de l'établissement ou de la collectivité.

Pourquoi alors l'État et de multiples collectivités utilisent cet outil ?

La raison est évidente : cela permet de continuer à lancer de vastes programmes en reportant à plus tard leur paiement. Il s'agit d'un comportement de ménage surendetté qui triche sur la déclaration de ses finances pour continuer à emprunter. Pire, le gouvernement Sarkozy, après avoir garanti l'investissement du groupement privé dans le cadre du plan de relance, a voulu permettre la titrisation des créances des banques. Quelles en seront les conséquences quand les établissements publics ne pourront plus payer les loyers excessifs, comme cela commence à être le cas pour soixante hôpitaux anglais en état de faillite annoncée ?

On ne peut s'empêcher de parler de vertu quand on sait que le groupe parlementaire qui voulait une loi généralisant cette procédure envisageait sérieusement une clause pour que le délit de favoritisme ne puisse s'appliquer !

Les risques sont bien réels car en réduisant le nombre d'acteurs à trois ou quatre, toujours les mêmes, à l'appétit aiguisé par des marchés pesant plusieurs centaines de millions d'euros, il est évident que le lit est fait pour les ententes et négociations occultes.

Si les PPP ont été voulus par les gouvernements Chirac et Sarkozy, ils sont utilisés par des collectivités de tous bords. La communauté urbaine de Lille double son endettement avec le grand stade, la ville

de Paris rénove ses 600 écoles en CPE, un PPP peint en vert, la Seine-Saint-Denis fait réaliser en un seul PPP tous les collèges et gymnases d'un département, déjà surendetté.

Enfin, ce choix politique se fait au détriment des PME qui constituent la vitalité économique d'un pays et représentent plus d'un million d'emplois. Sans surface financière, juridique et administrative suffisante, elles ne peuvent répondre à ces appels d'offres qui sont trustés par les trois majors. La globalisation nous fait oublier que l'avenir est dans le local !

Heureusement, les signes d'une prise de conscience sont multiples au sein du nouveau gouvernement, que ce soit pour les travaux de la justice, le plan Université ou les futures lignes à grande vitesse du réseau ferré.

Louons les réticences de M^{me} Taubira face au contrat de 1,7 milliard d'euros pour le nouveau Palais de Justice parisien. Mais, même si les travaux n'ont pas commencé, la rupture de contrat coûterait 80 millions d'euros à l'État ! Apparemment ces contrats ont été négociés pour préserver les intérêts du partenaire privé et non ceux du contribuable !

Plus que de vertu, il faut parler d'éthique et de responsabilité. Les mandats passent, mais les conséquences des mauvaises gestions financières vont peser sur les prochaines générations. L'État et les collectivités publiques sont un moteur économique essentiel. Avec les PPP et l'illusion d'une activité immédiate, ils s'enfoncent dans l'endettement à long terme et gèlent d'ores et déjà les capacités futures d'investissement et de relance économique.

Les dégâts sont déjà énormes, il est impératif de revenir à une politique d'investissement responsable, s'il n'est déjà trop tard !

Si le développement durable est déjà passé de mode dans les discours et surtout les actions politiques, l'économie durable est une notion fondamentale qui en est trop souvent absente.

* Respectivement architecte, expert marchés publics et architecte, urbaniste.

Le siècle de la citoyenneté urbaine

Jacques Donzelot

LE XXI^e sera-t-il le moment d'une déclinaison urbaine de la société, comme le XVIII^e avait été celui de sa version civile, le XIX^e celui de sa version politique et le XX^e celui de sa version sociale ? Soit dit en reprenant et en proposant de prolonger la célèbre analyse qu'en avait faite Thomas Humphrey Marshall dans son ouvrage intitulé *Citizenship and Social Class*, publié en 1949, et qui désignait alors la citoyenneté sociale comme la formule enfin terminale de ladite citoyenneté.

Que se serait-il donc passé, depuis lors, dans notre rapport à la ville qui ferait de l'urbain une nouvelle étape dans l'histoire des déclinaisons de la citoyenneté ? Ceci, pourrait-on dire, que lorsque la société est devenue totalement urbaine, notre rapport à la ville change de nature. Le problème n'est plus, comme durant l'urbanisation, de trouver un logement dans la ville où l'on vient mais d'occuper dans cet espace urbain généralisé une position d'où l'on peut le mieux accéder aux opportunités qu'il offre tout en se soustrayant à ses nuisances.

Durant la phase d'urbanisation, l'important était d'éviter les méfaits de l'entassement. Et tel fut bien le rôle des cités d'habitat social. Le logement rentrait ainsi dans la panoplie des prestations fournies

au titre de la citoyenneté sociale. Au même titre que la scolarité et surtout la protection du revenu des salariés par rapport aux aléas de la vie (retraites, enfants et ceux de l'économie chômage). L'ensemble de ces protections (nourriture, logement, santé, scolarité) visait à préserver ce qu'il fut convenu d'appeler le « capital humain » de chaque citoyen, à lui éviter de se trouver à la merci de l'employeur pour satisfaire ses besoins essentiels.

À partir du moment où l'urbanisation est achevée, cette manière de préserver le capital humain ne suffit plus pour garantir les conditions d'une égale dignité entre les citoyens. Tant la localisation de leur habitat prend une importance croissante. Il y a ainsi ceux qui peuvent habiter là où les flux se croisent et se fertilisent, la fameuse classe créative qui vit dans les parties des métropoles où se concentrent les équipements de prestige. Ceux aussi qui prennent appui sur les flux pour s'offrir un environnement naturel attractif, c'est-à-dire la classe moyenne qui opte pour le périurbain, de plus en plus « inférieure » à raison de l'éloignement nécessaire pour se l'offrir. Ceux, enfin, qui n'ont le moyen ni d'accéder au centre, ni celui de partir, et qui vivent dans un environnement dépourvu de charme et déconnecté des flux : les habi-

tants des cités, ces lieux d'élection de la citoyenneté sociale, devenus son lieu de malédiction. À présent, le péril dans la ville n'est plus celui de l'entassement mais bien plutôt celui de l'éloignement, de la logique de séparation qui menace de défaire cette société urbaine, de la compartimenter en autant de parties qui s'ignorent, se rejettent. Comme le montrent les émeutes urbaines des cités. Ou le vote populiste qui se manifeste particulièrement dans le périurbain lointain ou le pays dit profond.

Ce sentiment d'injustice des habitants des cités comme de ceux de l'arrière-pays dit bien que le seul souci du capital humain ne suffit pas pour unir les habitants, leur rappeler qu'ils forment ensemble une société. Pour les habitants des cités, la protection sociale est plus souvent vécue comme la compensation d'un rejet que comme le corrélat d'une intégration professionnelle. Pour les habitants du périurbain lointain, l'accès à la propriété devient non plus la récompense d'un effort mais une illusion dont le prix à payer paraît de plus en plus lourd. Le coût et la fréquence des déplacements rendent dérisoire cette promotion sociale dont ils bénéficient. Ils se sentent piégés autant que les habitants des cités s'estiment rejetés et ils cultivent à l'encontre de ces derniers une rancœur d'autant plus forte qu'ils ont l'impression de payer, par leurs impôts, pour que ces derniers soient « dispensés de travailler ».

Comment compenser ce déficit d'efficacité de la citoyenneté sociale ? Comment apporter à tous les citoyens les capacités qui leur manquent pour faire également partie de cette société totalement urbanisée ? On peut ranger ces compétences dans deux rubriques : celle du capital spatial et celle du capital social.

Le « capital spatial » désigne la capacité dont dispose un individu, à raison de la localisation de son habitat et des moyens de transport qui y sont affectés, de se rendre aisément à une distance plus ou moins lointaine, pour son emploi, sa formation ou ses loisirs. C'est bien ce capital spatial que s'emploient, en principe,

à améliorer les programmes de tramway et autres formes de transport collectif. Mais on peut aussi bien y faire rentrer les programmes de nouveaux logements dans un périmètre convenant mieux à cette facilitation des transports. Même si l'établissement de facilités physiques d'accès aux opportunités de la ville ne vaut pas garantie de l'usage de celles-ci par la part la moins favorisée de la population.

Le souci du capital social vise à répondre à ce sentiment d'une réservation des équipements de prestige aux catégories les plus favorisées. Car ce sentiment correspond bien à une réalité, le manque d'une familiarité avec ces équipements pour la part lointaine, à un titre ou un autre, de la population. Cette familiarité ne se résume pas à une proximité physique. Elle tient à une accoutumance, une prédestination en quelque sorte qui transite par le milieu social. Pour contrer les effets excluant de cet avantage, il n'est guère d'autre manière que de développer les relations entre les publics défavorisés et les responsables de ces équipements à travers des rituels de rencontre susceptibles de produire cette familiarité.

