

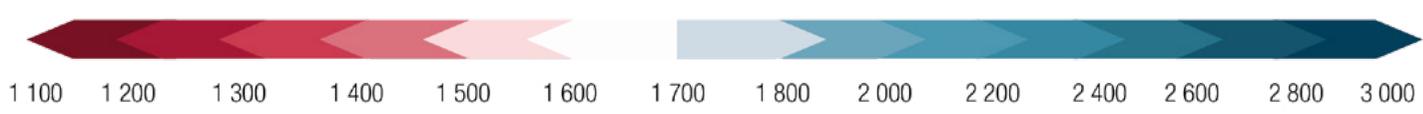
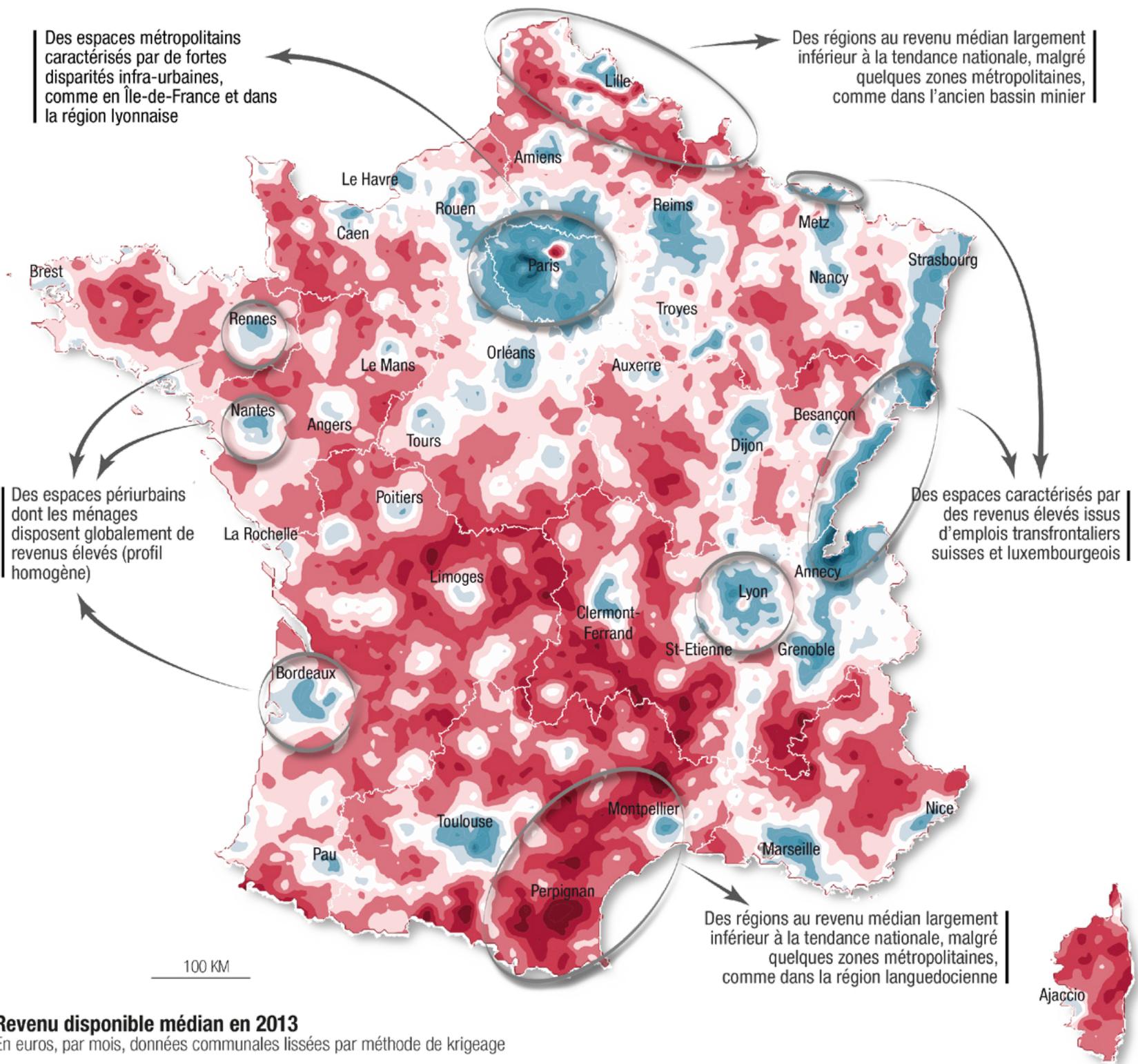
# études foncières

LA REVUE DES ACTEURS DU FONCIER, DES TERRITOIRES ET DE L'IMMOBILIER

# 175 | 33€



## QUELLE COHÉSION POUR QUELS TERRITOIRES ?



# l'image

Le dispositif Filosofi de l'Insee permet de connaître à un niveau géographique précis le niveau et la composition du revenu disponible des ménages. En 2013, le revenu disponible médian en France métropolitaine était de 1 682 € par mois par unité de consommation. Ce chiffre cache toutefois des réalités très différentes selon les territoires. La carte du revenu médian réalisée par l'Insee en 2013 met ainsi en évidence les écarts de niveaux de vie entre territoires, ces écarts atteignant leur paroxysme dans les espaces les plus urbains.

Sources : Insee - Filosofi 2013, revenu disponible par UC • Réalisation : CGET, 2017

# Le sommaire

études foncières est un trimestriel  
édité par Business Immo

www.businessimmo.com  
www.etudesfoncier.es.fr  
www.twitter.com/etudesfoncier.es

N° ISSN : 0183-5912  
RC PARIS B399 301 860 – APE 221J  
SAS au capital de 49 358 euros

Adresse : 24, rue du Sentier - 75002 PARIS  
Tél. : +33 1 44 83 83 83  
Fax : +33 1 44 83 83 80  
info@businessimmo.fr

Business Immo et études foncières sont des  
marques déposées  
études foncières #175

## RÉDACTION

### Directeur de la rédaction :

Gaël Thomas

### Rédactrice en chef :

Sandra Roumi

### Journalistes :

Aurélien Jouhanneau, François Perrigault,  
Luc-Etienne Rouillard Lafond,  
Estelle Santous

### Rédacteur-graphiste :

Pierre Guidou

### Graphiste :

Jeanne Witta

### Digital manager :

Sylvain Henry

### Community manager :

Anaïs Sarazin

### Secrétaires de rédaction :

Emmanuelle Graffin, Anne Herlin

### Consultant : Nicolas Lerègle

## RÉGIE

### Coordinatrice régie :

Audrey Cerati

### Chargés de clientèle :

Josée Battistini, François Oullion

### Abonnements :

Ève Montanari

### Responsable communication

et événementiel : Anaïs Piot

## ADMINISTRATION

### Directeur administratif

et financier :

David Catelain

### Responsable Comptable :

Claudine Baudère

### Comptable clients :

Nadia Pereira

### Directeur de la publication :

Jean-François Grazi

## IMPRESSION – FAÇONNAGE :

Groupe Riccobono - 06400 CANNES



## L'INTERVIEW DE Dominique Figeat

« L'ORF jouera encore un rôle déterminant dans les années à venir ». 4

## L'HISTOIRE

Métropolisation : quel avenir  
pour les territoires relégués ? ..... 6

## LE DOSSIER #LaFabriquedesMétropoles CES (MAIRES)TROPOLITAINS

### « Je souhaite inventer une nouvelle centralité métropolitaine avec les villes voisines de Nantes »

— Johanna Rolland, Nantes. ....12  
Par François Perrigault

### « Ma volonté est de faire rayonner Toulouse au niveau européen tout en maîtrisant son développement à l'échelle métropolitaine »

— Jean-Luc Moudenc, Toulouse. .... 16  
Par François Perrigault

### « Lille a mis en place un urbanisme négocié avec les professionnels de l'immobilier »

— Martine Aubry, Lille ..... 20  
Par Aurélien Jouhanneau

### « Le projet de Bordeaux à horizon 2030 et 2050 doit être maintenant pensé, écrit et partagé »

— Alain Juppé, Bordeaux ..... 24  
Par François Perrigault

### « Marseille a tous les atouts pour produire et accompagner une offre foncière et immobilière dans sa montée en gamme »

— Jean-Claude Gaudin, Marseille. .... 28  
Par François Perrigault

### « Au-delà des projets urbains, Lyon doit continuer à porter de grands projets d'infrastructures »

— David Kimelfeld, Métropole de Lyon ..... 32  
Par François Perrigault

### « Il faut envisager une programmation de l'habitat et du développement économique d'une manière cohérente afin d'éviter l'étalement urbain »

— Michel Cadot ..... 36  
Par Rodrigo Acosta

### La réforme de la fiscalité locale va-t-elle avoir des incidences sur la cohésion des territoires ? ..... 38

Par Rodrigo Acosta

## LE LABO

« La pauvreté, c'est les autres. » Un appel et des  
propositions concrètes pour répondre aux trois grands  
défis sociaux du Grand Paris ..... 42

Par Nicolas Buchoud

## LA BIBLIOTHÈQUE ..... 46

## LA CITATION ..... 48

# Ils ont participé à ce numéro



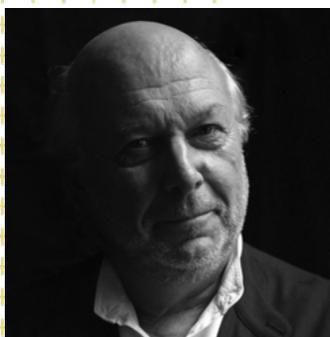
**RODRIGO ACOSTA**

Consultant et chroniqueur  
indépendant



**NICOLAS J.A. BUCHOUD**

Président du Cercle Grand Paris de  
l'investissement durable



**BERNARD ROTH**

PDG de Périclès



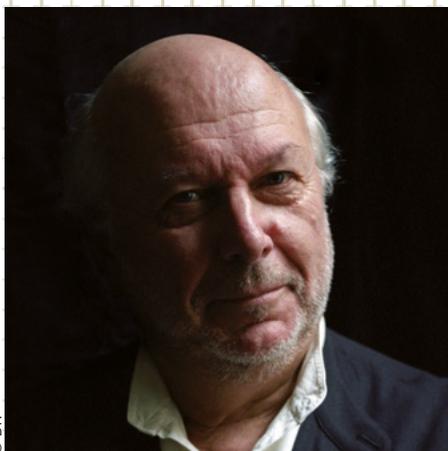
**MICHEL SUDARSKIS**

Secrétaire général de l'Association  
internationale du développement  
urbain - INTA

# Le commentaire

## BERNARD ROTH

PDG de Périclès



© DR

## MICHEL SUDARSKIS

Secrétaire général de l'Association internationale du développement urbain  
- INTA



© DR

## LES DÉCLINAISONS DE LA MÉTROPOLISATION

Le 6<sup>e</sup> colloque du Pôle Recherche Palladio, bravement intitulé « *Révolution et Réconciliation dans les territoires* », a renouvelé les termes du débat sur la métropolisation et les inégalités qu'elle provoque entre territoires et habitants. L'insertion des quartiers de banlieue dans la dynamique métropolitaine remet en cause la dichotomie ville centre/banlieue entraînant une redéfinition de la banlieue. De manière paradoxale, la mobilité métropolitaine devient facteur de relance de l'attractivité résidentielle en périphérie alors que l'étalement était condamnable. Pour le géographe **Christophe Guilluy**, ces territoires dits populaires et déclassés créent de la classe moyenne.

Comment parler de la métropole sans a priori ? La métropolisation n'est pas qu'un concept politique, c'est avant tout un projet économique, un mécanisme de solidarité territoriale, un espace d'innovation sociale et culturelle, un outil de redistribution de la croissance pour réduire les inégalités sociales et spatiales. Dès lors, le processus de métropolisation ne peut s'appréhender que de façon « *systémique* », c'est-à-dire globale et transversale, associant de nombreux facteurs : l'investissement, les connections, l'intérêt général, l'attractivité, l'innovation... La volonté de créer un système métropolitain étant en soi une innovation.

Pour être durables, les stratégies métropolitaines s'appuient sur le triple rôle de la métropole : espace politique pour les territoires avec le nouveau découpage territorial et une gouvernance métropolitaine plus démocratique ; espace social par l'exigence de proximité et de cohésion ; espace d'opportunités économiques pour un territoire qui dépasse les limites administratives de ses composantes. La faiblesse de l'un de ces trois espaces peut fragiliser la construction d'ensemble de la métropole.

Ce serait une erreur de voir la métropole comme un pôle unique absorbant les forces vives des territoires voisins ; c'est de la complémentarité des territoires que la métropole tire son attractivité. Poussant le raisonnement plus loin, on peut souhaiter une métropole sans limites, ou sans centralité unique, dans laquelle personne n'est « *au bout du bout* ».

Est-il nécessaire de rechercher l'égalité territoriale en France alors que la nouvelle continuité urbaine créée par l'effet « *métropole* » laisse apparaître d'importantes différenciations macro territoriales ? Peut-on envisager l'égalité autrement que par la continuité du service public ou de l'accès universel aux services, c'est-à-dire remplacer l'équation « *égalité des personnes = égalité des territoires* » par la promotion du développement et des capacités individuelles, quelle que soit la place occupée dans l'espace géographique du pays ?

Et revisiter ainsi pour demain l'urbanité chère à **Henri Lefebvre**.

# L'interview

## DOMINIQUE FIGEAT

Président de l'Observatoire régional  
du foncier en Île-de-France

## « L'ORF jouera encore un rôle déterminant dans les années à venir »

À l'issue de la conférence de conjoncture de l'Observatoire régional du foncier (ORF) le 3 octobre à Paris, Dominique Figeat, ancien président de l'ORF et grand serviteur de l'État, s'est livré aux lecteurs d'études foncières.

Propos recueillis par Rodrigo Acosta

**études foncières :** Dans quel état d'esprit êtes-vous après avoir passé le témoin à Sabine Bayetto-Besson à la présidence de cette illustre institution qui fête ses 30 ans d'existence ?

**Dominique Figeat :** J'ai beaucoup de plaisir et de bonheur à avoir présidé cet organisme pendant six ans. Il a évolué et n'a pas cessé d'apporter sa contribution à l'élaboration des politiques publiques, notamment dans sa composante foncier. Son outil d'observation s'est notablement renforcé et l'ORF a développé une multitude de partenariats entre collectives locales, acteurs privés et publics. J'ai toute confiance en ce passage de témoin dans des excellentes conditions puisque **Sabine Baïetto-Beysson** a toutes les qualités pour assurer la présidence de l'ORF. Le fait d'avoir accepté la présidence et d'avoir été élu à l'unanimité par les adhérents de l'ORF me remplit de joie. En somme, mon bilan se résume par la transparence entre les acteurs et le fait de jouer notre rôle dans un contexte de marché inséré dans un monde globalisé.

**éf :** Avez vous des regrets ? Quel bilan tirez-vous de votre mandature comme président ?

**DF :** On peut toujours avoir des regrets car on aurait souhaité faire davantage ! Depuis 1987, nous avons accompagné la décentralisation de l'urbanisme et nous avons beaucoup progressé dans l'observation. Il reste encore à stabiliser et fiabiliser la grosse banque de données et avoir des données plus conjoncturelles. On travaille et on analyse des données qui ont six voire douze mois de retard de publication. Malgré cela, l'ORF a contribué à une meilleure prise en compte des enjeux foncières dans la région Île-de-France. L'ORF a apporté sa contribution à l'élaboration des politiques publiques. D'abord, au niveau régional, le SDRIF de 1994, qui





Sabine Baietto-Beysson et Dominique Figeat lors du lancement de la conférence de conjoncture de l'ORF le 3 octobre, à la préfecture de la région Île-de-France.