Le concept de citoyenneté urbaine permet de rassembler ces capacités urbaines qu'il s'agit de développer via tant le capital social que le capital spatial. Si l'on ne veut pas que la citoyenneté sociale serve et ne serve qu'à alimenter la nostalgie d'un monde révolu. Ainsi passe-t-on d'une déclinaison de la citoyenneté à une autre pour éviter que le blocage sur une formulation datée de celle-ci ne conduise à déconsidérer l'enjeu d'ensemble dont elle s'est trouvée, à un moment donné, la figure de proue.

i mpuissance publique

Vincent Renard

20

Éditos

« **O**N ne peut pas, Madame le Ministre¹. » Il s'agissait du ministère de l'Environnement, on peut l'appliquer à bien d'autres secteurs, tout particulièrement à celui de l'équipement et du logement, et on peut y mettre en tant que de besoin l'aménagement du territoire, le tourisme, l'égalité des territoires, le logement, la mer et tant d'autres choses, au gré des fluctuations des appellations : l'action publique, les politiques publiques, en particulier au niveau de l'État, s'affaiblissent jusqu'à devenir illisibles.

On n'en finirait pas de recenser les témoignages d'impuissance émanant des responsables publics, que ce soit au niveau local ou plus encore au niveau central. Quelle est cette impuissance ? Par rapport à quelle référence, à quelle ambition, à quel but poursuivi ?

Une impression générale : multiplication des textes, des objectifs poursuivis, complexification de la chaîne de production et d'application du droit, insuffisance des évaluations, scepticisme général à l'annonce d'un nouveau projet.

1. Robert Poujade, *le Ministère de l'impossible*, Paris, Calmann-Lévy, 1975.

Nous en prenons ici deux illustrations, suivant deux injonctions exprimées de façon répétitive depuis plusieurs décennies.

La première concerne les formes urbaines, la suburbanisation, la périurbanisation, l'extension périphérique des villes, qui accueillent aujourd'hui la plus grande part de la croissance « urbaine » : l'injonction est quasi permanente, au moins depuis le milieu des années 1970, d'en finir avec cet étalement, refaire la ville sur la ville, revenir à la ville dense, la ville compacte, la ville intense.

Le vocabulaire change, les objectifs aussi évoluent : à la fin des années 1970, il s'agissait de faire des économies en termes d'équipements publics (c'était l'objet de l'intense campagne « Halte au mitage » en 1977), de refaire la ville sur elle-même, avec notamment la loi SRU de 2000 ; aujourd'hui l'accent est mis à la fois sur des objectifs strictement écologiques, la réduction de l'émission de gaz à effet de serre, et aussi sur la « consommation de terres agricoles » (la surface d'un département serait « consommée tous les dix ans », dit-on).

L'injonction reste la même, l'outillage juridique et économique évolue, l'impact est faible voire insignifiant : l'essentiel de la construction neuve se produit hors des villes, surtout dans de très petites

communes. Et on doit y ajouter le développement de certains types d'activités économiques, gros consommateurs d'espace, à faible valeur ajoutée, mais qui jouent un rôle structurant sur le développement urbain. Ce sont par exemple les plates-formes logistiques, les *call centers*, les centres commerciaux.

Pourquoi cette impuissance des politiques publiques ?

Le second thème, la mixité sociale, revient également comme un leitmotiv dans les politiques urbaines, depuis des décennies, la dernière en date étant la loi Duflot en discussion actuellement, qui veut renforcer la part de logements sociaux dans certaines communes, dans le prolongement de la loi SRU.

Sur ce thème, toutes les observations montrent que la ségrégation croît et embellit, quel que soit le critère retenu, dans un contexte où la crise d'ensemble du logement repousse chaque jour davantage les ménages à faible ressource loin des centres et où les files d'attente s'allongent pour obtenir un logement social.

Et plus largement, la question du droit au logement, juridiquement inscrit dans la loi Dalo, montre ses limites.

Une explication approfondie de la faible efficacité des politiques publiques sortirait du cadre de cet article. Mais ce constat interroge en tout cas sur deux points.

C'est d'abord une réflexion sur ce que l'on peut appeler « pouvoir urbain ».

Au-delà de l'aspect formel des politiques publiques explicites, traduites en particulier par l'appareil législatif et réglementaire devenu proliférant, se pose la question de la dilution du pouvoir urbain entre un grand nombre d'acteurs, publics ou privés, engagés dans des stratégies complexes régies par des textes d'un tel foisonnement que l'issue d'un contentieux devient imprévisible. Les exemples abondent. On peut signaler la formulation qu'en donne Guillaume Poitrinal, président de la société Unibail, dans un récent petit ouvrage simplement intitulé *Plus vite*, où il affirme que par la complexité de la

“ La prolifération des textes qui s'appliquent rend imprévisible l'issue dès lors qu'un conflit arrive devant les tribunaux.

décision en urbanisme « le principe de précaution est devenu principe d'inaction ».

Dilution aussi dans la répartition des compétences d'urbanisme du côté des collectivités publiques. Si la notion de partenariat public-privé a maintenant acquis droit de cité – d'ailleurs de façon souvent discutable –, on doit aussi s'interroger sur les partenariats public-public, devenus d'une grande complexité et d'une grande opacité. La genèse dudit « acte III de la décentralisation » ne manque pas de soulever quelques questions en la matière tant il souligne les interrogations ou les contradictions entre la volonté d'« approfondir la décentralisation », celle d'un certain retour à l'autorité de l'État, et la volonté de faire émerger un niveau intermédiaire stratégique.

La décision urbaine est diluée entre un grand nombre d'acteurs, la prolifération des textes qui s'appliquent rend imprévisible l'issue dès lors qu'un conflit arrive devant les tribunaux, comme le montre de façon caricaturale la tragi-comédie de la construction de tours autour de Paris, des tours Hermitage à l'opération Triangle de la porte de Versailles en passant par le palais de justice aux Batignolles ou la tour phare de Tom Mayne à la Défense...

La décision urbaine se joue maintenant entre le juge et l'avocat, avec des dossiers d'une infinie complexité, des durées de procédure qui s'allongent, pour une issue de plus en plus imprévisible.

L'action publique en matière d'urbanisme et de construction doit retrouver ses marques.

21

Éditos

Quel urbanisme « émergent » !

Olivier Mongin

22

Éditos

Le recul historique montre que l'on assiste à une véritable rupture anthropologique liée à la rapidité de la croissance démographique urbaine (10 % de la population urbanisée en 1900, 60 % aujourd'hui et les 2/3 en 2050) alors même que la migration des ruraux vers les villes n'est plus nécessairement la cause principale d'une croissance devenue endogène dans la plupart des cas. Comme cette accélération est d'autant plus forte que les zones géographiques concernées ont été faiblement urbanisées (à l'instar de l'Amérique latine) ou qu'elles détruisent un tissu urbain plus ancien (comme c'est le cas du sous-continent asiatique et des principales villes chinoises), l'urbanisation peut être très rapide : 70 villes de plus de 5 millions d'habitants en 2000, 400 en 2050. La mégalopole associant Tokyo et l'agglomération du Kansai (Osaka-Kyoto-Kobe) avec sa population de 60 millions d'habitants sera aussi peuplée que le Royaume-Uni ou l'Italie, tandis que le Grand Shanghai comptera quatre fois plus d'habitants que des pays comme la Belgique, les Pays-Bas ou la Suisse.

Ce différentiel de vitesse est à l'origine du déplacement du regard géographique qui ne se tourne plus vers l'Europe mais vers la Chine, l'Afrique et l'Amérique latine. Avec

ses lunettes d'anthropologue, Claude Lévi-Strauss l'avait déjà pressenti à São Paulo en 1934 : pour l'auteur de *Tristes Tropiques*, tout allait trop vite dans le nouveau monde urbain qui n'était pas celui de l'Amazonie. Mais du constat de ce différentiel de vitesse, il ne faut pas conclure à un partage des rôles qui ferait des pays de l'Ancien Monde les garants d'un « bon urbain » et du « développement durable » face à des pays où la vulnérabilité de l'habitat et la fréquente démission politique pèsent lourdement sur l'occupation de l'espace. Le rapport ONU-Habitat d'octobre 2008 intitulé « Le XXI^e siècle sera le siècle des villes » souligne que la mauvaise urbanisation n'est pas au sud et la bonne au nord, en dépit du problème manifeste que pose le différentiel de vitesse entre les deux « mondes ». Les pressions que l'urbanisation des mondes émergents exerce ne sont pas à l'origine d'un partage de rôles vertueux au seul bénéfice de l'Ancien Monde : le rapport observe que les plus grandes villes des États-Unis ont des niveaux d'inégalités comparables à Abidjan, Nairobi, Buenos Aires. Il souligne également que le réchauffement climatique n'oppose pas le nord et le sud : la ville de San Diego, huit fois plus petite que São Paulo, pollue proportionnellement largement plus que celle-ci.

Irréductible à une approche strictement économique, la mondialisation urbaine est à l'origine d'une « reconfiguration des territoires » plus ou moins visible à l'échelle de la planète. Pour l'Unesco, le mot « ville » reste d'un flou total quand il ne renvoie pas au thème de « la ville harmonieuse » en vogue en Chine. L'urbanisation généralisée sacrifie souvent les valeurs urbaines qui ont soutenu la ville classique, ce qui n'est pas sans retentissement d'ordre anthropologique car « on n'habite pas n'importe où n'importe comment ». Si la condition d'habiter les territoires du monde n'a pas toujours été l'affaire des seuls urbains, elle l'est aujourd'hui puisque l'urbain diffus pénètre réellement potentiellement tous les types et formes de territoires. Mais il ne favorise pas dans les pays émergents le *trickle-down*, le « ruissellement » selon lequel les plus pauvres devraient bénéficier de la richesse des classes supérieures alors même que le *gush-up*, l'« accaparement » des ressources naturelles par les grands groupes économiques se porte à merveille. La mondialisation atténue la pauvreté globale et les inégalités entre États, mais elle creuse les inégalités en leur sein partout. Il ne faut pas se leurrer : si l'urbanisme a pu être dans certains pays d'Europe durant la phase industrielle synonyme d'État social, de mutualisation et de redistribution à l'échelle d'une ville, si la bourgeoisie industrielle en la personne d'Hausmann ou de Cerda a soutenu des projets urbains pas uniquement destinés à exclure la population ouvrière de « la ville propre », rares sont aujourd'hui les manifestations d'une responsabilité urbaine dans la plupart des pays émergents : au Brésil ou en Inde, les couches montantes n'ont guère le souci de partager le bien-être urbain et l'État chinois

“ Rares
sont aujourd'hui
les manifestations
d'une responsabilité
urbaine dans la plupart
des pays émergents.

contrôle les villes grâce à un permis de résidence (le *hukou*).

Réinventer un monde urbain commun exige de regagner du terrain sur la campagne, sur la forêt, sur le désert, autant de territoires en voie d'asphyxie. Il ne suffit pas d'en appeler à l'urbanisme d'hier : en France, l'urbanisme a été l'affaire de l'État, la ville a été conçue comme un petit État-providence à l'époque industrielle et considérée avant tout sous l'angle du logement après la Seconde Guerre mondiale. Il ne s'agit pas de le reproduire à l'échelle mondiale mais d'inventer un urbanisme qui s'accorde aux agglomérations d'aujourd'hui. À l'échelle du monde, nombreuses sont les villes (Chicago, Singapour, Medellín) qui trouvent leur autonomie : si elles cherchent à se débrouiller par elles-mêmes, cela ne les désengage cependant ni de l'action des États ni de celles des autres villes en réseau et interconnectées qui les concurrencent. Il ne suffit pas de glisser d'un urbanisme d'État à un urbanisme destiné à des villes autonomes, à des grandes communes insulaires repliées sur elles-mêmes, de substituer à un urbanisme national et social celui de la cité-État émergente. Un urbanisme responsable devrait participer de l'intrication des décisions politiques de la ville, de l'État, des instances supra-étatiques et des ONG qui entrent en synergie. On en est très loin. Reste à penser un urbanisme qui rapièce « la ville mise en morceaux » et ne contourne pas la responsabilité des politiques. Entre l'État et la cité-État, il faut imaginer un urbanisme de ce temps, celui d'un meilleur vivre urbain, qui n'est pas celui de la ville industrielle européenne.

23

Éditos



À propos de la place de la République à Paris

Jean-Pierre Charbonneau

IL n'est pas aisé de se prêter à l'exercice de la critique pour un professionnel de la discipline. Plusieurs raisons à cela. Au-delà du soupçon de concurrence avec le concepteur, nos clients sont des maîtres d'ouvrage, élus ou techniciens. Et il est inhabituel d'exprimer publiquement un point de vue en apparence contraire au message politique qu'ils portent et concrétisent en partie dans les projets qu'ils défendent et conduisent souvent dans des conditions difficiles. Car tout projet est un combat : contre les habitudes, les normes, les contradictions, les consensus mous...

Ajoutons que les lieux après travaux sont en général de meilleure qualité que ce qu'ils étaient avant. Le public peut alors ne pas comprendre une critique pouvant apparaître

comme le propos personnel d'un expert grincheux.

La place de la République à Paris sera plus belle qu'elle ne l'était. Prêtons-nous cependant à une analyse, convaincus qu'apportant à la réflexion sur ce qui est pensé et réalisé, elle ne peut être que féconde, à un moment où Paris, plus que d'autres peut-être, s'interroge sur l'évolution de son urbanité et de son espace public, qui en est un des supports.

On peut partir de trois constats. La place de la République est le cœur d'un faisceau de quartiers. Elle est un des lieux emblématiques de la capitale. Ainsi que bien d'autres villes, Paris est dans un moment de mutation forte relative aux modes de déplacement.

Faisons alors une rapide description de ce qui va être. La partie centrale est en cours de réalisation. Elle est un peu surélevée au nord et séparée des façades qui la bordent par un espace dédié aux piétons et aux très nombreux bus qui l'emprunteront. Au nord-est, des commerces actifs créent une ani-

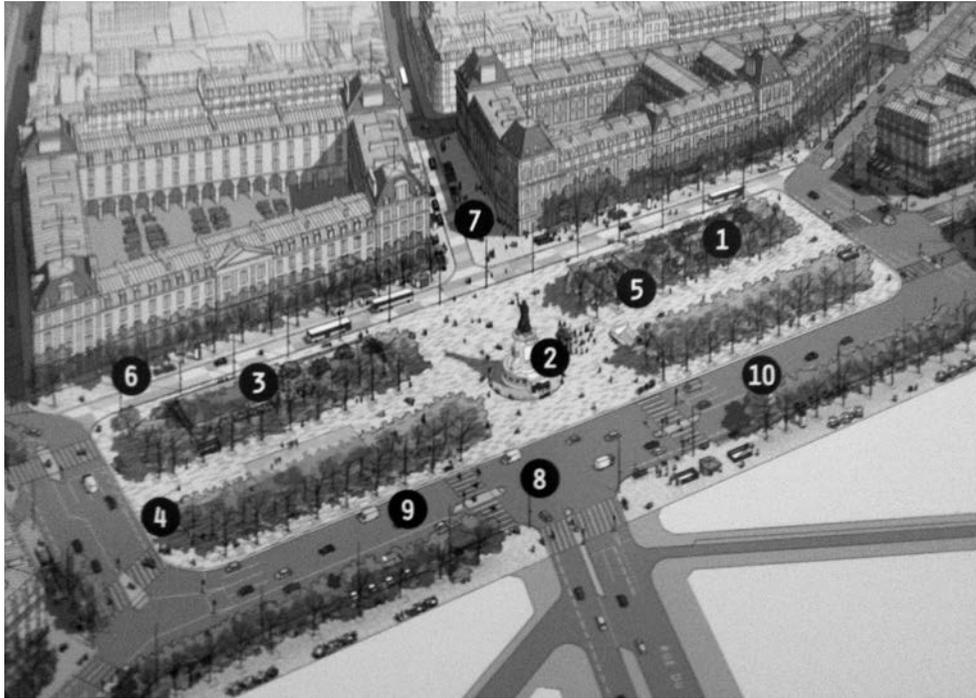
mation sur la rue, laquelle est en contrebas de l'espace central. Au nord-ouest, un long bâtiment de l'armée offre une façade un peu triste et ne génère aucune activité sur la place. Le lien de la partie centrale avec les bâtiments qui l'entourent a donc été recherché mais il n'est effectué qu'à l'endroit qui possède l'activité urbaine la plus faible. De plus les arrêts de bus seront-ils en

dehors de cet espace ou bien à l'intérieur, auquel cas ils pourraient créer une noria de véhicules coupant encore plus la place de ses façades ?

Continuons notre tour. On doit alors prendre les trottoirs certes élargis mais qui sont malheureusement séparés par des boulevards à cinq à six voies de l'espace du centre. Autant dire qu'il est éloigné des façades et donc des quartiers qui le bordent sur ses trois autres côtés. Or un lieu a une vie propre mais

joue aussi un rôle de lien avec ce qui l'entoure. Prenons l'exemple du sud. Il s'agit d'une façade très active, aboutissement de l'intensité urbaine portée par les boulevards et les quartiers qui

**La place de la
République
est le cœur
d'un faisceau
de quartiers.
Elle est un
des lieux
emblématiques
de la capitale.**



Place de la République à Paris : illustration destinée à la concertation.
Photo prise par l'auteur sur un panneau d'affichage de la RATP

y aboutissent. Or elle sera séparée de la partie centrale par six voies de circulation et ne lui appartiendra donc pas. Cela n'est pas théorique mais renvoie au confort pour aller d'un endroit à un autre, à la coactivité que peuvent avoir des lieux et qui fait la richesse de l'urbanité.