## PASSAGE DE TÉMOIN

Avant le démarrage de la table ronde de l'ORF, **Dominique Figeat** a remercié toute l'équipe de l'Observatoire et a souhaité réussite à **Sabine Baietto-Beysson**, la nouvelle présidente. « *Au moment de passer le relais à une nouvelle présidence, alors qu'un vent nouveau porteur d'une forte dynamique de projets souffle à toutes les échelles de la région et nécessite plus que jamais une attention privilégiée aux questions foncières, je souhaite que l'ORF puisse continuer à jouer ce rôle essentiel pour les 30 prochaines années.* »

Mme Sabine Baietto-Beysson a répondu qu'elle « *assurera son efficacité et apportera sa touche personnelle à l'édifice ORF* ». Enfin, la nouvelle présidente a promis de « *faire tout le nécessaire pour mener à bien sa tâche* ».

affirme l'ambition européenne de l'Île-de-France tout en maîtrisant sa croissance et en ouvrant la voie à la protection des espaces naturels ; sa révision entre 2004 et 2008 aboutit au SDRIF de 2013 qui détermine les grandes orientations du développement régional jusqu'en 2030. Par ailleurs, l'ORF a mené des études avec l'ensemble de ses partenaires, en émettant des recommandations régulières qui servent à l'élaboration des documents stratégiques dans le foncier.

L'ORF peut faire mieux dans les décisions qui se préparent à la fois sur la réorganisation institutionnelle francilienne, mais aussi sur la mise en place d'une stratégie logement en Île-de-France. Les enjeux fonciers méritent d'avoir une place encore accrue. Enfin, j'espère que l'ORF jouera encore un rôle déterminant dans les années à venir.

**éf :** L'ORF avait comme objectif la transparence de marchés fonciers. En vous écoutant, on a l'impression que celui-ci a été atteint. La recherche de la transparence est-elle toujours pertinente aujourd'hui dans un monde numérique et des tweets ?

**DF :** Plus que jamais car vous avez de l'information brute qui nécessite une analyse, une interprétation fiable et concordante... Il faut la capacité de la traiter, de l'exploiter et de la rendre lisible auprès de tous les intervenants de l'acte de construire et des autorités compétentes. Ce sont ces conditions qui créent le débat entre l'ensemble des acteurs. Si ce n'est pas le cas, l'information devient rapidement inutile et sert à promouvoir telle ou telle idéologie. **Michel Leprêtre**, président de l'Établissement public territorial, Grand Orly Seine Bièvre, a souligné le 3 octobre, lors de la table ronde de l'ORF, que « *le processus urbain doit résulter d'un processus démocratique* ». Autrement dit, il s'agit d'instaurer un dialogue entre tous les acteurs. La question foncière est au cœur des conflits d'intérêts entre les acquéreurs et les vendeurs, entre les propriétaires et les opérateurs, entre l'État, les collectivités locales, les aménageurs et promo-

teurs... Ce débat et ce lieu de dialogue doivent exister ; et l'ORF est un des rares lieux pour les faire vivre avant la prise de décision, avant l'action. À l'ORF, il n'y a pas d'enjeu décisionnel immédiat ; cette situation permet au dialogue de s'établir et de rendre finalement l'information utilisable, exploitable et interprétée.

**éf :** Vous avez engagé l'ORF dans le monde numérique. Avez-vous réussi sa transformation totalement ?

**DF :** Ce processus est loin d'être achevé. Effectivement, on travaille avec les données fiscales numérisées auxquelles on a eu accès. On a renforcé nos outils de connaissance des marchés grâce à l'accès aux données BIEN des notaires. C'était un pas en avant ! Depuis cinq ans, notes de conjoncture semestrielles, évaluations territoriales du volume et des prix des transactions, suivi particulier de l'évolution des prix autour des nouvelles gares du Grand Paris Express et, plus récemment, croisement des données sur les prix avec les règles d'urbanisme font partie de l'arsenal de l'analyse et de l'information fournies par l'ORF.

**éf :** Quels sont vos plans de retraite pour l'avenir ?

**DF :** Retraité professionnel, je le suis depuis quelques années. J'avais gardé la présidence de l'ORF et quelques autres activités professionnelles en lien avec l'aménagement. Il n'y a pas de rupture totale. En deuxième lieu, je garde des activités professionnelles, notamment d'administrateur dans les secteurs de l'immobilier et de l'aménagement. Ainsi, je serai en contact avec le domaine foncier. En troisième lieu, je compte rester un observateur très attentif du foncier tout en ayant plus de temps pour faire la retransmission d'expérience et de savoir. Ainsi, formations, communication, publications, sont des actions qui vont m'occuper dans les années à venir.

**éf :** Avez-vous l'intention d'écrire vos mémoires ?

**DF :** Certainement ! ■

## Métropolisation : quel avenir pour les territoires relegués ?

Peut-on vivre une métropolisation heureuse dans le cadre d'un processus de mondialisation économique ? Ce double processus mondialisation/métropolisation s'est imposé progressivement en France, mais ses effets (pervers ?) ont fait basculer la conception classique de l'armature urbaine. Il reste néanmoins le défi de la cohésion des territoires à moyen et long termes<sup>1</sup>.

Par Rodrigo Acosta

<sup>1</sup> Voir aussi le commentaire p.5, suite à la tenue du 6<sup>e</sup> colloque recherche sur l'immobilier et la construction de la ville ayant pour thème « Révolution des déclassés de la métropole : réconcilier les territoires ».

Tenter de paraphraser **Alain Minc**<sup>2</sup> nous conduit à aborder les deux concepts vitaux pour les territoires en mutation en France et dans les autres pays de l'Occident. En outre, des conférences-débats<sup>3</sup> interrogent les conséquences de la mondialisation-métropolisation sur le processus d'urbanisation, notamment dans certains territoires (et villes moyennes) qui risquent d'être délaissés, voire relégués. En plus, une sorte de fronde des « déclassés de la métropole » semble se profiler avec la réorganisation du Grand Paris, voulue par le président **Emmanuel Macron**<sup>4</sup>. Lier la mondialisation et la métropolisation - deux phénomènes jumeaux, qui structurent et nourrissent des territoires à des échelles variées -, et mesurer leur impact sur certains territoires relégués peuvent et doivent provoquer des réflexions inédites.

### « Économie-monde » et dynamique capitaliste

**Fernand Braudel** avait déjà analysé les prémices de la mondialisation au XVII<sup>e</sup> siècle - qu'il appela « économie-monde » dans son œuvre magistrale *La Dynamique du capitalisme*<sup>5</sup>, qui fixe la base de ce concept, devenu le centre de la réflexion urbaine à la fin du XX<sup>e</sup> siècle - : « *L'économie-monde européenne, en 1650, c'est la juxtaposition, la coexistence de sociétés*

<sup>2</sup> MINC, Alain. Mondialisation heureuse. Pocket, 1999.

<sup>3</sup> « Entre ruralité et métropoles, les villes moyennes au cœur de toutes les convergences », 12<sup>e</sup> rencontres Entreprises et territoires, le 29 avril, à la Caisse des dépôts - « Métropolisation : quel choix pour aménager une métropole mondiale », 21 juillet 2015, conférence d'été Sorbonne.

<sup>4</sup> « Comment Macron veut réorganiser le Grand Paris », le Journal du Dimanche, 1<sup>er</sup> octobre 2017.

<sup>5</sup> BRAUDEL, Fernand. La Dynamique du capitalisme. Flammarion.

qui vont de la société déjà capitaliste, la hollandaise, aux sociétés serviles et esclavagistes, tout en bas de l'échelle. Cette simultanéité, ce synchronisme reposent tous les problèmes à la fois. En fait, le capitalisme vit de cet étagement régulier : les zones externes nourrissent les zones médianes et surtout les centrales. Et qu'est-ce que le centre, sinon le point dominant, la superstructure capitaliste de l'ensemble de la construction ? Comme il y a réciprocity des perspectives, si le centre dépend des approvisionnements de la périphérie, celle-ci dépend des besoins du centre qui lui dicte sa loi. » En somme, une interdépendance s'opéra entre les différentes échelles de chaque territoire dépendant de l'économie-monde. Quand l'hinterland va bien, la ville se porte bien. Et réciproquement.

Braudel développa également le lien du concept économie-monde avec le capitalisme : l'ouvrage *Les jeux de l'échange* s'achevait par la constatation que le développement du capitalisme avait d'abord exigé une économie de marché vigoureuse, et, en second lieu, la complicité d'une société ouverte. Mais rien n'aurait été possible sans l'action « libératoire » d'un marché mondial... Braudel y a fait entrer, sinon dans le langage courant, du moins dans la réflexion des économistes et des historiens, le concept d'économie-monde déjà utilisé par lui-même au sujet de la Méditerranée et par l'historien **Pierre Chaunu** à propos de l'Espagne du siècle d'or : « [II] ne s'agit pas de l'économie mondiale, mais d'une économie qui est un monde en soi, ce qui est tout différent... Il correspond à l'existence d'un espace économique cohérent, d'une enveloppe économique non limitée par des frontières étatiques, mais néanmoins autonome. »<sup>6</sup>

### L'heure de la métropolisation-mondialisation

Un des disciples de Fernand Braudel, **Immanuel Wallerstein**, ajoute : « Toute économie-monde est un emboîtement, une juxtaposition de zones liées ensemble, mais à des niveaux différents. Sur le terrain, trois aires, trois catégories au moins se dessinent : un centre étroit, des régions secondes assez développées, et pour finir d'énormes marges extérieures. Et obligatoirement, les qualités et caractéristiques de la société, de l'économie, de la technique, de la culture, de l'ordre politique, changent selon qu'on se déplace d'une zone à l'autre... » Tout le tissu industriel américain de la côte Est produisit des biens pour exportation vers tous les continents. « *Trenton makes, the world takes* » était le slogan de la capitale de l'État de New Jersey avant la débâcle de la désindustrialisation des années 1960. **Jane Jacobs**, par son chef-d'œuvre *The Death and Life of Great American Cities* avait inauguré le courant de pensée conduisant à la ville à l'heure de la métropolisation. En outre, le rapport temps-espace a été bouleversé par la multiplicité et l'ampleur des moyens de communications-transports (TGV, avions A380, autoroutes partout...). Les individus « branchés » à la mondialisation relèvent de plus en

6- DAIX, Pierre. *Braudel*. Flammarion, 1995, p. 479.

### Métropolisation et mondialisation

La métropolisation se caractérise par la puissance organisatrice de sa force productive ; elle se mesure par des critères de type démographie, PIB, dessertes... Elle dépasse le caractère fonctionnel de la ville (administration, culturel...). La mondialisation fait émerger un « *village mondial* », qui n'a pas d'autorité étatique... Une sorte de club élite pour « *les happy few* » qui arrivent à jouir de tous les avantages de la modernité sans avoir à payer les frais de fonctionnement de ses infrastructures. *L'hinterland* est le concept géographique qui désigne l'espace vital d'un territoire donné. Les Allemands avaient été – au XIX<sup>e</sup> siècle – les premiers à l'avoir conceptualisé.

# LES PROJETS DE POLES METROPOLITAINS

## ETAT D'AVANCEMENT DES POLES

en l'état actuel des remontées faites au réseau au 19 juin 2013

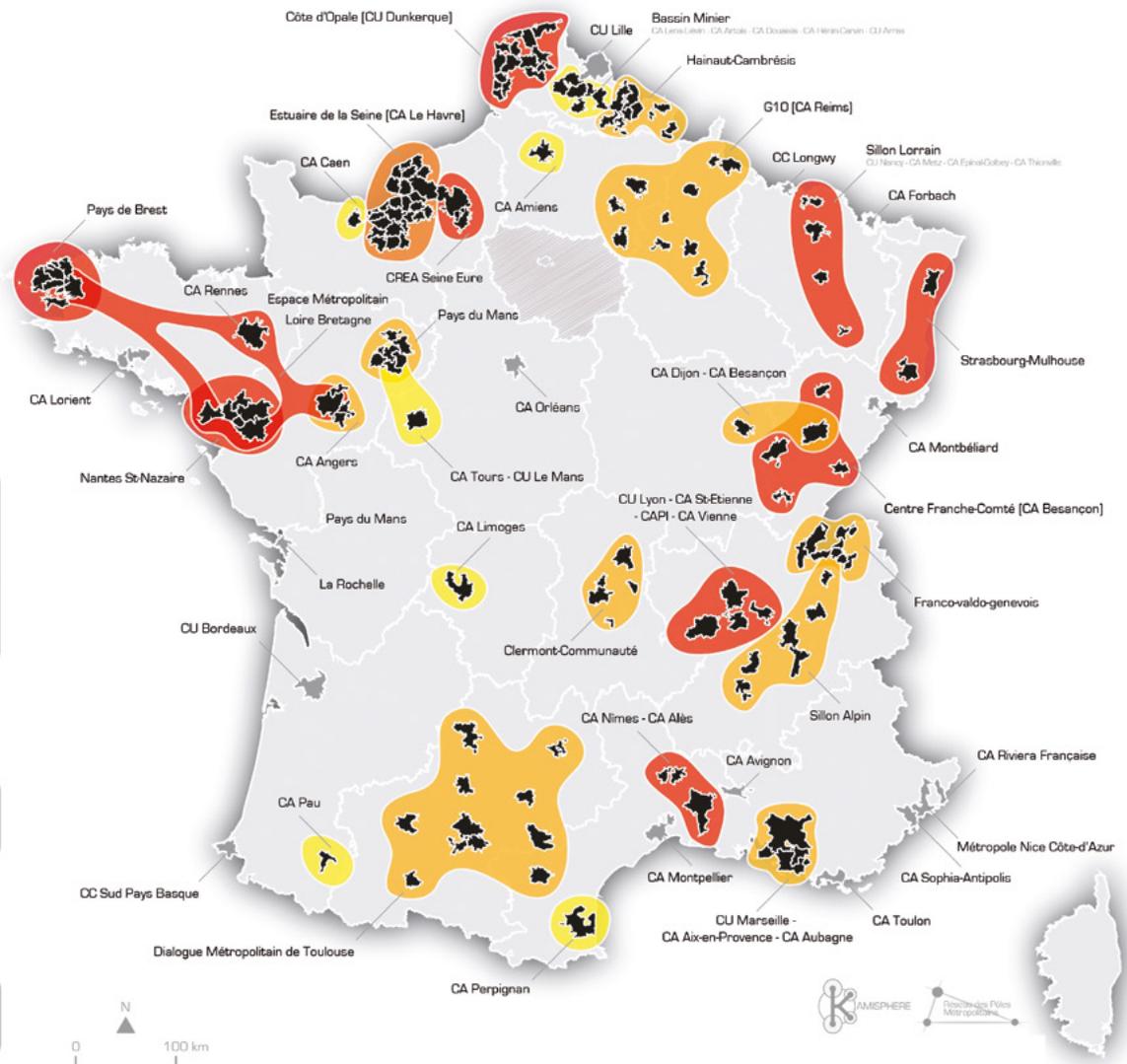
- Pôles créés
- Statuts déposés
- Structuration en cours
- Réflexion en cours

## STATUT DES EPCI

- Inclus dans un projet
- Sans projet connu

## PERIMETRE

- Périmètre non concerné par l'article 20 de la RCT



© KAMISPHERE 2013 (source : Réseau des pôles métropolitains / fond cartographique : Arctique)

La création de pôles métropolitains s'inscrit dans un contexte de métropolisation des grands territoires en lien avec la mondialisation

plus d'une multitude de territoires (continents ?) différents. Pour certaines catégories sociales, par exemple les cadres, tout est mélangé, voire flou : travail, espace, temps... La société se désynchronise et s'accélère<sup>7</sup>. En effet, le nomadisme est une valeur positive chez les branchés de la mondialisation-métropolisation. La désynchronisation tend à fabriquer une « nébuleuse urbaine », sur des espaces toujours plus larges, mais aussi aux structures de plus en plus floues... Ainsi, la notion de métropole urbaine se substitue à celle plus traditionnelle de ville. Des auteurs montrent qu'il ne s'agit pas seulement d'un changement d'échelle, mais aussi de changements dans l'essence même de la ville<sup>8</sup>.