N'aurait-on pas pu sanctifier la place de la République du fait de son importance urbaine et symbolique ? N'est-elle pas par exemple le lieu de

départ des manifs ? On aurait dû alors organiser la circulation automobile dans un périmètre assez large, non pour réaliser une place piétonne mais pour y rendre la présence des voitures secondaire. En effet, la place possède des fonctions qui doivent continuer à exister car elles lui confèrent certaines de ses qualités : un certain niveau de trafic interquartier, les livraisons, les transports en commun... Mais elle aurait pu être une grande place fonda-

mentale de l'évolution de la qualité de vie à Paris, une place dans son entier, jusqu'aux façades, reliant les quartiers et les lieux qui l'entourent et s'animant d'eux et de ce qu'offrent les activités des bâtiments qui la bordent. Rappelons à ceux qui pensent impossible une évolution de la circulation que Paris, comme la plupart des autres villes, a décidé des rues empruntées par les nouveaux trams en fonction de critères de desserte et d'efficacité des transports publics et souvent sans faire d'études de circulation préalables. On adapte ensuite les flux, les automobilistes s'adaptent et l'effet du tram agit.

Ce n'était pas possible à ce stade de la circulation à Paris ? Paris n'a-t-il pas inventé Paris Plage ? Combien de choix forts ont ainsi été faits dans des villes européennes envahies par les automobiles ?

Michel Corajoud dit trouver autour des lieux qu'il aménage la nourriture dont il alimente la proposition de leur transformation. Le projet en cours place de la République n'est-il pas en ce sens un contre-exemple ? Nul doute

qu'elle soit agréable en son centre. Mais n'est-on pas en train d'en faire une île au milieu de voies de circulation plutôt qu'une place ? Imaginons comment elle aurait pu être un levier réel et symbolique de la transformation de ce secteur de Paris, accessible par tous les modes de transport (le métro, les bus, le vélo, la marche). Peut-être n'était-il pas possible, pour des raisons politiques ou

du fait d'un désaccord éventuel avec la Préfecture de Police, de restreindre davantage, à ce stade, la circulation. Ne pouvait-on pas alors y appliquer la démarche portée par les élus parisiens et qui se traduit dans Paris Plage puis par le projet des rives de la Seine, ou dans « Paris respire » qui voit l'usage des espaces varier selon les jours de la semaine ? Il eut été imaginable de surseoir à cette rénovation et d'expérimenter, ou de concevoir un projet

par étapes, la première aménageant l'espace libérable tout de suite et l'autre s'effectuant dans un deuxième temps, dans l'attente que la mutation en cours de la mobilité dans Paris et l'agglomération le permette.

N'est-on pas en train de faire une île au milieu de voies de circulation plutôt qu'une place ?

J'ai cru durant toute ma vie que j'avais rompu avec mon enfance, mais, est-ce l'effet de mon âge, je me rends compte, aujourd'hui, que je suis intérieurement et profondément activé par les sensations de ma jeunesse. L'importance de la montagne dans mon cas, natif de la Haute-Savoie, j'ai cru que je l'avais occultée, mais c'est d'elle dont je parle lorsque j'évoque l'horizon.

Michel Corajoud

Les horizons du paysage

Entretien avec Michel Corajoud

Si on ne présente pas Michel Corajoud, l'un des noms propres qui a symbolisé la montée en puissance des métiers du paysage depuis deux décennies, on rappellera qu'il a publié un précieux recueil d'articles en 2010, Le paysage, c'est l'endroit où le ciel et la terre se touchent (Actes Sud). Dans cet entretien, il revient sur des thèmes qui lui sont chers : la pratique du paysage, le rapport à l'architecture, les territoires que le paysagiste devrait privilégier en périphérie des agglomérations, la question de la limite qui n'est pas qu'une affaire administrative, les rapports aux politiques. Mais surtout il évoque certaines des polémiques dans lesquelles il aime apparemment être pris, ce dont témoignent celles qui ont éclaté à propos de Ronchamp et de l'extension de Roland-Garros.

La tentation du formalisme

Tous urbains - *Le métier de paysagiste est de plus en plus reconnu à côté de celui de l'urbaniste, de l'architecte, de l'économiste... Alors que vous avez contribué avec d'autres à la reconnaissance de ce métier par vos travaux et par votre enseignement à l'École nationale supérieure du paysage de Versailles (ENSP), faut-il en conclure à une spécificité de l'intervention du paysagiste, ce qui expliquerait aussi son succès croissant auprès des élus ?*

Michel CORAJOUD - J'ai toujours entretenu un rapport de complicité avec les autres professions, le métier que je fais consiste à travailler sur des milieux vivants,

ouverts et non pas sur des champs clos. Ce qui implique une pensée transversale et interrelationnelle, et favorise notre tendance à déborder sur les autres milieux professionnels. On se fait donc accuser par des urbanistes ou par des architectes d'être des expansionnistes qui veulent mordre sur leur territoire de compétence. Mais je pense justement que la demande croissante des élus éclaire bien les raisons de notre désir d'ouverture qui n'est pas sans relation avec l'évolution rapide des liens de la ville et de ses périphéries. Les élus ont compris qu'il fallait « ouvrir les perspectives » et ne plus travailler sur des espaces fermés. Si les paysagistes ne sont pas plus malins que les autres, ils ont une manière de faire qui

s'intéresse au temps, aux marges, aux interstices, aux seuils, aux horizons enfin... Ce qui explique que des élus, qui réfléchissent à l'accroissement de leur ville, qui luttent contre son développement anarchique et qui proposent des dynamiques en termes de projets, s'adressent à eux. Mais il y a un revers de la médaille : cette « demande croissante de paysage » peut aussi favoriser un style de « projets paysagistes » qui survalorise la forme ou le concept au détriment du sens et des usages. Cependant, ces projets que l'on accuse d'être formalistes, ne sont, à mon avis, que des projets qui ont été arrêtés trop vite au cours de leur processus. Ils ont été, à un moment, considérés comme suffisamment accrocheurs pour faire recette, en l'état, et être exhibés dans les revues. Pour qu'un projet atteigne sa maturité, parvienne à son excellence, il faut accroître le temps de sa mise en forme : plus on travaille sur le projet, plus il échappe, me semble-t-il, au formalisme.

L'idée que des concepts peuvent immédiatement prendre forme est une illusion. Les projets issus de cette démarche ne sont que de simples illustrations d'une pensée préalable. La vogue actuelle de l'approche conceptuelle, où « le dit » compte plus que « le faire », suscite des projets qui sont le plus souvent accompagnés par de longs commentaires. Un épilogue est nécessaire à ces projets pour réaffirmer les idées qu'ils illustrent. Il n'y a pas ce travail lent,

“ Il y a un pacte très fort entre les choses du paysage, il y a des solidarités qui font que ces choses tiennent ensemble.

complexe, souvent douloureux qui conduit une pensée d'origine, je dirais plutôt une intuition, à sa « mise en espace ». Le projet, tel que je le conçois, opère une sorte de transsubstantiation qui est le passage complexe et appliqué de la pensée vers la mise en forme d'un espace. Le résultat de cette activité ne ressemble plus exactement à la traduction terme à terme des intuitions d'origine. Le travail de projet utilise des ressources que ne possède pas la seule pensée réflexive.

Le pacte du paysage

Mais, je l'ai dit, les choses changent : des élus s'interrogent, la qualité des maîtres d'œuvre s'accroît et la question du développement durable introduit des avancées intéressantes. On passe progressivement d'un objectif de transformation de l'espace à celui de son intensification : intensifier le réel parce qu'il a encore et toujours des choses à dire, tout espace garde des ressources qu'il faut explorer avant de vouloir le modifier ou l'effacer. L'intérêt de cette pensée est double : elle est économe et inscrit notre action dans l'histoire même du site. Si intensifier le réel plutôt que de le transformer permet de révéler ses qualités, de reformuler l'espace que l'on ouvre, cela permet aussi de dépenser moins puisque les configurations existantes sont autant de reconversions possibles.

Il y a donc bien une singularité de vos interventions.

M. CORAJOURD – Sans doute, mais pourquoi les paysagistes seraient-ils plus habilités que d'autres ? Ce n'est pas une question de métier, je suis moins enclin à défendre cette profession qu'il y a quelques années en raison même de la propension au formalisme conceptuel qui rapproche certains paysagistes de certains architectes. Nous avons pour tâche de promouvoir cette pensée de la relation : une pensée qui

est instruite par notre pratique du milieu vivant. Il y a un pacte très fort entre les choses du paysage, il y a des solidarités qui font que ces choses tiennent ensemble. Ce qui compte pour moi, c'est ce pacte du paysage car il signifie que l'importance est ce qui lie entre elles ses composantes. Ce n'est pas une idéologie, on ne peut pas faire autrement que d'être attentif au milieu vivant. Dans le cas du parc du Sausset, sur lequel nous travaillons depuis trente ans, nous aurions échoué si nous n'avions pas acquis une indispensable connaissance du terrain, du climat, de la qualité de toutes choses, et les 300 000 arbres que l'on a plantés ne seraient pas venus à leur terme.

J'ai cru durant toute ma vie que j'avais rompu avec mon enfance, mais, est-ce l'effet de mon âge, je me rends compte, aujourd'hui, que je suis intérieurement et profondément activé par les sensations de ma jeunesse. L'importance de la montagne dans mon cas, natif de la Haute-Savoie, j'ai cru que je l'avais occultée, mais c'est d'elle dont je parle lorsque j'évoque l'horizon. En face de chacune des rues d'Annecy, comme à Grenoble ou comme à Genève, il y a un déployé formidable qui de la ville de pierres ouvre sur un territoire agricole puis sur la grande nature des moyennes et hautes montagnes. Ce déploiement est une mise en perspective de l'horizon et la question de l'horizon m'intéresse depuis longtemps. Je pense aussi aux effets de lisières ressentis lorsque j'étais enfant qui se réactivent aujourd'hui de façon très forte : le fait d'être en lisière d'un bois, où je suis assis les jambes au soleil en regardant les champs aux alentours alors que mon corps reste à l'ombre des arbres. Cette sensation de bien-être, tout le monde me semble l'avoir un jour éprouvé. Elle fait partie d'un patrimoine universel d'émotions.

Le vécu de mon enfance a donc irrigué tout mon travail sur le paysage, je le découvre, et c'est pourquoi j'en parle aujourd'hui plus volontiers. Je sais désormais que les sources de mon éthique gisent là.

Le mur de la Cité internationale à Lyon et les berges de Bordeaux

Vous évoquiez également l'inscription dans l'histoire du paysage !

M. CORAJOURD – Quant à cette inscription décisive dans l'histoire et la durée, je peux prendre deux exemples : j'ai conçu une partie du projet de la Cité internationale à Lyon (située le long du Rhône), avec l'intuition qu'un mur de protection des eaux, un perré aurait anciennement été recouvert par des remblais, et je souhaitais, sans être tout à fait sûr de son existence, qu'il fasse partie de la composition de mon projet. On a, plus tard, redécouvert ce mur à l'occasion des travaux. Ce que j'aime de cette histoire, c'est que je n'ai pas eu à réaliser ce mur qui était déjà là mais, en lui donnant une deuxième chance, je l'ai réinventé. C'est ce que je trouve beau dans un projet qui intensifie le réel plutôt qu'il ne le transforme complètement. La Cité est un projet réussi car on ne sent pas qu'un paysagiste s'est énervé à faire toutes sortes de choses. À l'époque, dans la réalisation de mes premiers parcs, on percevait nettement que j'étais là avec mes fantasmes. Aujourd'hui je suis plus mesuré, je reconnais que l'on doit travailler d'abord avec les choses existantes, considérer les gens qui sont là, car c'est l'état des choses qui est la matière première de tout projet.

Le second exemple est celui de l'aménagement des berges de la Garonne à Bordeaux : la dimension de cet espace est telle qu'elle doit permettre de très nombreux usages. J'ai donc fait en sorte qu'ils soient possibles, je ne les ai pas empêchés, je leur ai laissé la place. J'ai pensé que le « bric-à-brac », la suractivation prévisible des quais de Bordeaux, devait être tempéré par le projet, par le paysage que nous avons conçu. Les arbres que nous avons plantés forment une série de toits qui abritent en dessous d'eux tous les usages possibles, et même les baraques

à frites les plus triviales. Le miroir d'eau en face du bâtiment de la Bourse est à l'origine d'une pratique urbaine d'une intensité extraordinaire : le miroir, avec ses deux centimètres d'eau, est devenu une véritable plage où toute la ville se réunit, de jour comme de nuit. Il est devenu, pour beaucoup, le substitut des week-ends à Lacanau. À Bordeaux, le long des berges, tout est simple, il n'y a pas d'extravagance. La réussite de ce projet est, à mon sens, celle de ne pas avoir dénaturé l'espace, ce que nous aurions pu faire en l'encombrant de mille choses. Nous avons intensifié ses qualités, nous en avons révélé la capacité. Il y a aujourd'hui des projets de miroirs d'eau à Nantes, à Lille et à Paris sur la place de la République.

Les polémiques de Roland-Garros et de Ronchamp

Vous avez pris deux exemples de paysages qui sont salués, en l'occurrence deux berges de fleuves, mais les choses ne se passent pas toujours aussi bien si l'on en juge par deux polémiques auxquelles vous êtes mêlé et qui vous ont valu des attaques violentes : celle de Ronchamp hier et celle de Roland-Garros aujourd'hui.

M. CORAJOU – Les ambitions d'ouverture du paysage ne sont pas nécessairement partagées. C'est ce que montrent ces deux polémiques. Je suis effectivement en train de travailler sur Roland-Garros et personne ne s'explique pourquoi je le fais. La Fédération française de tennis, avec l'accord de la ville de Paris, souhaite mettre un terrain de tennis dans le jardin des Serres d'Auteuil. L'assiette de son terrain actuel étant trop étroite pour accueillir correctement le public des tournois. Les conditions de cet accord avec Paris sont trop nombreuses et complexes pour que je les développe ici. Mais cela fait scandale, de nombreuses personnes s'époumonent soutenues par la chanteuse Françoise Hardy. Mes raisons sont les suivantes : je

“ *Plusieurs territoires ou domaines de grande beauté se sont progressivement refermés sur eux-mêmes derrière des clôtures étanches.*

fais le constat que, dans ce quartier où se situe Roland-Garros, plusieurs territoires ou domaines de grande beauté se sont progressivement refermés sur eux-mêmes derrière des clôtures étanches : l'hippodrome d'Auteuil, le jardin des Poètes, le jardin des Serres et Roland-Garros lui-même. Depuis l'espace public qui les dessert, on ne voit rien de ces différentes beautés alors qu'elles devraient être des biens communs. Je suis paysagiste et je milite pour l'ouverture des champs clos, j'ai donc envie de travailler sur toutes ces limites pour faire en sorte que ces belles choses, ces espaces et ces lieux, dialoguent, que le sport se mélange aux fleurs du Jardin des Plantes et à ses collections. Est-ce naïf ? Est-ce violer le silence, le recueillement des amateurs de plantes et leur imposer les hordes de tennismen ? Je suis dans ce projet car c'est un projet d'ouverture. J'ai, à cet égard, réussi à faire déplacer une part importante des financements consentis par la Fédération française de tennis (FFT) pour la modernisation de son stade, du cœur de son site vers sa périphérie. Cette réactivation de la limite permet de créer entre Roland-Garros et le jardin des Serres une sorte d'empathie qui enrichit l'un et l'autre.

Je suis aujourd'hui dans la polémique de Roland-Garros, j'étais dans celle de Ronchamp hier. Mais c'est un peu pareil : le projet de serre de Marc Mimran entourant le terrain de tennis dont je vous parlais à l'instant est vilipendé parce qu'il se situe au voisinage des Serres historiques dessinées par Jean Camille Formigé. À

Ronchamp, l'intelligentsia n'accepte pas que Renzo Piano puisse construire un bâtiment pour accueillir des sœurs Clarisses près de la chapelle de Le Corbusier. Moi qui ne suis pas croyant, je comprends mal que des membres de la fondation Le Corbusier n'admettent pas que Ronchamp puisse retrouver, par la présence de ces religieuses, une forme de spiritualité : pour certains d'entre eux Ronchamp est un lieu de pèlerinage qui est progressivement devenu païen et doit le rester. Ensuite il y a dans cette polémique une mystification complète de la part de la fondation Le Corbusier sur ce qu'était véritablement la colline de Ronchamp au moment de la construction de la chapelle : elle imagine la chapelle seule au sommet d'une colline de rêve, nue, sereine, belle, avec ses quatre horizons bien ouverts. En fait, à l'inauguration de la chapelle, la colline était un véritable champ de foire avec toutes sortes de constructions parasites alentour. Le Corbusier a dit qu'il avait construit la Chapelle en rapport avec l'ouverture sur ses quatre horizons : cela est encore vrai en ce qui concerne l'horizon des Vosges, mais devenu erroné dans le cas des autres qui sont progressivement fermés. Le vrai problème de cette colline est qu'elle fait partie d'un grand site forestier dont le couvert se développe naturellement alors que les défenseurs de Le Corbusier voient la chapelle au sommet d'une colline chauve parfaitement dessinée ! Mais le vrai sacrilège, le vrai ressort de la polémique, est que Renzo Piano ose se mesurer à Le Corbusier en construisant un bâtiment au

“ *À l'inauguration de la chapelle, la colline était un véritable champ de foire avec toutes sortes de constructions parasites alentour.*

voisinage de la chapelle. Renzo Piano a fait une architecture de grande qualité dans un rapport discret et mesuré à Le Corbusier, ce qui fait que la chapelle a gardé toute sa magnificence : quand on est sur le site et qu'on regarde le paysage dans lequel Renzo Piano s'est inscrit, on ne voit qu'une ligne de béton continue qui est très peu haute et qui fait la longueur totale du site. Tout ce que l'on voit depuis la chapelle, c'est la ligne de crête du bâtiment de Renzo Piano, comme une sorte d'affirmation de ligne d'horizon.