### « Fin » du modèle Jacobin et ses implications

Immanuel Wallerstein, cité par Pierre Daix<sup>9</sup>, développe davantage la pensée braudelienne sur la mondialisation :

7- ROSA, Hartmut. *Accélération. Une critique sociale du temps*. La Découverte, coll. « Théorie critique », 2010.

8- Pour approfondir ces questions, voir notamment : CHOAY, Françoise. Une mutation à l'œuvre. In *De la ville à la mégapole : essor ou déclin des villes au XXI<sup>e</sup> siècle*. In *Techniques, territoires et société*, DRAST-MELT, 1998. CHOAY, Françoise. *Penser la non-ville et la non-campagne de demain*. In *La France au-delà du siècle*, Éditions de l'Aube-Datar, 1994. Voir aussi ASCHER, François. *Métapolis ou l'avenir des villes*. Éditions Odile Jacob, 1995.

9- DAIX, Pierre. *Braudel*. Flammarion, 1995.

« Le centre, le cœur, réunit pour ce qui existe de plus avancé et de plus diversifié. L'anneau suivant[...], c'est la zone des brillants seconds. L'immense périphérie, avec ses peuplements peu denses, c'est au contraire l'archaïsme, le retard, l'exploitation facile par autrui. Cette géographie discriminatoire, aujourd'hui encore piège, explique l'histoire générale du monde. »

Au XX<sup>e</sup> siècle et même au début du XXI<sup>e</sup>, la mondialisation diffère peut-être du concept « économie-monde » par le fait que le premier opère dans une double logique de productivisme-compétitivité et dans une quête inexorable de la croissance économique, synonyme du progrès. Selon certains critiques du système « capitaliste financier », le produit intérieur brut (PIB) est regardé comme la panacée à tous les problèmes majeurs des territoires avec son avatar la compétitivité. Pour l'académicien Erik Orsenna, invité de la dernière table ronde de la conférence « Entre ruralité et métropoles », « rien n'est acquis ; il n'y a plus de rente de situation » et il constate « la fin » du modèle jacobin. Michel Cantal-Dupart, architecte-urbaniste, corrobore : « Le Grand Paris est une ville-monde condamnée à réussir. » Partisan de la mondialisation et de la concurrence territoriale, Cantal-Dupart souligne la vitalité de Paris et sa région afin de trouver une place dans le concert de villes-mondes telles Barcelone, Berlin, Francfort, Chicago et Los Angeles...

## Conséquences lourdes pour les territoires relégués

En France, depuis la décentralisation des années 80, le mecano territorial a été remanié maintes fois. Après la dernière réforme territoriale de 2015, 13 régions, 14 métropoles, de nouvelles intercommunalités, 71 pôles de compétitivité, les LGV (autoroutes, fleuves et canaux), des territoires du littoral et transfrontaliers ont pris du relief. Quelle sera la place des nouvelles ruralités ? En ces zones de pleins et de vides, quelles sont les opportunités pour les territoires non connectés à la mondialisation ? Un processus de paupérisation se développe dans les alentours de Bourges par exemple. **Jean-Pierre Saulnier**, ancien président du Conseil général du Cher avait souligné en 2015 que la loi MAPTAM « *privilegie les métropoles* » et cela pose la question de remèdes pour ces territoires relégués de la mondialisation. **Magali Talandier**, maître de conférences à Grenoble 1, a passé en revue les dynamiques et les enjeux, lourds de conséquences pour ces territoires et villes moyens : « *Ces mutations ont pénalisé les villes moyennes sauf exception (par exemple, Annecy)* », le niveau ainsi que la quantité des services – dont les services publics – en ont pâti et l'offre semble diminuer par rapport à leur taille critique. Comment résoudre le problème de la diagonale aride ? « *Il ne s'agit pas, martelait Jean-Pierre Saulnier, de s'opposer à Paris ou aux grandes métropoles car cela*

**“Pour ces territoires relégués, il est indispensable de corriger les politiques publiques basées sur la compétitivité car elles ont entraîné un déséquilibre territorial”**

*serait stupide !* » Il faudrait plutôt concilier la concurrence et la complémentarité. En 2017, les Français ne veulent pas d'un nouveau big-bang institutionnel qui oublierait les populations périurbaines et rurales<sup>10</sup>.

Pourtant, les politiques publiques sont écartelées entre l'exigence de rationaliser les moyens et la demande de proximité par les habitants. Pour ces territoires relégués, dans les secteurs de l'Éducation, de la Culture, la Santé, en somme les services publics, il est indispensable de corriger les politiques publiques basées sur la compétitivité car elles ont entraîné un déséquilibre territorial. L'exemple des 22 villes de la région Centre qui se sont réunies dans le cadre de la démarche « *Ambition 2020* » pourrait être une piste intéressante dans l'avenir.

Quant aux politiques sectorielles, la remise en cause des écosystèmes performants à l'échelle locale (maternités, hôpi-

taux, universités...) par un mouvement de concentration (regroupements des établissements issus de la loi Fioraso, regroupements des régions issu de la loi du 16 janvier 2015) et la raréfaction des moyens publics qui manquaient déjà de lisibilité posent le problème du juste équilibre entre rationalisation et proximité. Dans le cas des universités, se profile parfois un risque réel d'un enseignement supérieur à deux vitesses dont les effets seraient d'accroître encore les inégalités sociales et territoriales. Et l'on peut multiplier les exemples des services à caractère public.

## Choisir entre des obsessions technocratiques et la cohésion des territoires

Mis à part l'effet de mode, les pôles de compétitivité ou les clusters accompagnent le double phénomène de mondialisation-métropolisation. Doit-on mettre en cause les clusters au niveau de ces territoires et villes moyennes ? Certains n'hésitant pas à franchir ce pas. **Olivier Bouba-Olga**, doyen de la faculté de Sciences économiques de Poitiers, a exposé ses critiques sur les concepts et les analyses liés au phénomène de la métropolisation. « *Il n'y a pas de modèle [du fait urbain] mais des obsessions* » technocratiques. Au contraire, une diversité de modèles urbains s'impose, rendant interdépendant les territoires entre eux. En résumé, ses remarques portent sur la taille critique de toute politique publique, sur l'attractivité (et son avatar du marketing territorial), et sur la compétitivité. Comme contre-exemple, M. Bouba-Olga a cité le cas du territoire du Belfort-Montbéliard : comment valoriser le savoir-faire historique inséré dans la mondialisation ? Ce n'est pas aisé comme démarche lorsque l'on regarde les derniers événements industriels : cession d'Alstom à Siemens en 2017 et, il y a deux ans, la cession de la branche énergie d'Alstom à General Electric.

Un territoire n'est pas seulement un facteur de croissance mais aussi un support de population, une communauté humaine pour laquelle le développement ne se décline pas en termes de « *productivité des facteurs* » ou de « *coûts de transaction* », mais plus simplement en termes de revenu des ménages, d'emploi, de chômage ou de pauvreté. Face aux idées reçues sur la « *désertification* » des zones rurales et périphériques françaises, ces dernières apparaissent à bien des égards mieux loties que les métropoles car elles bénéficient d'une certaine attractivité, notamment de la part des populations, qui leur assure un certain développement, méritant d'être soutenu.

Le défi de la cohésion des territoires reste entier pour le nouveau président de la République durant son mandat. Réussira-t-il là où les autres présidents ont visiblement failli ? ■

<sup>10</sup> « *Comment Macron veut réorganiser le Grand Paris* », le Journal du Dimanche 1<sup>er</sup> octobre 2017.

# Le dossier

Quelle cohésion  
pour quels territoires ?

## #LaFabriquedesMétropoles Ces (Maires)tropolitains

On les surnomme les maires bâtisseurs... De **Jean-Claude Gaudin** à Marseille, en passant par **Alain Juppé** à Bordeaux, **Martine Aubry** à Lille, **Jean-Luc Moudenc** à Toulouse, **Johanna Rolland** à Nantes, et **David Kimelfeld** pour la Métropole de Lyon, les maires des principales métropoles régionales françaises ont répondu, à mi-mandat, aux questions de la rédaction de *Business Immo*. L'occasion pour ces édiles de dresser le bilan de leurs actions en matière d'urbanisme, comment ils collaborent avec les opérateurs immobiliers et ce qu'ils attendent d'eux, de se confier sur leur vision de la ville de demain – et la manière dont ils perçoivent la place de leur territoire dans l'aire métropolitaine.

Par la rédaction



Johanna  
Rolland,  
Nantes



Jean-Luc  
Moudenc,  
Toulouse



Martine  
Aubry,  
Lille



Alain  
Juppé,  
Bordeaux



Jean-Claude  
Gaudin,  
Marseille



David  
Kimelfeld,  
Métropole  
de Lyon

ENER  
MEETING  
PARIS 2018

  
Palais Brongniart  
8 MARS 2018

JOURNÉE DE L'EFFICACITÉ  
ÉNERGÉTIQUE ET  
ENVIRONNEMENTALE  
DU BÂTIMENT

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT  
RÉGLEMENTATION ET TENDANCES  
RETOURS D'EXPÉRIENCE  
LABEL E+C-



UN ÉVÉNEMENT À NE PAS MANQUER !  
Plus d'infos sur [enerj-meeting.com](http://enerj-meeting.com)

 [ **batiactu** ]



**CSTB**  
le futur en construction

# Le dossier

Quelle cohésion  
pour quels territoires ?

*« Je souhaite inventer  
une nouvelle centralité  
métropolitaine avec  
les villes voisines de  
Nantes »*

— **Johanna Rolland, Nantes**



études foncières : Quel bilan tirez-vous en matière d'urbanisme depuis votre arrivée à la tête de la mairie de Nantes ?

**Johanna Rolland** : Nantes est aujourd'hui la sixième métropole de France, son dynamisme, son attractivité et sa qualité de vie la placent régulièrement en haut des classements, elle porte des projets ambitieux et reconnus. Depuis près de 20 ans, avec le projet de l'île de Nantes, notamment, elle fait aussi référence de laboratoire urbain, et c'est vrai que c'est dans l'ensemble une formidable réussite. Au total, Nantes Métropole pilote 60 concessions d'aménagements dont 29 ZAC sont en phase opérationnelle. Et dans moins de 15 ans, en 2030, Nantes abritera



© Ville de Nantes

75 000 habitants supplémentaires, Pour les accueillir, j'ai fixé l'objectif de construire chaque année 6 000 logements, dont 2 000 logements sociaux et 1 300 logements abordables en locatif ou en accession.

Cette dynamique de projets urbains va donc se poursuivre. Le centre historique de Nantes n'est plus à l'échelle du dynamisme et de mon ambition pour la métropole. Je souhaite inventer une nouvelle centralité métropolitaine, avec les villes voisines. Je souhaite bâtir avec les habitants, les entrepreneurs et les professionnels de l'immobilier une nouvelle façon de vivre, travailler, se détendre en ville. Une ville qui soit le creuset des solutions à construire pour proposer un cadre de vie en phase avec les transitions énergétique,

démocratique, numérique... Une ville qui soit attractive aussi, pour favoriser la création d'emplois, qui reste la priorité n° 1, et le développement économique.

On ne fera pas comme avant. Je vois poindre le risque dans toutes nos métropoles de la standardisation des villes. Je veux au contraire qu'on invente à Nantes de nouveaux paysages urbains. J'entends la critique d'une ville trop minérale, d'une densification urbaine trop rapide dans certains quartiers, d'une ville qui tourne le dos à son fleuve. J'impulse depuis 2014 deux inflexions fortes : la nature en ville et le retour à la Loire. Développer partout la nature en ville, cela va au-delà des espaces verts, c'est une autre approche de l'urbanisme, qui remet le végétal, l'eau, la biodiversité au cœur de la conception des projets. Les projets urbains et les aménagements d'espaces publics que j'ai lancés seront marqués de cette ambition. Nantes se réinvente et prépare son avenir dès à présent.

#### éf : Comment travaillez-vous avec les opérateurs immobiliers et qu'attendez-vous d'eux ?

**JR :** Nous avons chacun notre part de travail pour créer un nouvel imaginaire urbain dans nos projets, dans nos modes de faire. C'est le rôle de l' élu, de l'architecte, mais c'est aussi la responsabilité de l'aménageur, du promoteur, du bailleur, du constructeur.

Les acteurs de la promotion immobilière sont des acteurs essentiels du développement de notre territoire, parce que nous travaillons ensemble sur de nombreux projets, dans un état d'esprit de partenariat et de respect mutuel. Je souhaite développer une nouvelle vision de la ville, de nouvelles manières de faire et de vivre la ville. Il me semble essentiel de partager cela avec eux.

Nous avons la chance d'avoir à Nantes plusieurs promoteurs de grande qualité avec une vraie diversité entre les promoteurs locaux qui rayonnent à l'échelle du Grand Ouest voire au-delà, et les promoteurs nationaux qui ont une antenne régionale à Nantes. Il existe un partenariat fort avec Nantes Métropole, dans le cadre d'une chartre partagée, mais aussi avec l'Union sociale pour l'habitat (USH). On ne fait pas la ville sans aménageurs, ni bailleurs sociaux, ni promoteurs. C'est ce jeu collectif, ce jeu à la nantaise, qui est essentiel à la réussite des projets. C'est ce partenariat qui nous permet de travailler ensemble, sereinement, à l'écoute des préoccupations de chacun.

Ce qui fera demain encore plus qu'aujourd'hui la différence entre les promoteurs et les investisseurs, ce qui orientera les choix de la métropole, c'est très clair et je

leur ai dit : l'innovation architecturale, l'intégration de la nature et des enjeux de transition énergétique dans les projets, et l'innovation dans les usages des bâtiments. C'est sur ces critères que nous choisirons les projets de demain.

**éf : Quelle est votre vision d'avenir pour votre ville et comment s'inscrit-elle dans l'aire métropolitaine ?**

**JR :** Je vous l'ai dit, je veux inventer un grand cœur métropolitain. Cela commencera d'abord par s'appuyer sur le centre historique de Nantes, son attractivité commerciale, touristique, culturelle, son patrimoine. C'est pour cela que j'ai entamé son renouveau, avec de nombreux projets d'espaces publics : un miroir d'eau face au Château, la réhabilitation du passage Pommeraye, haut lieu du patrimoine nantais. Et bien sûr en menant des projets urbains de grande envergure : c'est vrai sur le site de l'ancienne maison d'arrêt ou sur celui de l'ancien champ de manœuvre à l'est de Nantes, mais je pense aussi, bien sûr, à la nouvelle gare de **Rudy Ricciotti** et la future esplanade du jardin des Plantes, qui en sera son écrin. Ce sera aussi le point de départ d'une longue promenade qui ira vers la Loire, qui verra notamment la transformation du pôle d'échanges Feydeau-Commerce en un véritable espace public urbain, beaucoup plus végétal qu'aujourd'hui pour répondre à cette aspiration très forte des habitants à plus de nature en ville.

Le centre historique est aussi concerné par une grande consultation internationale que nous avons lancée sur les bords de Loire et la place de la Petite-Hollande, au cœur de Nantes. Ce projet intègre aussi la réflexion à mener sur le site de l'actuel Hôtel-Dieu. C'est tout le centre nantais qui va se transformer sous nos yeux dans les années à venir. Mais pour répondre au dynamisme nantais et aux ambitions de notre projet pour la ville, il faut aller au-delà.

Trois projets majeurs se dessinent, portés par des paysagistes et urbanistes français parmi les meilleurs : **Frédéric Bonnet** sur Pirmil-les Isles, **Bernard Reichen** sur le Bas Chantenay, **Jacqueline Osty** sur l'île de Nantes. Trois projets qui forment un seul territoire. Dans cet esprit, l'île de Nantes n'est plus une île mais devient la pièce maîtresse du futur grand cœur métropolitain : quartier de la création, quartier de la santé avec le futur CHU, lycée international, palais des sports, Machines de l'île... L'île est le cœur de l'attractivité nantaise.