Cette polémique nous a fait souffrir. Mais j'aime bien faire face à ce type de controverses car elles ont souvent à l'origine une part de conservatisme ou de mensonge. À Roland-Garros, on me donne tort car j'accepte l'idée de faire venir un terrain de tennis (entouré d'une nouvelle serre) et des sponsors dans le site des serres d'Auteuil. Pourtant ce site, qui est indiscutablement très beau, n'a pas tout à fait son public, il est, un peu, délaissé par la ville de Paris qui n'a pas assez de moyens. Ce qu'il donne à voir depuis les rues qui le bordent, ce sont des poubelles et des arrière-cours. Je n'ai donc pas honte de mettre à profit les moyens d'investissement de la FFT pour faire bouger les choses : intensifier ce site pour qu'un public plus large puisse y accéder.

Se porter à la périphérie : là où la ville touche la campagne

À propos de la Cité internationale de Lyon vous avez souvent dit que le projet restait quelque peu enclavé, insuffisamment inscrit dans l'agglomération lyonnaise et le paysage urbain. Mais qu'en est-il du paysage urbain aujourd'hui alors que, vous ne cessez pas de le dire, la question de la campagne et de la nature est devenue prioritaire ?

M. CORAJOU – Renzo Piano était d'accord avec moi sur ce point, il partageait cette critique. On a cru un peu abusive-

“
Je suis intimement convaincu que les qualités à trouver pour traiter un site donné sont souvent présentes dans les sites mitoyens.

ment que le parc de la Tête d'or était une pièce urbaine à l'image du jardin du Luxembourg à Paris, qui est en continuation de la ville et n'est donc pas un facteur de discontinuité. Or la configuration et le cadrage du parc de la Tête d'or, la présence de la ligne de chemin de fer, la faible vitalité des quartiers environnants ont, de fait, créé une forme de rupture. On avait compté sur l'arrivée d'un tramway comme correcteur, et on a eu un trolley qui n'a pas la même efficacité.

Se porter à la périphérie : je suis toujours en train de regarder par-dessus la limite du territoire qu'on me propose, je suis, en effet, intimement convaincu que les qualités à trouver pour traiter un site donné sont souvent présentes dans les sites mitoyens. Il y a dans la porosité des limites d'un territoire des ouvertures sur l'extérieur, des correspondances où gisent toutes les qualités. Je crains d'aller sur le terrain avec mon client car il ne cesse de me recentrer sur sa parcelle alors que je n'ai pas d'autre envie que d'en sortir pour découvrir des enchaînements.

Et cela n'est pas sans faire écho avec l'évolution de l'espace urbain. Les paysagistes ont trouvé un rôle car la forme du projet qu'ils proposaient était une forme ouverte. En reformulant la question posée par les élus, ils ont introduit la question de la continuité de la forme urbaine et ont imposé l'exigence d'aller jusqu'en périphérie de la ville. La critique que font les

paysagistes aux maires quand ils entrent dans leurs bureaux, c'est de contester l'image de leur commune affichée sur le mur qui ne montre en rien les communes voisines. Ils ont une image altérée de la périphérie de leur ville car n'est mis en relief et en couleurs sur la carte que leur commune. Nous nous intéressons à l'entre-deux et nous devons aller vers la périphérie. Dans une conférence récente, je m'adressais ainsi à des paysagistes : « Quittez la ville centre parce que c'est dans la ville centre que vous vous dévoyez. Laissons les architectes et les urbanistes terminer ce qu'ils ont commencé et nous les paysagistes portons-nous aux extrémités de la ville, là où elle est en train de créer son rapport avec la campagne, avec la nature et les grands espaces. » Ils ont moyennement apprécié. Certes, je n'avais aucune raison d'abandonner tout un champ pratique car je suis très heureux d'avoir fait des espaces publics ou des parcs dans des centres-villes.

Si l'on me pose la question de savoir si, à mon avis, la ville va bien, je réponds que les milieux professionnels qui agissent sur elle sont chaque jour bien meilleurs, que des villes comme Lille, Bordeaux, Nantes, Rennes (et d'autres) ont fait des projets urbains remarquables, mais on ne voit pas bien quels progrès se font sur le territoire de la « ville diffuse » aux marges de la ville. On y accapare des territoires agricoles sans réflexion, sans mesure. On détruit des paysages ruraux de manière éhontée pour y créer un urbanisme mou qui n'a guère de qualités. Pourquoi les choses n'avancent-elles pas dans ce domaine ? Je pense que l'économie de ces territoires de faible densité n'est pas suffisante pour susciter des commandes permettant à des créateurs de réfléchir et de faire des projets, ce sont encore les géomètres qui font les lotissements.

La question du rapport à la campagne m'anime énormément, la campagne pourrait, à mon avis, être le rebond possible de la pensée de la ville périphérique au sens où le regard que celle-ci devrait porter sur la campagne pourrait lui donner du sens.

Ce qui n'est pas le cas aujourd'hui car la ville périphérique s'installe en totale contradiction sur les territoires agricoles. Le parcellaire rural n'est pas respecté par les formes urbaines proposées et il y a un effacement complet du paysage antérieur. Le développement de la ville contamine la campagne qui se sclérose. Les paysans vendent leurs terres, elles dépérissent et l'urbanisme s'en empare. La faible monumentalité de la ville diffuse pourrait cependant être compensée par la beauté de la campagne voisine mais on ne s'y intéresse pas. La vraie question que pose la ville périphérique, c'est donc le moment où elle touche la campagne ou la nature. Or, me semble-t-il, personne n'y fait attention. Je prends un exemple sur lequel j'ai travaillé : le petit village de Saint-Alban, dans la périphérie de Lyon à L'Isle-d'Abeau, est en haut d'un versant très prononcé qui descend vers la grande vallée. Or, celle-ci ouvre sur des horizons de collines proches, sur des montagnes plus lointaines et de taille plus grande et plus grande encore puisqu'il s'agit du mont Blanc. Quand on descend le versant depuis la place de la mairie vers la vallée, on le fait sur une ligne parfaitement droite qui ouvre sur l'horizon des montagnes et en se retournant, dans

l'autre sens, on voit, très bien, la mairie. Cette composition du territoire n'a rien à voir avec les espèces de serpentins qui organisent la succession des pavillons des villages contemporains. Dans ces labyrinthes qui ressemblent aux circonvolutions de cervelets malades on a vue sur rien d'autre que sur du même. Mettre en relation, c'est faire en sorte que d'un logement, sur ses abords ou sur les chemins qui y conduisent ou encore sur la route de l'école, on puisse se mettre en rapport avec les lointains. Le regard porté sur l'horizon répond à la question de l'identification : à quelle communauté humaine et paysagère appartient-on ? La perte de ces repères est dommageable. Quand j'étais enfant à Annecy, voir la Tournette ou le Semnoz faisait de moi le citoyen de la Haute-Savoie. Le paysage et l'ouverture qu'il offre sont une façon d'apporter du bien-être. Ce n'est évidemment pas grand-chose pour ceux qui subissent de graves problèmes sociaux, mais il n'y a aucune raison pour négliger ces perspectives.

Propos recueillis
 par J.-P. Charbonneau
 et O. Mongin

Le regard porté sur l'horizon
 répond à la question
 de l'identification :
 à quelle communauté
 humaine et paysagère
 appartient-on ?

Scène de vie

Marie Desplechin

Nous souhaitons, dans chaque numéro de Tous urbains, inviter une personne dont l'intérêt pour le sujet de la ville est reconnu mais qui emprunte pour l'exprimer des chemins singuliers. Nous avons, pour ce premier numéro, sollicité Marie Desplechin. Son propos traite souvent de l'humanité dans les villes et elle nous en rapporte ici un fragment.

QUAND j'ai rejoint celui qui allait devenir mon mari dans l'immeuble du 10^e arrondissement de Paris où nous habitons toujours, il n'avait pas de gardien, et la petite loge du bâtiment A était vide. Elle n'est pas plus grande aujourd'hui mais elle a été aménagée et repeinte et nous, habitants des bâtiments A, B et C, sommes les employeurs d'une gardienne. Je me suis assurée auprès d'elle qu'elle ne voyait pas d'inconvénient à ce que je cite son nom dans cet article : elle s'appelle Mirema Trailovic (Mimi pour les proches) et nous avons à peu près le même âge. Elle vit en France depuis qu'elle a vingt ans. Avant cela, elle habitait un village à quatre-vingts kilomètres de Belgrade, où l'on parle le vla, qui est une langue romane non écrite, dont je saisis parfois quelques mots au hasard des conversations, quand je suis invitée à boire un Ricoré dans la loge. Elle y possède aujourd'hui une grande maison, acquise quand elle travaillait dans la confection, où son mari passe une bonne partie de l'année, et où elle-même revient de temps à autre. L'été dernier, elle y a effectué un séjour de quatre semaines dont elle est

revenue un peu triste. Elle se reprochait d'avoir cru si longtemps qu'elle pourrait retourner vivre à nouveau là-bas, comme si le temps n'avait pas passé. Mais désormais chez elle, c'est le tronçon de la rue d'Hauteville où nous habitons, puis le quartier Saint-Denis, puis le 10^e arrondissement, puis Paris. Chez elle et pas chez elle mais quand même chez elle à la fois. M^{me} Trailovic a fait de notre vieil immeuble un bien meilleur immeuble, à la fois plus propre et plus chaleureux. Elle a apporté à notre vie quotidienne des améliorations inattendues, et notamment un exubérant jardin de plantes en pot qu'elle ne cesse d'agrandir et de compléter.

À tous les plaisirs que je peux avoir dans la semaine, j'ai ajouté celui de boire un Ricoré dans la loge. Je m'assieds sur ma chaise attitrée et se déroule une sorte de cérémonie au rituel implacable, où le Ricoré vanille remplace le thé. Selon les jours, selon les heures, toutes sortes de personnes peuvent passer dans la loge, par exemple les gens qui travaillent dans les locaux relativement exigus du rez-de-chaussée. Ils abritent de petites entreprises tenues par

des Syriens, des Égyptiens, des Grecs, et ensuite je ne sais pas, les gens ne portent pas leur nationalité sur la figure. C'est aussi l'occasion de retrouver la communauté vla de Paris, qui comporte la famille de M^{me} Trailovic, sa timide belle-fille, sa splendide petite-fille et son beau fiancé, et tout un groupe de voisins et d'amis que je connais pour avoir été invitée à dîner en leur compagnie lors des fêtes orthodoxes (et croyez-moi, ce sont des souvenirs à côté desquels tout ce que vous avez vu au cinéma semble un peu surfait). Il arrive aussi que, quand ils en ont le temps et l'occasion, les gardiens de notre bout de rue se réunissent dans la loge de Mimi. J'ai alors l'impression grisante de me trouver au cœur du pouvoir, parmi celles et ceux qui le détiennent sur les quelques dizaines de mètres qui constituent « chez moi », ou plus précisément « chez nous ». Monsieur Mehmed, le plus influent des gardiens, est venu de Turquie.

C'est un homme petit et brun qui exerce une autorité discrète, en partie parce qu'il est le plus ancien dans la place. Il est très différent de Manuel, qui vient, lui, d'Espagne, ne quitte que rarement le trottoir et s'est fait une spécialité des mêmes blagues qu'il adresse à longueur de journée aux femmes du quartier. Quand l'épouse de Manuel, qui tenait la loge en face de celle de son mari, est morte subitement, nous avons connu une sorte de sidération. Manuel fondait en larmes plusieurs fois par jour, et on aurait dit qu'il ne pouvait plus abandonner la rue pour rentrer chez lui. Quant à Mimi, elle compte plusieurs collègues serbes dans le coin, qui ont toutes des spécialités culinaires extraordinaires, dont certains gâteaux très blancs et très épais qui ont la consistance et la saveur des pâtisseries autrichiennes. Du haut de la rue, viennent parfois les gardiennes portugaises. L'une d'elles est cacique dans le haut de la rue. C'est elle

“ L'assemblée de toutes ces personnes, avec tous leurs accents, toutes leurs histoires, tous leurs savoirs, figure une sorte de communauté des nations.

qui a recommandé Mimi à notre conseil syndical. Elle franchit souvent la rue d'Enghien pour descendre jusque chez nous (avant la rue des Petites-Écuries), parce qu'elle y fait des heures de ménage. Associées à la garde des immeubles, les heures de ménage dans les entreprises et chez les particuliers font que les gardiens ont une connaissance très pointue et toujours réactualisée de tout ce qui se passe chez nous. Monsieur Mehmed est ainsi devenu presque ami avec les Américains qui ont investi l'immeuble voisin, récemment réhabilité. Un peu méfiant au début (des couples de même sexe, collectionneurs, et travaillant dans la finance), il a été rassuré et s'est finalement déclaré conquis. Les Américains sont de bien meilleurs payeurs que les Italiens d'en face, tout le monde est d'accord là-dessus. L'assemblée de toutes ces personnes, avec tous leurs accents, toutes leurs histoires, tous leurs

savoirs, figure une sorte de communauté des nations, qui est aussi à l'inverse des communautarismes. Elle est la ville quand la ville est le meilleur endroit où vivre, une ville dense, mouvante, cosmopolite, une ville ancienne aussi, dont l'habitat se prête à toutes les combinaisons, avec ses rez-de-chaussée et ses sixièmes étages, où toutes les activités

humaines peuvent se serrer, et s'inventer une place. Je ne vois pas que l'égalité y soit plus grande qu'ailleurs, mais la fraternité, oui, au sens où la définit Pierre Rosanvallon dans *la Société des égaux*. La fraternité qui nous fait vivre ensemble dans un même lieu sans nous juger ni nous ignorer, qui nous permet de nous regarder avec respect pour ce que nous sommes, migrants et sédentarisés, habitants héroïques de notre même tronçon de rue.

Le « blocage » des loyers :

opportunisme, urgence, ou politique durable ?

Les questions :

Le décret du 20 juillet 2012 « relatif à l'évolution de certains loyers » interdit la hausse des loyers d'un logement en cas de changement de locataire, ou de renouvellement d'un bail, au-delà de l'indice Insee de référence des loyers (IRL). Cet encadrement des prix vaut pour les principales agglomérations françaises (1 500 communes environ). Diverses dispositions, d'ailleurs complexes, font reculer ces bornes quand le logement a fait l'objet de travaux, ou quand un précédent loyer était manifestement sous-évalué.

Le décret ne dit rien sur le statut des logements concernés. Mais il n'est pas douteux qu'il concerne principalement le « locatif privé », c'est-à-dire les résidences principales non occupées par leur propriétaire et non sociales. C'est le ton général des déclarations politiques d'accompagnement. Dans ce locatif privé, on trouve une large gamme de tarifs, depuis le grand luxe jusqu'au « social de fait », appellation polie pour l'habitat médiocre ou pire.

Le décret vaut pour un an, et sera probablement reconduit après une « loi de mobilisation générale pour la construction

de logements », retoquée provisoirement par le Conseil constitutionnel pour des motifs de procédure. Laquelle loi vise large : « *C'est tout simplement une loi pour l'humain. Le xx^e siècle sera-t-il celui de la civilisation urbaine ?* » (discours de Cécile Duflot, ministre du Logement, au Sénat le 21 septembre 2012).

L'augmentation du coût du logement n'est pas contestable, pas plus que les difficultés de beaucoup : les taudis ne reculent pas ; les classes moyennes et les jeunes actifs sont écartés des grands centres-villes, particulièrement à Paris ; les prix sont trop élevés pour les primo-accédants, etc. Pour autant, l'accueil fait à l'encadrement des loyers est mitigé, au-delà des clivages politiques : quelle sera sa portée réelle ? Comment réagiront les propriétaires ? Quels seront les effets sur la construction ? La même mesure peut-elle s'appliquer à des situations régionales très diverses ? Les références européennes parfois invoquées sont-elles pertinentes ?

À ces questions répondent brièvement des spécialistes.

Jean-Michel Roux,
12 novembre 2012

La question économique des loyers

Vincent Renard

LA question économique des loyers et plus généralement la question des rapports entre les locataires et les bailleurs est une question récurrente dans la mise en œuvre des politiques du logement. Elle comporte évidemment un aspect économique, un aspect juridique et clairement un aspect de science politique : ce serait la gauche régulatrice contre la droite libérale.

Elle ne saurait donc admettre une réponse univoque du type : « propriétaire et locataire fixent librement le loyer ». Cette liberté pure et simple n'existe pratiquement nulle part. Si elle est pratiquée quelque part en France, c'est d'ailleurs dans le parc dégradé loué par des « marchands de sommeil » à des loca-

taires souvent en situation délicate. Cette solution peut difficilement servir de modèle. L'idée sous-jacente est pourtant récurrente, qui voudrait écarter tout contrôle des loyers, en application de la « règle » bien connue suggérée par l'économiste prix Nobel suédois Assar Lindbeck selon lequel il existe deux façons de détruire une ville, « le bombardement ou le contrôle des loyers ».

L'intervention publique sur la fixation des loyers trouve un autre fondement. La location d'un logement ordinaire n'est en général guère rentable. Elle l'est d'autant moins en période de boom immobilier tel que celui qui s'est développé depuis le début du siècle. Le retrait des investisseurs institutionnels

du logement locatif et la nécessité d'une substantielle incitation fiscale, du Scellier au Duflot, pour encourager les particuliers à investir dans le logement locatif mettent bien ce point en évidence.

Le rendement locatif du placement logement est aujourd'hui très faible.