Avec ces trois projets, 200 ha sont à aménager, en plein cœur de la métropole. Autant de foncier disponible, c'est une chance pour la métropole par rapport aux autres, mais c'est surtout une opportunité pour inventer la ville de

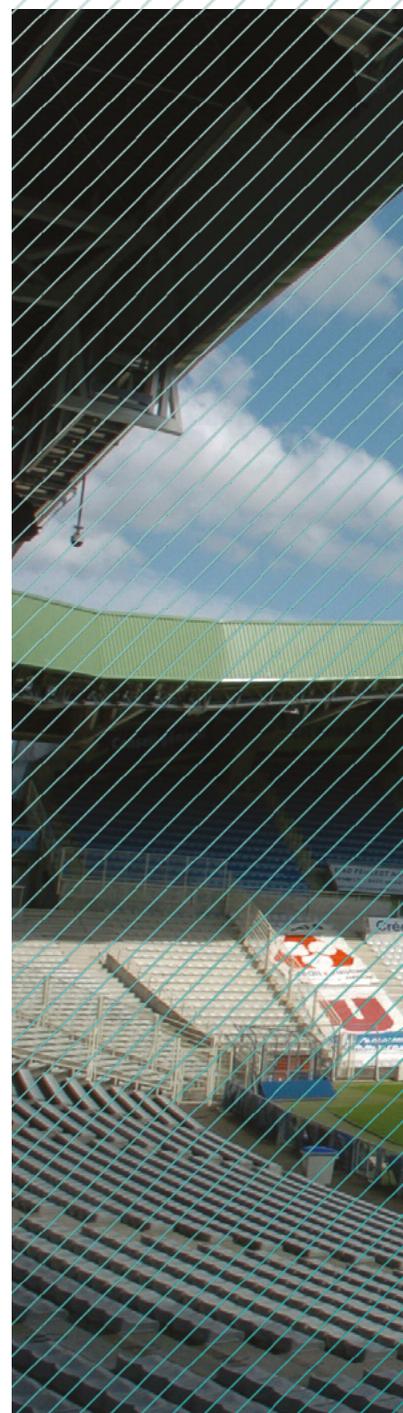
demain. D'abord, en retrouvant la Loire. Avec eux, c'est tout le cœur de la métropole qui se retourne enfin vers la Loire. Ensuite, en mettant la nature au cœur des projets. Ces trois projets sont très complémentaires. Avec le parc le long des berges côté Pirmil-les Isles et celui prévu sur les berges sud de l'île, ce ne sont pas deux parcs que nous imaginons, c'est un seul grand parc métropolitain, au milieu duquel coule la Loire. Et il y aura bien sûr en face, dans le Bas Chantenay, un jardin extraordinaire où poussera un arbre extraordinaire, l'Arbre aux hérons. Il fera face au Grand Éléphant de l'île de Nantes, qui est devenu l'un des symboles de l'audace nantaise. Après l'Éléphant, le Carrousel des mondes marins, l'Arbre aux hérons est le prochain projet touristique, culturel et ludique de la métropole, ses acteurs économiques et la Compagnie des Machines de l'île.

C'est un dialogue cohérent qui se crée entre les projets urbains et offre une réponse ambitieuse au nouveau cap que j'ai donné à Nantes et sa métropole : remettre la Loire au cœur, développer les transports en commun, ramener la nature en ville.

C'est vrai aussi dans les quartiers populaires qui vont connaître d'importants projets de rénovation urbaine. Je pense bien sûr au Grand Bellevue, à La Bottière et à Nantes Nord, et c'est vrai aussi dans les communes de la métropole. Je pense notamment au projet Rives de Loire, à Couëron, à celui de la Fleuriaye à Carquefou, la ZAC des Vignes aux Sorinières, ou au Vallon des Garettes à Orvault, par exemple.

Quand on couche sur une carte tous les projets pour la métropole, on comprend instantanément l'ampleur de la transformation qui est en train de s'opérer et que l'on va voir apparaître concrètement à partir de maintenant. ■ //FP

**"Ce qui orientera les choix de la métropole : l'innovation architecturale, l'intégration de la nature et des enjeux de transition énergétique dans le projet, ainsi que l'innovation dans les usages des bâtiments"**

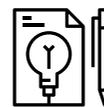


# UN PROJET EMBLÉMATIQUE QUI VA TRANSFORMER LE VISAGE DE NANTES : **YELLOPARK**

« Ce sera le plus joli, le plus moderne, le plus beau projet de France... ». Le président du Football Club de Nantes (FCN), **Waldemar Kita**, ne manque pas de superlatifs pour qualifier le programme visant à construire un nouveau stade de 40 000 places aux abords de celui de La Beaujoire. Un temps envisagée, la rénovation de l'actuel édifice a finalement été abandonnée au profit d'un projet plus ambitieux dont l'originalité repose sur un partenariat privé-public. Le financement sera ainsi porté par YelloPark, la société commune associant le groupe d'ingénierie immobilière Réalités et le FCN. « Les collectivités ne dépenseront pas un centime, ni en subvention ni en loyer, assure **Yoann Joubert**, PDG fondateur de Réalités. Au contraire, la métropole va récupérer plusieurs dizaines de millions d'euros entre le fruit de la vente des terrains, réalisée au prix des domaines, et les aménagements urbains assumés par YelloPark. » Étendu sur 23 ha, le programme immobilier d'accompagnement du nouveau stade prévoit 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux, un centre de santé sportive, 1 500 à 2 000 logements, des commerces, une école, une résidence pour personnes âgées et un parking de 5 000 places. « Les revenus tirés du programme immobilier d'accompagnement devraient permettre de financer une partie du stade, ajoute Yoann Joubert. Financement complété par la souscription d'une dette long terme basée sur le budget d'exploitation du nouvel équipement. Ce dernier devrait coûter autour de 200 M€. » Une opération XXL dont la construction débutera à partir de 2019.



**Surface**  
23 ha



**Promoteur**  
Réalités



**Livraison  
prévisionnelle**  
2022



**Investisseur**  
Réalités et une société  
de la holding Flava  
Groupe (détenue  
par Waldemar Kita)

Retrouvez la  
cartographie des  
projets qui transforment  
le visage de Nantes



Non loin de l'actuel site de La Beaujoire, le nouveau stade sera accompagné d'un projet urbain et immobilier

# Le dossier

Quelle cohésion  
pour quels territoires ?

« Ma volonté est de faire rayonner Toulouse au niveau européen tout en maîtrisant son développement à l'échelle métropolitaine »

— Jean-Luc Moudenc, Toulouse

études foncières : Quel bilan tirez-vous en matière d'urbanisme depuis votre arrivée à la tête de la mairie de Toulouse ?

**Jean-Luc Moudenc** : Pendant les deux premières années, nous avons peaufiné notre projet urbain. Les programmes sortent maintenant de terre, à l'image du nouveau Parc des expositions ou de l'aménagement de la ZAC de Montaudran.

Je me félicite également du succès de notre nouvelle démarche urbaine. Nous avons en effet lancé des études d'urbanisme sur l'ensemble de la ville. Cette analyse fine du territoire nous a permis de définir des typologies propres à chaque secteur. C'est crucial car, que ce soit dans le centre-ville ou dans les faubourgs, nous devons accompagner le renouvellement urbain tout en respectant l'identité de chaque quartier. Et ce d'autant plus que Toulouse est une ville extrêmement attractive. Nous accueillons chaque année 5 000 à 6 000 habitants supplémentaires dans la ville et de 8 000 à 10 000 à l'échelle de la métropole. Le maintien de notre attractivité passe par la préservation de la qualité de vie.

L'accent a également été mis sur la place de la nature en ville. Toulouse n'est pas seulement la Ville rose, c'est aussi la Ville verte. Nous nous attachons donc à sauve-



© Patrice Nin - Mairie de Toulouse

garder les îlots de fraîcheur au centre des quartiers. Et nous sommes en train de refaire de l'île du Ramier notre Central Park local.

En parallèle, je me bats pour maintenir le commerce de proximité. Nous avons lancé une politique baptisée « *Cœurs de quartier* ». D'ici 2020, 33 projets destinés à améliorer la vie de quartier seront lancés. Le renforcement de l'attractivité commerciale et les aménagements urbains sont au centre de ce dispositif.

Enfin, nous cherchons à faciliter les déplacements sur notre territoire. J'ai notamment fait acter la réalisation d'une troisième ligne de métro. C'est un véritable projet urbain en soi, car il permettra de relier Labège à Colomiers en passant par les trois pôles économiques majeurs de la métropole : Labège Innopole, Toulouse Aerospace, Toulouse EuroSudOuest (Teso) et la plate-forme aéro-

nautique et aéroportuaire. Elle irriguera la métropole en dessinant une véritable artère économique. Le maillage de la métropole en sera renforcé dans le même temps grâce à de nombreuses interconnexions avec les autres transports en commun.

#### éf : Comment travaillez-vous avec les opérateurs immobiliers et qu'attendez-vous d'eux ?

**JLM** : Nous mettons en place des outils pour créer un véritable urbanisme négocié et ainsi accompagner le renouvellement de la ville en tenant compte de ses spécificités. Nous avons l'impression de voir toujours les mêmes projets sortir de terre. Nous avons donc beaucoup travaillé avec les promoteurs pour qu'ils conçoivent des programmes de qualité qui s'insèrent dans le tissu existant. En parallèle, nous échangeons beaucoup avec les

riverains autour de chaque nouveau projet grâce aux maires de quartier, dans le cadre de concertations. Une fois ce travail réalisé, le permis de construire est déposé et instruit de façon classique.

J'œuvre également pour atteindre l'objectif de 50 % de propriétaires occupants dans les résidences. Actuellement, nous comptabilisons 83 % de produits de défiscalisation. Nous souhaitons faire revenir les familles dans le centre-ville de Toulouse. Dans le diffus, nous négocions avec les opérateurs. Et nous imposons des quotas dans le cahier des charges des ZAC. Ce n'était pas le cas précédemment, mais les promoteurs ont accepté de baisser leurs prix.

Quant à l'immobilier d'entreprise, nous avons mis en place un Schéma de développement des territoires de l'économie. Il offre une vision prospective à 15 ans des disponibilités foncières nécessaires au développement et à la croissance du monde économique. Il propose le développement d'une offre articulée autour de 19 territoires d'actions, dont cinq territoires majeurs à mettre « en musique » et en réseau : la plate-forme aéroportuaire, avec le futur PEX ; Toulouse EuroSudOuest, notre futur grand quartier d'affaires ; le campus d'innovation Toulouse Aerospace, avec Aerospace Valley ; le campus d'innovation Oncopole, un des projets de notre Schéma de développement économique ; et le site de Francal. Nous participons à des salons comme le Mipim à Cannes, le Simi à Paris ou encore le Forum des projets urbains pour rencontrer les investisseurs et leur présenter notre projet. Nous avons notamment une opération baptisée Teso (Toulouse EuroSudOuest) à proximité de la gare de Matabiau. Avec SNCF Immobilier, nous avons l'ambition de créer un important centre d'affaires. Dans ce cadre, un concours a été organisé et remporté par la Compagnie de Phalsbourg. La tour imaginée par l'architecte **Daniel Libeskind** a étonné tout le monde. De par son audace, sa modernité et sa qualité, elle symbolise le dynamisme de Toulouse.

### éf : Quelle est votre vision d'avenir pour votre ville et comment s'inscrit-elle dans l'aire métropolitaine ?

**JLM** : Toulouse a été pendant très longtemps une ville au milieu des champs. Puis elle s'est développée grâce aux activités spatiales et aéronautiques. Depuis une quinzaine d'années, la ville s'est diversifiée dans l'innovation, la santé... Toulouse est aujourd'hui la quatrième ville de France. Ma volonté est de la faire rayonner au niveau européen tout en maîtrisant son développement à l'échelle métropolitaine. Nous devons faire en sorte de renforcer les liens entre la ville de Toulouse et les communes de l'aire métropolitaine. Cela passe notamment par le développement de l'activité économique dans ces territoires. ■ //FP

## UN PROJET EMBLÉMATIQUE QUI VA TRANSFORMER LE VISAGE DE TOULOUSE : L'OCCITANIE TOWER

En juillet 2017, SNCF Immobilier a désigné officiellement l'équipe menée par la Compagnie de Phalsbourg comme lauréate de la consultation pour le site dit du « *Tri postal* », à proximité immédiate de la gare SNCF Toulouse-Matabiau, future gare TGV.

Dans le cadre du projet Teso, opération de développement urbain d'envergure, le groupe SNCF a lancé il y a un an une consultation qui devait permettre de sélectionner un opérateur pour le développement du premier projet immobilier de Toulouse EuroSudOuest : le site dit du « *Tri postal* ».

Dessinée par **Daniel Libeskind** et Kardham Cardete Huet Architecture, l'Occitanie Tower est le premier projet immobilier du secteur et bénéficie d'un emplacement exceptionnel. Cette opération marquera le lancement opérationnel de Teso. Ce foncier fait partie des sites stratégiques de développement immobilier recensés par SNCF Immobilier, et repris dans son plan stratégique.

Cette signature architecturale, première du genre à Toulouse, prend place au sein du projet Teso-Grand Matabiau, un quartier desservi par la ligne A du métro et la future 3<sup>e</sup> ligne de métro. Le projet Teso a pour ambition de créer non seulement un centre d'affaires, mais aussi des logements, des commerces et des services autour de la gare Matabiau devenue un pôle d'échanges multimodal de dimension internationale. Il y est prévu, à terme, la construction de 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 40 000 à 50 000 m<sup>2</sup> de commerces, services et loisirs, de 2 000 à 2 500 nouveaux logements. L'Occitanie Tower préfigure cette mixité du quartier en proposant des bureaux, des logements, un hôtel et des commerces dans ses 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Benoît Quignon**, directeur général de SNCF Immobilier, se félicite du partenariat fructueux avec la Métropole de Toulouse et Europolia. « Cette première opération donne le ton de l'ambition de qualité d'innovation architecturale portée par SNCF Immobilier dans le développement des fonciers particulièrement stratégiques autour des gares. »

« Avec l'Occitanie Tower, Toulouse possédera bientôt une signature architecturale à la hauteur de ses ambitions de capitale européenne. Ce paysage vertical haut de 150 m s'inscrit dans le prolongement du canal du Midi et de la végétation des futures ramblas. Il donnera un souffle nouveau à ce quartier en pleine transformation qui deviendra un nouveau poumon économique intra-muros. Le canal du Midi, classé au patrimoine mondial de l'Unesco, verra également son attractivité renforcée par ce projet dont la livraison est prévue en 2022 », a déclaré **Jean-Luc Moudenc**, maire de Toulouse, président de Toulouse Métropole et d'Europolia.

Retrouvez la cartographie des projets qui transforment le visage de Toulouse



### Surface

30 000 m<sup>2</sup> de bureaux, de logements, de commerces et d'hôtel



**Livraison prévisionnelle**  
2022



**Architecte**  
Daniel Libeskind  
(accompagné par Kardham Cardete Huet Architecture)



**Porteur du projet**  
Compagnie de Phalsbourg

# Le dossier

Quelle cohésion  
pour quels territoires ?



© D.R.

« Lille a mis en place un  
urbanisme négocié avec  
les professionnels de  
l'immobilier »

— Martine Aubry, Lille

## études foncières : Quel bilan urbanistique tirez-vous depuis votre arrivée à la tête de la ville de Lille ?

**Martine Aubry** : En 2004, alors que Lille est capitale européenne de la Culture, je propose une vision pour la ville du XXI<sup>e</sup> siècle : le projet urbain de Lille, qui porte l'ambition de créer un « *nouvel art de ville* », constitue depuis notre feuille de route. Il s'agit de reconstruire la ville dans ses fonctions, dans chacun de ses quartiers. Nous voulons mettre fin à l'éclatement des fonctions de l'homme dans la ville où on distingue les lieux où on dort de ceux où on travaille, on se forme, on commerce, on se cultive ou on fait du sport. L'idée, c'est d'aller à l'inverse d'une conception qui isole plutôt qu'elle ne réunisse avec ses quartiers dortoirs, ses zones industrielles, ses centres commerciaux périphériques sans âme, ses centres-ville musées qui se vident le soir, ces « *villes privées* » où se développe l'entre-soi. Si à Lille et dans sa métropole nous avons résisté mieux qu'ailleurs à ces mouvements, notre vision politique affirme une volonté de mêler et réunir les espaces et les hommes.

Ce travail s'exprime à travers des projets structurants qui marquent une renaissance de nos quartiers populaires, que nous avons souhaités garder dans la ville. Notre grand projet de renouvellement urbain des quartiers populaires du sud de Lille (projets Arras-Europe, Margueritois, Cannes-Arbrisseau à Lille Sud et Porte de Valenciennes à Moulins) s'est ainsi traduit par la reconstitution de rues, de places, d'îlots, la fabrication de véritables morceaux de ville, mixtes, là où nous avions à mon arrivée à Lille des tours ou des barres A, B, C, sans véritable urbanisme. Nous avons mis l'accent sur la qualité des espaces publics, des équipements publics et de l'architecture en général. Nous avons également réinvesti nos friches industrielles et urbaines pour valoriser le patrimoine existant en construisant la ville du XXI<sup>e</sup> siècle. Entre Lomme et le quartier des Bois-Blancs à Lille, le projet des Rives de la Haute Deûle illustre cette transformation. Structuré autour d'EuraTechnologies, pôle d'excellence de plus de

**“Notre vision politique affirme une volonté de mêler et réunir les espaces et les hommes”**

3 500 emplois dans les nouvelles technologies, le projet s'est organisé en lien avec son environnement par une reconquête du patrimoine industriel, une valorisation de l'eau et une mixité programmatique à l'échelle la plus fine entre habitat, lieux d'activités, espaces publics et de nature. Primé et labellisé écoquartier, ce projet porte la marque de la métamorphose de Lille depuis ces dix dernières années. Mettre en réseau les espaces et les hommes et affirmer la ville à partir de ses repères sont les axes qui continuent à animer notre politique urbaine. De l'effervescence des transformations urbaines à l'œuvre dans chaque quartier à la mise sur les rails aujourd'hui de nouveaux grands projets comme Fives Cail ou Saint-Sauveur, c'est un état d'esprit qui nous réunit.

Le bilan est éloquent : en moyenne plus de 2 000 logements par an sont réalisés à Lille chaque année depuis dix ans, dont 30 % de logements locatifs sociaux. De 2014 à 2020, nos objectifs quantitatifs sont les suivants : produire 10 000 logements neufs, dont 3 000 locatifs sociaux et 1 250 en accession à la propriété, et requalifier durablement 11 000 logements anciens. Le bilan, c'est aussi avoir su faire rayonner Lille dans sa métropole et dans sa région en faisant

émerger des pôles d'excellence économiques, comme Eurasanté, EuraTechnologies et en confortant Euralille. Mais aussi en accompagnant l'essor économique de la ville dans le domaine du commerce, du tourisme et de l'économie culturelle notamment. Les pôles d'excellence culturels et sportifs, les nouveaux espaces de nature, inscrits dans la transformation de chaque quartier, sont aussi des nouveaux repères pour les habitants et ceux qui visitent notre ville.

## éf : Comment travaillez-vous avec les promoteurs immobiliers et qu'attendez-vous d'eux ?

**MA** : Les promoteurs, les investisseurs, les professionnels de l'immobilier sont des partenaires dans la production de la ville. Le rôle du maire et de l'équipe des élus qui l'entourent – que je réunis deux fois par mois sur tous les projets dans la ville – est de porter la vision, de définir des

règles claires, de fixer les intentions de programmation. J'ai le sentiment que sur la base de ces principes, nous avons réussi à entretenir un mode de faire serein et innovant à Lille. Le fait que plus de 30 % de la production de l'habitat métropolitain se soit réalisé à Lille, dans les dix dernières années, est un indicateur de cette dynamique. En affirmant sans flancher notre volonté politique, comme la mixité sociale et le développement durable, où nous avons défini très tôt des règles inscrites dans le plan local d'urbanisme (PLU), nous avons - j'en suis convaincue - permis aux promoteurs et aux bailleurs sociaux qui ont construit à Lille de prendre de l'avance. Par exemple, en matière d'énergies, nous exigeons des performances supérieures à la norme « *bâtiment basse consommation* » (BBC) en invitant les projets à atteindre les objectifs de la norme « *bâtiment à énergie positive* » (Bepos), dans le neuf comme en réhabilitation. Avec deux écoquartiers et les aides écoconditionnées proposées par la Maison de l'habitat durable, Lille se situe à la pointe en matière d'aménagement, de construction et de rénovation durables.

La méthode que nous avons mise en place avec les professionnels de l'immobilier est celle d'un urbanisme négocié. Elle prend la forme d'appels à projets construits dans les grands projets avec nos opérateurs (SPL Euralille, Soreli, Fabrique des quartiers) ou encore avec la Ville de Lille à l'occasion de la cession de terrains publics. Plus largement, autour de chaque projet diffus, nous avons impulsé une culture du dialogue sur la qualité architecturale, urbaine et d'usage.

#### éf : Quelle est votre vision de la ville de demain et comment s'inscrit-elle dans l'aire métropolitaine ?

**MA :** Ma vision de la ville de demain, c'est d'être capable d'accueillir tous ces mouvements en ne laissant personne au bord du chemin. La responsabilité de la Ville de Lille dans sa métropole est d'être accueillante et attractive pour cela, et de continuer à travailler - comme nous le faisons dans nos friches urbaines telles que Fives Cail (ancien fleuron de l'industrie métallurgique), Saint-Sauveur (ancienne gare de marchandises) ou dans nos quartiers populaires comme le secteur Concorde au sud de la ville -, à inventer des formes urbaines qui mettent en avant la qualité des usages et des relations humaines, tout en s'attachant à créer une ville douce et respirable. C'est aussi de faire avec les habitants, dans une concertation utile et écoutée. La réussite du projet lillois, c'est enfin la réussite du projet de sa métropole européenne et les révolutions qu'il faut encore faire dans les esprits pour accueillir le développement dans la ville et contenir l'extension urbaine. ■ //AJ

## UN PROJET EMBLÉMATIQUE QUI VA TRANSFORMER LE VISAGE DE LILLE : SHAKE, AU CŒUR D'EURALILLE

Projet lauréat en mars 2017 de la consultation du lot 10.6 à Euralille, ShAKe consiste en un ensemble immobilier de partage à dimension tertiaire. Cet immeuble de plus de 30 000 m<sup>2</sup> accueillera notamment le futur siège régional de la Caisse d'épargne Hauts-de-France, qui est partie prenante du projet depuis son origine. Sa conception répond à une réflexion poussée sur les mutations contemporaines en matière d'espaces de travail à travers un lieu où se combinent ville et nature, économie et vie sociale, travail et détente.

« Avec ShAKe, nous affirmons dans la durée notre identité de banque régionale, coopérative, fidèle à ses racines sociales et actrice de l'économie de demain », déclare **Alain Denizot**, président du directoire de la Caisse d'épargne Nord France Europe. Les autres utilisateurs du futur bâtiment, EuraTechnologies, Spaces et Vitamine T ont également participé à sa conception.

Ce travail de co-construction se traduit par un écosystème unique regroupant bureaux, services, hôtellerie, restauration, crèche, fitness, coworking, incubateur et agriculture urbaine.

Sur le plan architectural, ShAKe présente une forme spiralée performante et positive, parfaitement adaptée au site. La continuité entre bâti et nature est assurée grâce à une promenade ascendante constituée de terrasses, véritable corridor écologique offrant une vue inédite sur la ville et composante essentielle des bureaux d'aujourd'hui.

« Avec ShAKe, notre ambition est de combiner un projet économique, un projet d'usage et un projet d'avenir pour la métropole lilloise. Nous nous sommes attachés à interroger la mixité programmatique à tous les niveaux, de manière à offrir des espaces de travail hybrides favorisant la rencontre, la souplesse et les synergies créatives. Nous sommes fiers d'avoir été retenus par la SPL Euralille pour réaliser ce bâtiment signal, emblématique du dynamisme de la métropole lilloise », indique **Thomas Lierman**, directeur général de Nacarat.

La livraison de ShAKe, un projet conçu par **Philippe Chiambaretta** (PCA architecture), est attendue pour 2021.



Retrouvez la cartographie des projets qui transforment le visage de Lille



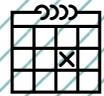
### Utilisateurs

Caisse d'épargne, Hauts-de-France, EuraTechnologies, Spaces et Vitamine T



### Surface

30 000 m<sup>2</sup> de bureaux



### Livraison

2021



### Architecte

Philippe Chiambaretta



### Promoteur

Nacarat



© PCA-STREAM

# Le dossier

Quelle cohésion  
pour quels territoires ?

« Le projet de Bordeaux à horizon 2030 et 2050 doit être maintenant pensé, écrit et partagé »

— Alain Juppé, Bordeaux



études foncières : Quel bilan urbanistique tirez-vous depuis votre arrivée à la tête de la ville de Bordeaux ?

**Alain Juppé** : Je crois qu'il faut séparer nettement trois phases. La première couvre les années 1995-2005. C'est le moment où est en place le projet urbain que nous mettrons 20 ans à réaliser et qui est en passe de se terminer aujourd'hui. Ce projet urbain était simple. L'identité d'abord : la ville, bien que somptueuse, portait son patrimoine comme on porte sa croix. Il fallait de toute urgence trouver les moyens de restaurer, non pas le seul grand patrimoine historique et religieux, mais tous les patrimoines, sans exclure le patrimoine vernaculaire des échoppes bordelaises.

Pour corriger le déséquilibre entre les rives, le projet urbain proposait de créer un nouvel axe de développement nord/sud, le long de la Garonne depuis la gare, puis bifurquant par les Bassins à flot pour aboutir au Lac. Tous les quartiers à venir, qu'ils soient rive gauche ou rive droite, s'accrocheraient ainsi à l'eau. Il fallait enfin rendre à Bordeaux son rôle perdu de cœur d'agglomération, mais également de grande métropole.

Les instruments de ce projet urbain sont connus. Le tramway, bien entendu : il s'est révélé un extraordinaire outil de transformation urbaine. Le deuxième outil au service du projet urbain a été l'aménagement des quais, conçu par le paysagiste **Michel Corajoud** et réalisé entre 2000 et 2009. Enfin, le troisième outil, et non le moindre, a été la construction de deux ponts (trois si l'on compte le nouveau pont ferroviaire) permettant de désenclaver Bordeaux. Certes, le pont Chaban-Delmas, au nord, n'a été achevé qu'en 2013 et le pont Simone-Weil, au sud, ne le sera qu'en 2020, mais la décision de leur construction et de leur emplacement a été prise en conseil de communauté en 1998 ! On connaît les résultats : le retour de l'investissement privé, l'arrivée en 20 ans de 40 000 habitants supplémentaires, nous permettant de tenir nos prévisions démographiques de 300 000 habitants en 2030 pour la ville-centre, le classement de la quasi-totalité de la ville au Patrimoine mondial de l'humanité en 2007, la multiplication par trois du nombre de touristes entre 2000 et 2015, la moisson de labels...

Je considère qu'une deuxième phase de l'histoire urbaine de Bordeaux s'ouvre en 2005-2006 avec le lancement de quartiers nouveaux. Ces opérations, largement avancées pour



certaines, ont été pensées dans leur mode opératoire et leurs gouvernances, de manière très pragmatique. Au nord, au bord du Lac, l'ancienne opération lancée par **Jacques Chaban-Delmas** en 1975, disposait encore de 26 ha non aménagés. La création d'une ZAC dénommée Ginko a donc été décidée et confiée à Bouygues immobilier. Elle est aujourd'hui dans sa dernière phase de réalisation. Plus au nord, le grand quartier des Bassins à flot, pour lequel nous ne possédions pas de foncier public, a fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE). Cette opération entre aujourd'hui dans sa dernière phase et 4 500 logements sont d'ores et déjà achevés sur un total prévu de 5 500.

De l'autre côté de la Garonne, le quartier de Brazza démarre, en régie également et avec une seule taxe d'aménagement majorée. Près de 200 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront délivrés fin 2017. Toujours rive droite et plus au sud, face au quartier des Chartrons, **Winy Maas** et la SEM d'aménagement BMA développent la ZAC Bastide Niel. Déjà présent à Bastide Niel, l'écosystème Darwin abrite plus de 200 emplois et une cinquantaine d'entreprises et de start-up. Bastide Niel accueillera près de 3 000 logements, des commerces, un hôtel et des activités.

Au sud, enfin, la grande opération d'intérêt national (OIN) Euratlantique va déployer ses 1 million de m<sup>2</sup> sur 20 ans. D'ores et déjà, le siège de la Caisse d'épargne, le Fonds régional d'art contemporain (Frac), le siège de la Caisse des dépôts et retraites, le siège du groupe Fayat, logements et hôtels dessinent un futur grand quartier

d'affaires et d'habitat. C'est donc bien la poursuite du projet urbain dont il s'agit ici, et que j'ai nommé « *l'arc de développement durable* ».

La troisième phase s'est ouverte quand Bordeaux est devenu métropole. Ce sont 55 000 ha qu'il s'agit maintenant d'aménager, et nos outils se sont donc enrichis. La FAB, Société publique locale de Bordeaux Métropole, a pour mission de réaliser 10 000 logements le long des corridors du tramway. Les communes se dotent très légitimement de projets urbains. L'extension du réseau en tramway et en bus à haut niveau de service (BHNS) pose la question de l'urbanisme et de la densification à proximité de ces nouveaux tracés. La nature, enfin, ne s'impose non pas comme la part du feu de l'aménagement, mais bien, en ces périodes de réchauffement climatique, comme la chance pour la métropole de devenir un grand territoire durable.

#### éf : Comment travaillez-vous avec les opérateurs immobiliers et qu'attendez-vous d'eux ?

**AJ** : Le secret d'un urbanisme réussi tient à plusieurs facteurs : la stabilité politique qui s'accompagne de la stabilité des objectifs, le pragmatisme des services administratifs et leur engagement, mais surtout un climat de confiance entre chacun des partenaires des opérations. Ce partenariat permanent, nous l'avons expérimenté avec le succès que l'on connaît aux Bassins à flot. Dans ce quartier de 600 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, tout s'est fait à partir d'un plan guide validé par les habitants et par les opérateurs. Les Bassins à flot sont considérés comme une

des opérations urbaines les plus rapidement réalisées en France, malgré les retards que nous a valu la réévaluation du plan de prévention des risques inondation (PPRI) en cours d'opération. Le quartier de Brazza obéit aux mêmes pratiques d'urbanisme négocié, mais avec un PLU davantage contraignant puisqu'il impose un certain pourcentage d'activités économiques et artisanales. Dans ce quartier, ce sont les promoteurs qui réaliseront les voiries secondaires et le passage des réseaux.