Mais – diront certains – a-t-on besoin d'un parc locatif ? Ne suffirait-il pas d'un parc très social, de nature résiduelle, pour se diriger vers un système de propriété généralisée, au moins de la résidence principale ? On peut se souvenir de l'une ou l'autre campagne politique, lors de l'élection présidentielle en France notamment, où le slogan « pour une France de propriétaires » tenait le haut de l'affiche. Sur ce point, une simple observation : les pays européens qui connaissent aujourd'hui la plus grave crise du logement, l'Espagne et l'Irlande, sont précisément ceux où le taux de propriétaires occupants est le plus élevé.

On remarquera à l'inverse que l'Allemagne et la Suisse ont les taux de locataires les plus élevés.

Cela ne démontre rien, mais peut contribuer à laisser penser que le partage entre la propriété d'occupation, le locatif social et le locatif « libre » ne peut être tranché de façon univoque mais que l'ar-

gumentation économique (mobilité et efficacité économique) et la cohésion sociale impliquent une réflexion fine sur la part de ces trois secteurs, et que le taux élevé de propriétaires n'est en tout cas pas un bon indicateur.

Deux remarques pour conclure

D'abord, la situation est très différenciée, la question de l'identification des zones tendues est une vraie question et la question cruciale dans ces zones est de produire des logements. Les chiffres annoncés, qu'il s'agisse de la France entière ou de la région Île-de-France, ressemblent un peu à des vœux pieux dans l'état actuel.

On doit enfin porter une attention particulière au taux d'effort, la part du revenu que les ménages locataires consacrent au logement. Ce taux est passé de 18 % en 1984 à 29 % aujourd'hui. Peut-on accepter la prolongation de cette évolution ?

« Les pays européens qui connaissent aujourd'hui la plus grave crise du logement, l'Espagne et l'Irlande, sont précisément ceux où le taux de propriétaires occupants est le plus élevé. »

L'évolution des loyers

Alfred Gontier, promoteur

LES institutions représentatives de notre profession n'ont pas donné d'avis ferme sur les orientations gouvernementales en matière de loyers, pas plus d'ailleurs que ma propre entreprise. Donc je préfère recourir au pseudonyme.

Un promoteur, c'est connu, travaille dans un horizon limité, entre trois et cinq ans. Quelques leaders peuvent élaborer des politiques de développement à long terme, qui rejoignent la prospective urbaine. Dans le droit français, ils sont alors conduits à s'intéresser à l'amé-

nagement foncier. Cela pour dire que nous pratiquons peu les questions que vous posez.

Nous vendons principalement des logements « libres » en accession. Le propriétaire y résidera, la question des loyers ne se pose pas. Néanmoins, depuis près de quinze ans, nous produisons aussi en quantité pour des investisseurs privés bénéficiant d'avantages fiscaux, sous des formes qui ont varié. Pour l'instant, nous sommes surtout préoccupés par ce qui va venir en remplacement du dispositif

Scellier. Mais nous savons que les loyers qui s'en déduiront seront encadrés. Donc ce locatif privé neuf ne contribue en rien aux hausses, sauf de façon très indirecte, car il est vrai que nos choix d'emplacements et nos coûts de production sont affectés par la montée continue des prix fonciers.

S'il y a hausse des valeurs foncières, c'est qu'il y a rareté des terrains à bâtir, mais surtout hausse des prix des logements existants, devenus des produits de placement et d'épargne autant que des biens d'usage. La hausse des loyers suit, quoique d'assez loin dans les villes et les quartiers les plus prisés. Les récentes dispositions visant à modérer les loyers en cas de nouveau bail attaquent donc le mal à l'arrivée, pas au départ, et dans un nombre restreint de situations. Je ne crois pas qu'on puisse en espérer ni en craindre des effets considérables et rapides.

Par contre, je suis sensible à un effet d'annonce : il faut lutter contre le logement trop cher. Les promoteurs souscrivent à ce principe, pour autant que leurs

facteurs de production restent abordables, en particulier le sol. Encore faudrait-il raisonner selon les lieux : le décret s'applique sans nuances à des situations locales extrêmement variées, depuis Paris en pleine surchauffe jusqu'à certaines villes moyennes en plein marasme. Et surtout, il faudrait éviter que les petits propriétaires bailleurs se découragent, alors que leur utilité collective est évidente. N'oublions pas que les grands institutionnels sont déjà presque sortis de l'investissement logement, signe que les profits ne sont pas considérables.

« S'il y a hausse des valeurs foncières, c'est qu'il y a rareté des terrains à bâtir, mais surtout hausse des prix des logements existants, devenus des produits de placement et d'épargne autant que des biens d'usage. »

Encadrement des loyers :

deux bonnes raisons de s'interroger

Patrice Vergiete

L'ENCADREMENT des loyers soulève deux interrogations. La première concerne la pertinence de la réponse publique apportée. Si le poids du loyer dans le revenu des locataires a plus que doublé au cours des trente dernières années (23 % en 2006 contre 10 % en 1978, d'après les enquêtes logement), la cause n'est pas forcément imputable à une évolution spéculative des loyers. Certes, tout un chacun peut citer l'exemple d'un petit logement loué à un prix exorbitant en région parisienne. Mais cela ne met pas forcément en relief les tendances de fond sur les marchés locatifs.

Les récents travaux statistiques de Jacques Friggit nous éclairent plus utile-

ment sur ce sujet. L'auteur montre que l'augmentation du poids des loyers dans le revenu des locataires a deux principaux facteurs explicatifs. Le premier, le plus important des deux, est la paupérisation relative des locataires du parc privé par rapport à l'ensemble des ménages. En particulier parce qu'ils sont plus jeunes que la moyenne, ces ménages locataires ont été plus fortement touchés par la montée de la précarité et la moindre progression des revenus. Le second facteur explicatif est l'effet qualité des logements : parce qu'ils correspondent à des normes de confort plus élevées, les logements actuels sont mécaniquement plus chers. En tenant compte de cette analyse, on peut donc supposer que l'im-

pact de l'encadrement des loyers restera limité. La réduction des inégalités économiques face au logement, avec comme point d'orgue la situation des jeunes, et l'adaptation des normes au pouvoir d'achat d'une partie des ménages pourraient constituer des enjeux plus significatifs.

La seconde interrogation que soulève l'encadrement des loyers concerne la méthode. Elle pose la question de la régulation publique des marchés du logement. Depuis le début des années 2000, cette régulation publique est devenue duale : désormais, on a d'un côté l'intervention de l'État et de l'autre celle de certaines collectivités (communes ou intercommunalités). Mais cette dualité n'est pas marquée par une grande cohérence, tant la méfiance entre niveaux local et national reste forte. Les collecti-

vités ont généralement construit leur capacité d'action sur une logique de négociation, en s'appuyant sur des outils qui les plaçaient parfois à la limite de la légalité (le permis de construire par exemple) ; l'État a, quant à lui, privilégié une réglementation de plus en plus lourde et complexe. Les évolutions réglementaires inscrites à la suite du Grenelle de l'environnement en témoignent, tout comme la conception de plus en plus sophistiquée des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif.

Or l'encadrement des loyers se situe dans le prolongement de cette logique et c'est ce qui interroge : les réponses étatiques sont-elles encore à rechercher dans une surcomplexification de la réglementation ? N'est-il pas temps de doter les collectivités de vrais outils de régulation ?

« La réduction des inégalités économiques face au logement, avec comme point d'orgue la situation des jeunes, et l'adaptation des normes au pouvoir d'achat d'une partie des ménages pourraient constituer des enjeux plus significatifs. »

Tous urbains

Ce numéro 0 de *Tous urbains* a été réalisé afin de permettre aux lecteurs de découvrir l'orientation générale de cette nouvelle revue et notamment son ambition de nourrir le débat public.

Nous ne pourrons poursuivre cette aventure qu'avec vous.

Nous avons donc besoin de vos avis, de vos retours, de votre soutien, afin de publier le numéro 1 à la fin du premier trimestre 2013, puis quatre autres numéros dans cette même année. Cette revue n'étant pas conçue comme une entreprise commerciale, nous viserons un prix au numéro très peu élevé, de l'ordre de quelques euros.

Tous urbains, ce sera aussi une association (en cours de création) qui, outre l'édition de la revue, organisera des débats, des échanges, des ateliers autour des grandes questions urbaines.

Pour nous donner votre avis ou/et pour être informé de la parution du numéro 1 et de la création de l'association écrivez à

Tous urbains
Laurence Vet
12, rue Simone de Beauvoir
69007 Lyon

ou par courriel tousurbains@orange.fr

en remplissant le petit questionnaire ci-contre.

Nom :

Prénom : Âge :

Adresse :

.....

.....

Adresse courriel :

.....

Domaine professionnel :

Centre d'intérêt thématique :

Votre opinion sur le numéro 0 et vos suggestions :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Seriez-vous prêts à vous abonner à la revue ? Oui Non
à adhérer à l'association ? Oui Non