J'ai dit que nous possédions du foncier : une fois le plan guide élaboré et la constructibilité des parcelles connue, nous avons lancé des appels à projets sur charges foncières fixes, les critères de jugement ne portant donc plus que sur la qualité et l'innovation, y compris programmatique. Si la ZAC Niel obéit à des modes de faire plus traditionnels, Euratlantique pratique également des ventes avec charges foncières fixes. Ce n'est donc pas une règle générale et je le regrette, car nous savons bien qu'un prix de vente élevé ne permet en général pas de réaliser les programmes que nous souhaitons, et notamment en matière de logements sociaux ou à prix modérés. Je suis persuadé qu'un bon accord avec les opérateurs vaut toujours mieux que des règles coercitives qui induisent immédiatement des stratégies de contournement et d'évitement... Mais il reste encore du chemin à parcourir, des deux côtés sans doute. Je pense que l'époque où l'on dessinait des villes dans le secret des cabinets est révolue. Si c'est encore le cas parfois, les résultats sont médiocres et les attentes de la population, en général, déçues. Le monde de la promotion immobilière n'est pas un monde facile... La multiplication des normes qui accompagne l'inflation législative, la hausse des coûts de construction, les difficultés de recrutement d'une main-d'œuvre de qualité, les recours abusifs et les lenteurs administratives : tout concourt à compliquer les opérations et à les ralentir. Néanmoins, il ne faut pas passer sous silence la trop fréquente médiocrité des constructions et, parfois, la légèreté avec laquelle sont pris les engagements à bien construire.

Après notre charte de la construction durable, élaborée par la Ville en 2008, la métropole travaille actuellement à une charte du bien construire. Mais il ne faut pas surestimer ces documents : ils n'ont de valeur que si leurs signataires comprennent tout l'intérêt qu'ils ont à y souscrire et si, au bout du compte, chacune des parties est gagnante. Pour qu'elles le soient, il faut également fixer quelques règles s'agissant du foncier et notamment du foncier en diffus. À Bordeaux, aujourd'hui, pour un terrain mis à la vente, le propriétaire reçoit 18 offres environ émanant de promoteurs, et presque autant émanant de bailleurs sociaux qui sont donc, dans certains cas, en compétition avec les promoteurs ! Je suis persuadé que nous ne devons pas hésiter à pratiquer notre droit de préemption chaque fois que les prix annoncés ne permettent pas de réaliser

nos programmes, et notamment en matière de logements sociaux. Nous venons de le faire pour plusieurs opérations emblématiques.

### éf : Quelle est votre vision de la ville pour demain et comment s'inscrit-elle dans l'aire métropolitaine ?

**AJ** : Nous avons, je l'ai dit, terminé notre projet de cœur de ville et de cœur de métropole : une ville accessible, avec Paris à 2 heures de Bordeaux, va encore améliorer notre situation ; une ville dynamique, une ville à la qualité de vie enviable, une ville équitablement répartie entre ses rives, et un centre commerçant élargi allant de pont à pont. Certes, les opérations ne sont pas toutes terminées, mais en voie de l'être. Bordeaux est devenu métropole et son projet, à horizon 2030 et 2050, doit être maintenant pensé, écrit et partagé.

## ***“Bordeaux doit devenir une grande métropole européenne climatique ayant su donner à son territoire périurbain de vraies chances de développement”***

Le futur projet métropolitain doit d'abord faire de la métropole de Bordeaux une métropole durable, économe en énergies et sobre dans ses modes de faire. Il doit ensuite rechercher l'équité entre les territoires, ce qui n'est pas une chose simple en raison de la diversité des situations des communes, de leur taille, de leur croissance éventuelle, de leur position géographique et de leurs atouts. Il faut savoir trouver un équilibre entre les aspirations des communes à maintenir intacte leur identité, leur méfiance à l'égard de la densité ou des formes urbaines héritées de la ville-centre, et la nécessité pour la métropole de grandir, de créer des emplois, d'être chaque jour mieux connectée au monde. De ce point de vue, deux grands chantiers devront être lancés : celui du réaménagement des boulevards, et, à plus long terme, celui de la rocade qui devrait être, au-delà d'un simple tube automobile, la vitrine économique de Bordeaux.

Ce projet métropolitain devra s'appuyer sur les deux éléments qui lient 28 communes singulières : la nature, omniprésente, puisqu'elle représente près de 50 % du territoire métropolitain, et les grandes voies de circulation, à commencer par le réseau, en pleine extension, des transports en commun. Bordeaux, en 2030, doit être une grande métropole européenne climatique, ayant su donner à son territoire périurbain de vraies chances de développement, dans le respect de la personnalité de ses communes. ■//AJ

Retrouvez la cartographie des projets emblématiques de la cité bordelaise



## UN PROJET EMBLÉMATIQUE QUI VA TRANSFORMER LE VISAGE DE BORDEAUX : LA TOUR HYPÉRION

Eiffage a été désigné en 2016 lauréat de l'appel à projets pour la tour Hypérior, à Bordeaux. Signée de l'architecte **Jean-Paul Viguier**, la tour Hypérior est le premier immeuble de grande hauteur à structure porteuse en bois de cette envergure en France avec 57 m de hauteur et 18 étages. Intégrant deux autres bâtiments au pied de la tour, le projet s'étendra sur 17 000 m<sup>2</sup> répartis en logements, bureaux et commerces.

Ce projet immobilier s'inscrit dans la conception d'un « *ilot démonstrateur* » ouvert à la transition écologique. Il met en œuvre de véritables petits îlots de biodiversité : jardins sur dalle, potagers en toiture... Il prévoit également la mutabilité des places de parking en commerces ou locaux d'activité (conciergerie de quartier, espaces de coworking ou lieux associatifs) et la mutualisation de ces mêmes emplacements entre logements et bureaux.

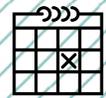
Les travaux, d'une durée de 24 mois, devraient débuter début 2018 en vue d'une livraison de l'ensemble architectural en janvier 2020.



**Hauteur**  
57 m



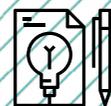
**Surface**  
17 000 m<sup>2</sup>  
(logements, bureaux et commerces)



**Livraison**  
Janvier 2020



**Architecte**  
Jean-Paul Viguier



**Promoteur**  
Eiffage Immobilier (promoteur et mandataire du groupement) avec Eiffage Construction et Clairienne, Atlantique Aménagement et Woodeum



# Le dossier

Quelle cohésion  
pour quels territoires ?



© Ville de Marseille

*« Marseille a tous les atouts pour produire et accompagner une offre foncière et immobilière dans sa montée en gamme »*

**— Jean-Claude Gaudin, Marseille**

## études foncières : Quel bilan tirez-vous en matière d'urbanisme depuis votre arrivée à la tête de la mairie ?

**Jean-Claude Gaudin** : Depuis mon accession à la mairie, en 1995, je n'ai eu de cesse de mener une politique volontariste pour redynamiser l'attractivité et le développement économique de Marseille, créer toujours plus d'emplois et faire reculer le chômage.

Cela s'est accompagné de nombreux projets de rénovation urbaine qui ont profondément modifié le visage de la deuxième ville de France, à travers notamment la construction annuelle de 5 000 logements, dont 1 500 sociaux, la création d'un nouveau quartier des affaires à La Joliette et la transformation d'anciennes friches industrielles, en particulier dans le secteur d'Euroméditerranée.

Cette opération de rénovation urbaine, la plus grande en Europe, s'étend sur 480 ha et permet de redéfinir la cartographie sociale, économique et infrastructurelle de la ville, en particulier les quartiers situés au nord de son territoire.

En 22 ans, nous avons développé de nouveaux quartiers, au nord comme au sud, avec par exemple le nouvel éco-quartier aux abords du stade Orange-Vélodrome. Nous avons créé un tramway qui a permis de redessiner une partie de la ville de façade à façade, prolongé le métro, ouvert des tunnels pour réduire la circulation en surface, amélioré les espaces publics – que ce soit les trottoirs ou la voirie –, mais aussi permis l'ouverture de commerces, d'hôtels et d'équipements culturels et de loisirs.

Dois-je évoquer le Mucem, ce musée national qui contribue largement au rayonnement touristique de Marseille, au même titre que le Vieux-Port, que nous avons profondément transformé et rendu largement piétonnier, avec Notre-Dame-de-la-Garde ou bien encore la Canebière qui connaît une profonde renaissance, tout comme notre centre-ville historique.

Cette simple énumération montre la profonde métamorphose qu'a connue Marseille en l'espace d'une vingtaine d'années et qu'illustre la tour CMA-CGM, en bord de mer. Le siège social du troisième groupe mondial de transport maritime en conteneurs, dessiné par l'architecte irako-britannique **Zaha Hadid** et culminant à 147 m, est le premier élément de la skyline qui sera le signal structurant du « *nouveau Marseille* ». Son deuxième élément, la tour La Marseillaise, haute de 135 m, sera livré en 2018 et abritera les services administratifs de la jeune Métropole Aix-Marseille Provence. Tout un symbole !

## éf : Comment travaillez-vous avec les opérateurs immobiliers et qu'attendez-vous d'eux ?

**JCG** : Voici dix ans, j'ai réuni sous un même toit l'Agam, l'Agence d'urbanisme et d'agglomération marseillaise (et aujourd'hui de la Métropole) et la Soleam, la Société locale

d'équipement et d'aménagement de l'aire marseillaise. En rapprochant ainsi la structure qui prépare et accompagne l'action publique, et celle qui aménage physiquement notre territoire, j'ai voulu marquer la volonté de ma municipalité de gagner en efficacité, de favoriser le travail collectif et la mutualisation qui s'impose comme une exigence pour les prochaines années, alors que l'État ne cesse de réduire ses aides aux collectivités.

La Ville a toujours et sera toujours aux côtés des entrepreneurs pour accompagner leur développement, et nous avons toujours considéré que l'accompagnement des porteurs de projets était un élément essentiel pour le développement de notre attractivité économique.

Dans la compétition mondiale, pour encore améliorer la capacité de notre territoire à attirer et retenir les entreprises, en particulier les TPE et PME qui constituent sa principale force vive, il est des facteurs sur lesquels nous pouvons agir. Le premier est la production d'une offre foncière et immobilière de qualité, adaptée aux besoins des entreprises. D'ici 2020, nous produirons et valoriserons au moins 100 000 m<sup>2</sup> de surface plancher de locaux à destination des entreprises. Ce programme sera accompagné par une accentuation de la politique d'aide à l'implantation des entreprises au service des entrepreneurs et de leurs salariés.

Le second facteur est la création d'un guichet unique d'accueil des entreprises. Il sera la porte d'entrée pour les investisseurs désireux de s'implanter sur notre territoire métropolitain et aura vocation à faciliter toutes leurs démarches, en particulier administratives.

Attirer de nouvelles entreprises, c'est pouvoir proposer à leurs salariés une large offre de logements et bâtir une ville durable et solidaire. L'initiative privée, celle notamment des entrepreneurs et des promoteurs, doit nous aider à relever ce véritable défi et à produire notamment des logements à coûts maîtrisés.

Nous avons d'autre part mis en place un dispositif innovant pour les ménages primo-accédants, le « *chèque premier logement* ». Il permet de rapprocher l'offre de la demande pour des familles qui, sans cela, se trouveraient dans l'incapacité d'acheter leur logement. L'effet positif de ce chèque premier logement n'est plus à démontrer, avec déjà plus de 5 000 bénéficiaires, pour 60 % dans un logement neuf.

## éf : Quelle est votre vision d'avenir pour votre ville et comment s'inscrit-elle dans l'aire métropolitaine ?

**JCG** : Ville d'échanges ouverte sur le monde depuis plus de 2 600 ans, trait d'union entre l'Europe et les pays du sud de la Méditerranée, Marseille conjugue les richesses d'un patrimoine unique à une modernité, qui peuvent légitimement la projeter parmi le top 20 des métropoles

européennes. Dans le domaine de l'urbanisme, du nord au sud, Marseille continuera de se renouveler, à travers notamment 14 projets Anru, mais aussi avec l'écoquartier Allar, première composante de ce qui sera à terme une véritable ÉcoCité, labellisée par l'État. Ce quartier, dont le premier immeuble vient d'être livré, mixera sur 58 000 m<sup>2</sup> bureaux, hôtel, logements, crèche, école et résidence intergénérationnelle.

D'autres projets urbains, depuis longtemps à l'étude, vont prochainement entrer en phase opérationnelle, notamment sur les casernes militaires Cardot, d'Aurelle ou de la Belle de Mai acquises par la Ville auprès de l'État. Ce dernier site jouera une grande influence sur la configuration future du centre-ville métropolitain, à proximité de la nouvelle gare ferroviaire Saint-Charles. C'est l'une des dernières opportunités foncières à cette échelle en centre-ville. À ce titre, ce projet fera l'objet d'une démarche exemplaire de réflexion partenariale et de concertation avec l'ensemble des acteurs concernés. Dans la continuité de l'opération de reconfiguration du stade Orange-Vélodrome et de ses abords, l'étude de la mutation des complexes automobiles du boulevard Michelet est en cours. Il convient en outre de s'interroger sur la vocation du parc Chanot et de la poursuite de sa modernisation. L'extension des ZAC de la Capelette et de Château Gombert est également programmée et d'autres opérations d'aménagement sont envisagées.

Enfin, le littoral marseillais doit gagner en attractivité, au nord (l'Estaque) comme au sud (Vieille Chapelle). Et nous voulons développer une offre à la hauteur d'une métropole balnéaire de grande envergure. Les projets d'implantation d'un casino ou d'un « Arena », que nous avons votés lors des derniers conseils municipaux, doivent constituer des moteurs de mutation et de développement dans les quartiers où ils seront situés. Leur effet d'entraînement constituera d'ailleurs le critère prépondérant pour le choix définitif de leur implantation.

Bien évidemment, la Ville continuera à jouer son rôle, à mener une politique foncière active pour valoriser ses terrains et ses immeubles, à lancer des appels à projets et à actionner, aux côtés de la Métropole, les différents leviers permettant de produire des logements pour toutes les catégories de population.

Capitale régionale naturelle, Marseille a tous les atouts pour produire et accompagner une offre foncière et immobilière dans sa montée en gamme en qualité et au-delà, pour maintenir et poursuivre son développement. ■ //FP

## UN PROJET EMBLÉMATIQUE QUI VA TRANSFORMER LE VISAGE DE MARSEILLE : LES DOCKS VILLAGE

Imaginée par les Atelier(s) Alfonso Femia, cette réalisation était portée par la filiale Constructa Urban Systems et a été rendue possible grâce à JP Morgan Asset Management.

« Le projet a été pensé pour redonner vie à un quartier jusqu'alors délaissé, et "pour" ses communautés, ceux qui y vivent, ceux qui y travaillent, ceux qui y flânent, a commenté Constructa. L'objectif était d'y apporter du dynamisme, de la vie, du commerce, du passage, des échanges. Pari réussi, Les Docks Village incarnent aujourd'hui une toute nouvelle génération de centre de vie, comme Cocowalk en son temps. »

Pour **Noémie Le Maux**, directrice du centre, « Les Docks Village sont une superbe réalisation qui s'inscrit parfaitement dans la tendance des centres de shopping plaisir où la relation commerçants /clients est remise au cœur du concept. Comme dans un village, mon rôle sera de maintenir l'harmonie du lieu, de garantir des bonnes conditions de visite et de sécurité pour tous et surtout, de valoriser l'offre de nos commerçants par des actions marketing originales et impactantes. »

Le concept des Docks – qui trouve des sources d'inspiration à Baltimore, à New York, à San Francisco ou à Londres avec Covent Garden – s'inspire bien évidemment de cette architecture industrielle qui conserve une forte dimension historique. « Avec ce bâtiment de 365 m de long (pour les 365 jours de l'année), doté de quatre cours (pour les quatre saisons), de sept étages (pour les sept jours de la semaine) et 52 portes (pour les 52 semaines), nous avons voulu travailler sur un nouveau concept en France mais reproductible, explique **Emmanuel Duchange**, directeur général de Constructa Urban Systems. Ce qui fait le concept, c'est avant tout l'originalité du bâti. Ce concept inédit trouve également sa source dans notre vision du commerce, basée sur une autre façon de consommer et un nouveau profil de consommateur, plus aiguisé, plus sélectif, plus exigeant aussi. L'essor du e-commerce mais aussi ces nouveaux besoins imposent de repenser le commerce comme une expérience forte et vivante, toujours renouvelée. Dans cette approche, Les Docks reposent sur trois piliers forts. Le premier, c'est l'architecture ou comment on rend ce lieu historique (créé en 1863) aux Marseillais. Pour cela, nous avons retenu le projet d'**Alfonso Femia** et son architecture marquée par le ludique. Il a ainsi imaginé des thématiques spécifiques pour les quatre cours, recréé une façade nord et donné beaucoup de transparence dans le choix des matériaux et du lieu. Le deuxième pilier des Docks, c'est l'animation avec l'idée qu'il s'y passe toujours quelque chose. Le choix des enseignes reste le 3<sup>e</sup> pilier des Docks. Un choix guidé par un positionnement différenciant avec des enseignes qu'on ne retrouve pas partout. Les Docks, c'est le meilleur de la rue commerçante et du centre commercial. »

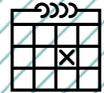
Retrouvez la cartographie des projets qui transforment le visage de Marseille



© François Moura



**Surface**  
21 000 m<sup>2</sup>



**Livraison**  
2015



**Architecte**  
5+1AA



**Promoteur**  
Constructia  
Urban System



**Investisseur**  
JP Morgan Asset  
Management

# Le dossier

Quelle cohésion  
pour quels territoires ?

« Au-delà des projets urbains, Lyon doit continuer à porter de grands projets d'infrastructures »

— David Kimelfeld, Métropole de Lyon

études foncières : Quel bilan tirez-vous en matière d'urbanisme depuis le début du mandat de l'actuelle équipe municipale ?

**David Kimelfeld** : Depuis 2014, notre métropole a continué à se développer à un rythme très soutenu. Nous connaissons une dynamique économique et démographique exceptionnelle, il nous fallait donc maintenir le rythme concernant la production immobilière et l'aménagement urbain. Nous y sommes parvenus en battant de nouveaux records ces deux dernières années. Sur le plan de l'immobilier tertiaire, nous avons développé 272 000 m<sup>2</sup> en 2015, 290 510 m<sup>2</sup> en 2016, soit une progression de 7 %. Sur le plan du logement, nous avons aussi réussi une progression très forte : +12 % de logements neufs produits en 2015, +17 % en 2016.

Cette trajectoire s'appuie pour une large part sur le dynamisme de nos grands projets urbains : lancés par **Gérard Collomb** il y a maintenant une dizaine d'années, ils arrivent aujourd'hui à maturité.

Elle s'explique aussi par le climat de confiance, de stabilité et de travail que nous avons su instituer avec nos partenaires.

## éf : Pouvez-vous nous détailler chaque grand projet urbain ?

**DK** : À la Confluence, on mesure l'importance des réalisations qui sont sorties de terre depuis 2014. C'est un quartier entier qui a poussé, doublant la surface de la Presqu'île (centre de Lyon entre Rhône et Saône). La phase 1 s'achève, avec la réalisation des derniers projets (Ycone de **Jean Nouvel**, le dernier îlot « *Loges de Saône* » dans le quartier Denuzière...). La phase 2 progresse rapidement et fait déjà figure de laboratoire d'innovation urbaine grande nature. L'îlot A3 a belle allure, dominé par son immeuble d'habitation de belle hauteur aux formes arrondies et aux finitions exceptionnelles du cabinet suisse Herzog & de Meuron. Début 2018, les travaux de deux autres parties emblématiques encadrant l'esplanade François-Mitterrand - l'îlot B2 conçu par l'agence suisse Diener & Diener et les îlots A1 et A2 réalisés notamment par **David Chipperfield** et **Manuel Aires Mateus**, qui abritera le « *Living lab Lyon Confluence* » - vont commencer. Le nouveau parking A1 de 814 places sera livré dès le début de 2018 et permettra de répondre aux attentes des nouveaux habitants. Enfin, la halle Girard, futur lieu-totem de la French Tech lyonnaise, est en cours de réalisation et sera inaugurée fin 2018. La future reconversion de l'ancien Marché-Gare se poursuit ainsi à un rythme soutenu.

Le projet Part-Dieu, à la fois hub de la métropole, quartier d'affaires et d'habitation, est aussi entré dans une phase décisive et visible. Plusieurs tours forment désormais la skyline lyonnaise dont la dernière-née, Incity. Depuis, plusieurs chantiers ont été

lancés de façon concomitante : la reconfiguration de la gare avec la création d'une nouvelle voie, le doublement de la surface du hall, la création d'un nouvel accès sur l'avenue Pompidou, la restructuration du centre commercial confiée par Unibail-Rodamco à **Winy Maas**, et naturellement, l'immeuble de belle hauteur To Lyon conçu par **Dominique Perrault**, qui deviendra un véritable signal pour la Part-Dieu... sans parler de Sky 56 et ses plateaux de 2 200 m<sup>2</sup> sur 13 niveaux, qui a déjà fière allure. Nous avons énormément progressé grâce à un travail partenarial exceptionnel avec les acteurs privés qui sont prêts à investir pour régénérer en profondeur le quartier. Cette dynamique est perçue très positivement par les investisseurs, puisque la demande de surfaces tertiaires ne cesse de croître. Mais la Part-Dieu est aussi un quartier à vivre, de plus en plus attractif pour les ménages : nous y construisons ainsi actuellement de beaux programmes de logements comme Sky Avenue ou Bricks.

**« À Lyon, nous avons cette méthode du “faire-ensemble” qui nous permet, avec les opérateurs immobiliers, de développer la ville avec une qualité et une efficacité remarquables »**

À Gerland, situé en face du Confluent, l'ampleur du travail réalisé est également considérable. Les anciens Magasins généraux renaissent avec le grand projet du 75 Gerland qui est sur le point de s'achever. Le quartier des Girondins, ancienne friche industrielle, sort de terre et va proposer 2 855 m<sup>2</sup> de logements, 65 578 m<sup>2</sup> de bureaux (qui accueilleront notamment dans les prochaines années le nouveau siège de RTE et celui de Capgemini), et 7 152 m<sup>2</sup> de commerces. Gerland s'est imposé à la fois comme un quartier tertiaire particulièrement attractif, complémentaire de la Part-Dieu, et comme un quartier à vivre. Cela tient d'abord à son accessibilité que nous n'avons cessée de développer : gare Jean-Macé, métro B, tram T1 et bientôt tram T6, actuellement en construction. Cela tient aussi à un aménagement centré sur la nature et la qualité de vie : nous avons conçu le quartier autour de véritables « *coulées vertes* » qui prennent forme aujourd'hui, notamment avec l'allée Fontenay et l'allée de Gerland. Enfin, cela tient également à la qualité des équipements que nous y avons réalisés et que nous continuons à développer. Je pense en particulier au pôle sportif qui accueille désormais le nouveau Matmut Stadium du LOU et bientôt la Tony Parker Adéquat Academy : l'ensemble formera à terme un véritable campus sport et santé en lien avec le Biodistrict. Enfin, le quatrième de nos grands projets urbains, le Carré de Soie, a également pris son essor de manière

spectaculaire ces deux dernières années. Le secteur de La Soie est devenu une vraie centralité, avec l'esplanade Miriam-Makeba face au métro, bordée par des immeubles de bureaux de haute qualité, un nouveau centre commercial et un hipodrome rénové. Mais ce sont

aussi tous les autres secteurs qui bougent, notamment côté Villeurbanne, autour du nouveau siège d'Adéco inauguré il y a quelques mois.

## éf : Comment travaillez-vous avec les opérateurs immobiliers et qu'attendez-vous d'eux ?

**DK** : À Lyon, nous avons cette méthode du « *faire-ensemble* » qui nous permet, avec les opérateurs immobiliers, de développer la ville avec une qualité et une efficacité remarquables. Gérard Collomb a cultivé cette méthode qui a fait ses preuves depuis plus de 15 ans. Les promoteurs, les investisseurs sont engagés à nos côtés parce qu'ils nous font confiance et qu'en échange, nous leur faisons confiance aussi pour respecter un certain nombre d'exigences en matière de qualité architecturale, sociale et environnementale des projets.

De leur côté, les opérateurs immobiliers savent que nous avons une vision globale du développement de

l'agglomération et que nous orientons correctement les choix pour réguler le marché et éviter les risques de suroffre. Ils savent aussi que nous travaillons à augmenter l'attractivité de notre territoire, en réalisant des infrastructures, en travaillant sur la qualité de vie, en allant chercher de nouvelles entreprises.

Je me situe évidemment dans une continuité totale avec Gérard Collomb et souhaite poursuivre cette relation de partenariat exigeant que nous avons mis en place avec les opérateurs immobiliers.

#### éf : Quelle est votre vision d'avenir pour la métropole ?

**DK :** Pour moi, la Métropole de Lyon doit continuer à voir loin et à viser très haut, car nous sommes sur une dynamique extrêmement positive. Au-delà des projets urbains, nous devons continuer à porter de grands projets d'infrastructures. Le déclassement de l'autoroute A6/A7 et sa transformation en boulevard urbain, la réalisation du grand contournement et celle de l'Anneau des sciences sont indispensables pour le développement à long terme du territoire. Je suis persuadé que Gérard Collomb, en tant que ministre de l'Intérieur, saura être un appui solide pour faire progresser ces dossiers au niveau national.

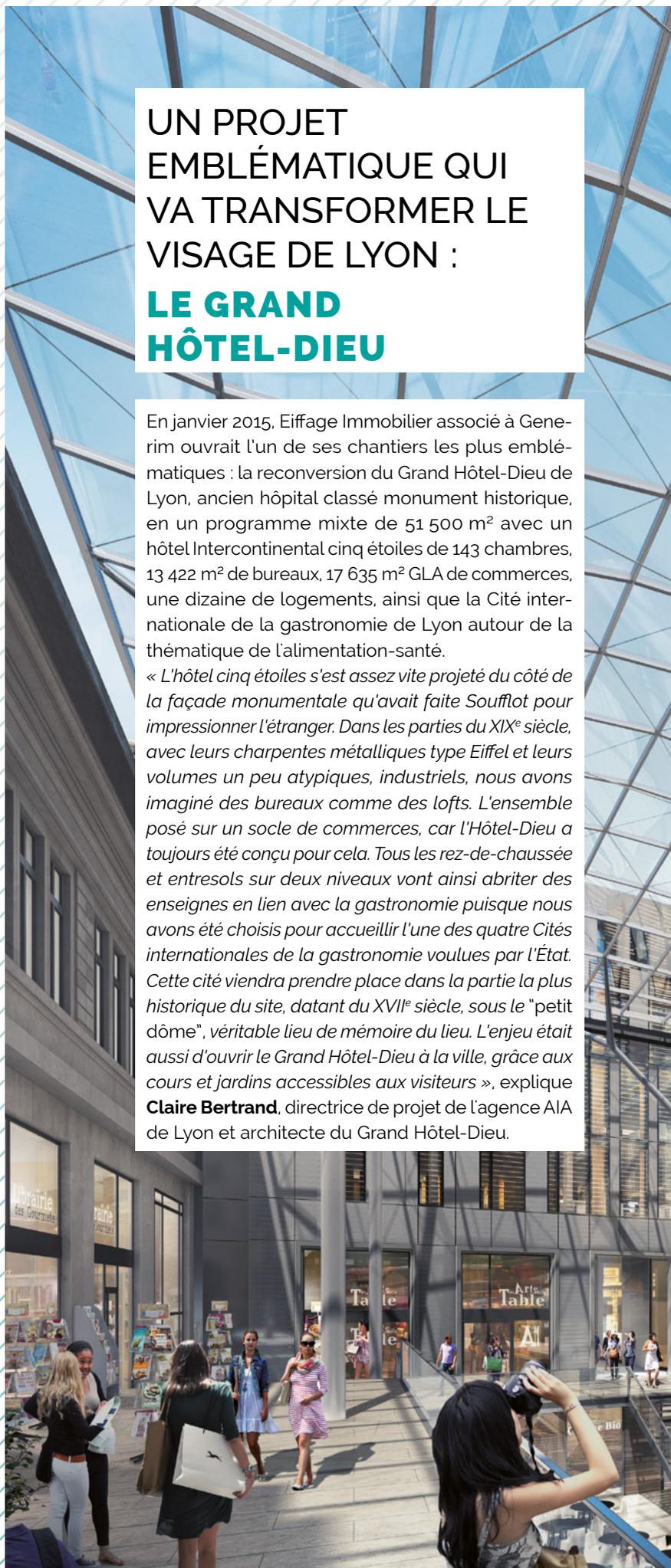
Je crois que nous devons aussi travailler de manière volontariste sur la qualité de l'air, car cela devient également un critère d'attractivité pour une métropole comme la nôtre, et la concrétisation du plan Oxygène lancé il y a un an est, pour moi, une priorité.

Enfin, nous devons continuer à développer notre rayonnement et notre image à l'international. Nous avons énormément d'atouts, mais ils ne sont pas encore suffisamment connus. Je suis persuadé que le projet de Cité internationale de la gastronomie de Lyon, situé au sein du prestigieux Hôtel-Dieu rénové, marquera un tournant à cet égard, à la fois pour l'image de Lyon et pour son attractivité en matière de tourisme d'affaires et de tourisme d'agrément. Je veux tout faire pour exploiter la chance que représente ce nouvel équipement : nous allons travailler avec tous les acteurs pour en faire un véritable catalyseur de projets. ■//FP

## UN PROJET EMBLÉMATIQUE QUI VA TRANSFORMER LE VISAGE DE LYON : LE GRAND HÔTEL-DIEU

En janvier 2015, Eiffage Immobilier associé à Generim ouvrait l'un de ses chantiers les plus emblématiques : la reconversion du Grand Hôtel-Dieu de Lyon, ancien hôpital classé monument historique, en un programme mixte de 51 500 m<sup>2</sup> avec un hôtel Intercontinental cinq étoiles de 143 chambres, 13 422 m<sup>2</sup> de bureaux, 17 635 m<sup>2</sup> GLA de commerces, une dizaine de logements, ainsi que la Cité internationale de la gastronomie de Lyon autour de la thématique de l'alimentation-santé.

« L'hôtel cinq étoiles s'est assez vite projeté du côté de la façade monumentale qu'avait faite Soufflot pour impressionner l'étranger. Dans les parties du XIX<sup>e</sup> siècle, avec leurs charpentes métalliques type Eiffel et leurs volumes un peu atypiques, industriels, nous avons imaginé des bureaux comme des lofts. L'ensemble posé sur un socle de commerces, car l'Hôtel-Dieu a toujours été conçu pour cela. Tous les rez-de-chaussée et entresols sur deux niveaux vont ainsi abriter des enseignes en lien avec la gastronomie puisque nous avons été choisis pour accueillir l'une des quatre Cités internationales de la gastronomie voulues par l'État. Cette cité viendra prendre place dans la partie la plus historique du site, datant du XVII<sup>e</sup> siècle, sous le "petit dôme", véritable lieu de mémoire du lieu. L'enjeu était aussi d'ouvrir le Grand Hôtel-Dieu à la ville, grâce aux cours et jardins accessibles aux visiteurs », explique **Claire Bertrand**, directrice de projet de l'agence AIA de Lyon et architecte du Grand Hôtel-Dieu.





Retrouvez la cartographie des projets qui transforment le visage de Lyon



### Surface

51 500 m<sup>2</sup> (dont 17 635 m<sup>2</sup> de commerces et de restaurants, un hôtel 5 étoiles Intercontinental Resort de 143 chambres, 13 422 m<sup>2</sup> de bureaux, 2 740 m<sup>2</sup> pour un centre de convention, 3 900 m<sup>2</sup> voués à une Cité internationale de la gastronomie, 11 logements)



### Promoteur

Eiffage



### Livraison

à partir de fin octobre 2017



### Architecte

AIA Associés



### Investisseur

Crédit agricole Assurances et la Caisse régionale de Crédit agricole de Centre-Est

# Le dossier

Quelle cohésion  
pour quels territoires ?

« Il faut envisager une programmation de l'habitat et du développement économique d'une manière cohérente afin d'éviter l'étalement urbain »

— Michel Cadot

À l'introduction de la conférence de conjoncture de l'Observatoire régional du foncier (ORF) le 3 octobre à Paris, Michel Cadot, préfet de la région d'Île-de-France, a énoncé les pistes de réflexions dans le foncier et le logement afin d'inscrire l'action gouvernementale dans le cadre de la stratégie logement.

Par Rodrigo Acosta

D'emblée, **Michel Cadot** a préconisé « des adaptations dans la mobilisation du foncier pour l'aménagement urbain car le constat partagé révèle que le foncier n'est pas rare en Île-de-France. Nous allons affiner et confronter ce constat avec vos propres analyses dans les prochains mois dans le cadre des ateliers logement/foncier. » Résoudre ce défi est important avant de faire des propositions que M. Cadot va « formuler pour la stratégie logement et le volet foncier du gouvernement dans le cas de la région Île-de-France. » Quatre points résument le défi foncier en Île-de-France. Pour le préfet Cadot, tous les acteurs du foncier partagent le constat que « le foncier n'est pas rare ; en revanche, la nature de l'offre est en train de se transformer si l'on veut éviter le phénomène d'artificialisation de sol. On rentre dans une période de mobilisation du foncier d'occasion. Il faut donc mobiliser ce foncier à l'échelle de la métropole du Grand Paris. » Construire sur la zone la plus dense, sa zone centrale, s'impose donc à tous les acteurs de l'acte de construire. En effet, il s'agit de densifier la ville sur la ville en utilisant des espaces qui sont peu utilisés, peu bâtis. Michel Cadot a souligné que « la direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France (DRIEA) a inventorié ces espaces pour



*pouvoir construire environ 350 000 logements qui sont potentiellement disponibles.* » Ce potentiel de construction/densification devrait faire l'objet d'un débat puis d'une validation par tous les acteurs du foncier. Par conséquent, « *le premier enjeu est de fournir aux acteurs publics et privés (élus, agents de l'État, aménageurs, promoteur, agents immobiliers...) des moyens adaptés pour mieux redensifier ces espaces existants.* » Inventer des outils complémentaires en matière d'ingénierie de projet est un préalable. « *Simplifier certaines procédures – par exemple, la transformation de bureaux ou d'usines en logements – devient une évidence* » pour le préfet Cadot : des déclarations de travaux en lieu et en place de permis de construire, solutions fiscales sont à élaborer dans ce but.

Le deuxième enjeu est de renforcer l'équilibre entre le logement et l'emploi. Le lien doit être resserré. Michel Cadot a explicité ce point : « *Il faut envisager une programmation de l'habitat et du développement économique d'une manière cohérente afin d'éviter l'étalement urbain du fait d'une double logique, celle de la construction de logements et celle de l'implantation des activités (zones économique et bureaux).* Ces deux logiques ne sont pas toujours articulées entre elles. Ainsi, il faut s'assurer que celles-ci soient cohérentes dans les années à venir au sein de la métropole. Mettre en œuvre ces programmations sur un espace pertinent, notamment près des gares, par exemple, est une priorité pour le gouvernement dans le cadre du Grand Paris Express et de l'élargissement du réseau de transport en commun. Le PLU doit être intercommunal afin de construire la ville ; sortir de l'échelle strictement communale est le préalable. Par ailleurs, on pourrait, par hypothèse, utiliser les pouvoirs particuliers d'agrément qui permettraient une meilleure répartition du logement et de l'activité économique à l'intérieur de la métropole. »

Pour avoir une métropole attractive à la fois pour les habitants et pour les investisseurs étrangers, il est indispensable d'imposer des règles et des pratiques qui associent plus étroitement la planification de logements et l'implantation d'activités.

En troisième lieu, le préfet Cadot a prôné une « *accélération de la transition énergétique* » : restaurer le bâti existant avec la rénovation thermique et l'innovation dans la mise en œuvre de procédures à inventer dans la réhabilitation. Ces procédures doivent « *solvabiliser un certain nombre de ressources dans le patrimoine social avec les organismes publics et parapublics. Des réflexions sont en cours au sein de la Société nationale immobilière (SNI) et de la Caisse des dépôts et consignation (CDC) ; il faudra continuer si l'on ne veut pas casser la dynamique de la construction dans le neuf (privé) et dans le logement social. Sur l'intermédiation locative et l'orientation des logements disponibles, il faut accélérer le rythme pour s'adresser à un public divers et varié : jeunes travailleurs, salariés dans des TPE/PME... dans un contexte de relance de l'emploi et notamment dans le BTP.* »

En quatrième point, les opérateurs publics et les grands aménageurs resteront les principaux producteurs de logements dans la région Île-de-France. Selon l'analyse de Michel Cadot, « *[ces acteurs de l'aménagement] ont produit environ 30 % du foncier public et les grands projets d'aménagement public. Entre 2016 et 2017, 77 000 logements ont été mis en chantier sur 80 000 de logements autorisés. Cette dynamique devrait se maintenir dans un contexte budgétaire contraint. Des projets d'intérêt national de type Opération d'intérêt national (OIN) vont se réduire progressivement et un certain nombre de ses outils vont s'adapter.* » D'où la nécessité d'inventer des formules partenariales : le préfet Cadot a poursuivi son raisonnement : « *des programmes partenariaux d'aménagement (PPA) vont permettre une accélération des procédures et une simplification conséquente. Créer des fonds territoriaux sur un site permettra la réalisation d'un grand projet ; cela conduira à financer des projets d'envergure, par le public et le privé, et même des investisseurs internationaux.* »

« *Une sorte de financement de ZAC* » remplacerait le schéma actuel de montage d'opérations aujourd'hui dépassé, qui se caractérise par des OIN, des contrats de territoire (CDT), tout en essayant d'associer des fonds à caractère public et privé. ■

## Michel Cadot préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris

**Michel Cadot** a pris ses fonctions à partir du 19 juin 2017. Le préfet Cadot a été directeur à la Datar pendant quatre ans et a occupé différents postes dans les cabinets ministériels, notamment à l'Agriculture, à Maignon en tant que conseiller auprès du Premier ministre **Dominique de Villepin** et à l'Intérieur en tant que directeur de cabinet de **Michèle Alliot-Marie**, avant de devenir préfet de la région Bretagne, de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, puis préfet de police de Paris. M. Cadot a été nommé préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 14 juin en Conseil des ministres.

# Le dossier

Quelle cohésion  
pour quels territoires ?

## La réforme de la fiscalité locale va-t-elle avoir des incidences sur la cohésion des territoires ?

Moderniser ou réformer la fiscalité locale est l'obsession des gouvernements depuis des décennies, mais cette finalité se heurte à de puissants freins : l'incapacité à globaliser ce type de réforme et à retrouver un nouvel équilibre entre l'impôt et la cohésion des territoires. La réforme met également en jeu l'autonomie fiscale des communes.

Par Rodrigo Acosta

« Un bon système fiscal local est un outil au service de la justice, de l'efficacité, de la cohérence et de la cohésion », avait souligné l'ancien député-maire **Edmond Hervé** dans les années 90 lorsque l'on s'interrogeait sur les voies et moyens de réformer une taxation locale, devenue obsolète - essentiellement la taxe d'habitation, la taxe foncière sur la propriété bâtie et la taxe foncière sur la propriété non bâtie<sup>1</sup>. Cette réflexion aborde essentiellement les trois taxes à caractère local, qui sont basées sur une valeur administrative, connue sous le terme générique de valeur locative cadastrale<sup>2</sup>, sans aucun rapport avec le marché. S'ajoute à cette problématique de réforme le procès de légitimité de cette imposition par une majorité de contribuables qui s'est estimée asphyxiée par l'impôt.

### Pressions et injustices fiscales

Les recettes de la fiscalité locale ont augmenté d'une manière conséquente pour justifier la multiplication des compétences attribuées aux communes par la décentralisation. En 1980, on peinait avec un produit global de 6,4 milliards actualisés par rapport à l'inflation. Ensuite, un phénomène d'explosion

1 KLEIN, Jacques-Sylvain. *Moderniser la fiscalité locale*. Economica, 1990.

2 Elle correspond au loyer annuel théorique que devrait produire chaque propriété aux conditions du marché. Pour tenir compte de l'inflation et de l'évolution générale des loyers, elle a fait l'objet d'une actualisation par département en 1980 et après 1980, de revalorisations annuelles nationales... des expérimentations sans suite ! En outre, il faut noter que les taux de ces valeurs locatives sont fixés par les communes dans le cadre de leurs politiques locales en fonction des investissements et frais de fonctionnement à couvrir.

Valeurs locatives cadastrales

Cohésion des territoires

Taxe d'habitation  
Réforme fiscale

Inégalités territoriales

Taxe foncière

des impôts locaux avait été enregistré juste après la mise en œuvre de la décentralisation<sup>3</sup>. C'était le grand bond des taxes locales directes. Cette pression fiscale s'est tellement amplifiée qu'une sorte de grogne, voire fronde fiscale, a été constatée depuis. En 2010, la taxe sur le foncier bâti et non bâti, la taxe d'habitation, la cotisation foncière des entreprises et taxe d'enlèvement des déchets ménagers représentaient un produit fiscal de l'ordre de 80 Mds€<sup>4</sup>. Cela étant dit, ces impôts directs constituent entre 30 et 40 % des recettes communales. En raison de la décentralisation et du principe de libre administration, ces recettes ont servi à couvrir les salaires et à investir dans les équipements nécessaires pour une population de plus en plus exigeante dans les années fastes de la décentralisation (1980 à 2000) : des crèches, des écoles, des bâtiments publics, des complexes sportifs ont été construits dans une sorte de fuite en avant de la dépense publique. La Banque Dexia, avant sa débâcle, avait pointé le fait que les communes et intercommunalités étaient les premiers investisseurs publics dans « une économie prospère » avant la crise de 2008. D'ailleurs, ce processus a conduit à lever l'impôt pour mener à bien leurs propres politiques publiques. En parallèle, des excès en ont résulté : des ronds-points partout, des hôtels de ville sans aucun rapport avec les besoins réels des populations... et surtout des investissements et projets qui se sont, par la suite, avérés inutiles. Malgré le fait intercommunal qui

## "Les valeurs locatives cadastrales illustrent avec merveille les paradoxes qui émaillent les politiques publiques"

devrait instaurer une rationalisation des moyens humains, la masse salariale des collectivités locales s'est accrue. Et les impôts locaux aussi !

Après ces années fastes, cette explosion d'impôts avait fait prendre conscience que la situation était devenue intenable pour le contribuable local : en 1987, les produits des impôts locaux avaient rapporté davantage aux collectivités locales que l'impôt sur le revenu à l'État ; la taxe d'habitation, par exemple, « pesait 4 à 5 fois plus lourd sur les bas revenus que sur les hauts revenus ; à l'intérieur d'une même tranche de revenus, la pression fiscale [pouvait] varier de 1 à 100<sup>5</sup>. » trente années plus tard, l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) a révélé la même situation d'injustice devant l'impôt en prenant le cas de la taxe foncière. **Jean Perrin**, président de l'UNPI, a fustigé, le 12 octobre, la forte

pression fiscale des grandes villes et des départements, dont les Yvelines. La hausse de la taxe foncière est quatre fois et demie supérieure à l'inflation constatée entre octobre 2011 et octobre 2016, mais surtout des « exploits de +76,85 % comme celui des Yvelines concourent à mettre la propriété en péril ! » Selon les chiffres de l'UNPI, la pression fiscale à travers la taxe foncière dans l'ensemble des 36 000 communes de France étouffe fiscalement le propriétaire<sup>6</sup>. Lorsqu'on examine les taux cumulés de la taxe foncière (département et bloc communal) en 2016, Amiens, Nîmes, Angers, le Havre et Grenoble, Caen, Tourcoing, Montpellier, Roubaix, Dunkerque, Dijon, Lille et Poitiers ressortent du lot avec des taux au-delà de 50 %. En revanche, Paris, Asnières-sur-Seine, Boulogne-Billancourt et Nanterre affichent un taux inférieur à 20 %. « Les propriétaires ne peuvent plus payer ! », s'est plaint le président de l'UNPI. Selon ce dernier, « si cette dérive continue, les propriétaires occupants seront asphyxiés et les propriétaires bailleurs ne tireront plus aucune rentabilité de leurs locations... » car ils abandonnent « théoriquement plus de trois mois de loyer au fisc » dans les grandes villes où les taux cumulés dépassent 50 % !

Quant aux taux, des communes diffèrent dans leurs approches selon le potentiel fiscal. Ainsi, des grandes villes, qui sont souvent prospères, ont modéré leurs taux tandis que des villes « pauvres », elles, sont obligées d'augmenter leurs taux. Depuis les années 70, des tentatives de révision générale (ou expérimentations) ont échoué en raison du coût politique de la réforme. Il en résultait une taxation injuste qui a été décriée lors de la campagne électorale de 2017 car elle assujettissait des contribuables disposant de locaux semblables à des impositions totalement différentes selon la commune où ils habitaient. Dans une récente tribune au quotidien *Le Monde*<sup>7</sup>, **Jean-Pierre Bérard** a critiqué la réforme de la TH : « Si une taxe est injuste, il faut la supprimer et non pas se borner à exonérer une partie des assujettis. » L'allègement progressif de la TH, au contraire, ajoutait-il est une nouvelle forme d'injustice au regard du principe d'égalité des citoyens devant l'impôt.

## Efficacité à prouver... dans une incohérence fiscale

Quant à l'efficacité et la cohérence de cette imposition directe locale, les critiques du passé restent pertinentes. En outre, le gouvernement actuel n'a rien prévu pour mieux actualiser ces valeurs locatives désuètes dans le projet de loi de finances 2018 malgré la promesse de campagne dénonçant l'injustice de la taxation locale. Cela va plutôt compliquer la donne.

3 KLEIN, Jacques-Sylvain, *op. cit.*

4 En 2015, la taxe d'habitation, les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties et les impôts économiques rapportent 79,2 Mds€ aux collectivités locales. In *Les collectivités locales en chiffres 2016*, Direction générale des collectivités locales, DGCL.

5 KLEIN, Jacques-Sylvain. *Moderniser la fiscalité locale*. Economica, 1990, p. 1.

6 Cette enquête est réalisée à partir des données publiées sur le portail Internet de la Direction générale des finances publiques. Par ailleurs, un croisement avec la connaissance du terrain est effectué par le réseau des Chambres de propriétaires UNPI et leurs adhérents, qui alimentent l'observatoire UNPI en transmettant de nombreux avis d'imposition.

7 BÉRARD, Jean-Pierre. « La réforme fiscale envisagée est injuste, compliquée et ne favorisera pas le développement économique ». *Le Monde*, 13 octobre 2017.

**"Si une taxe est injuste, il faut la supprimer et non pas se borner à exonérer une partie des assujettis"**

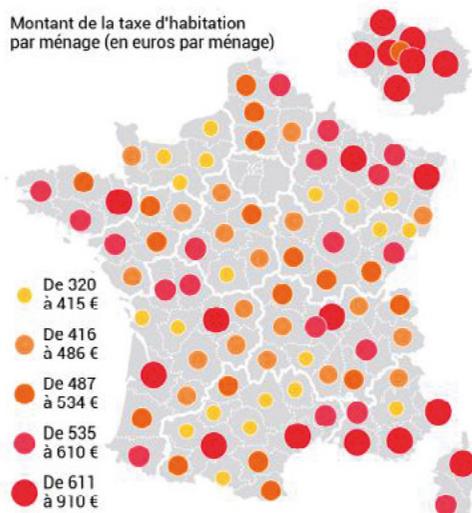
Des millions de réclamations sont adressées aux services fiscaux dont la moitié pour la seule taxe d'habitation. En outre, des milliers d'heures du fonctionnariat sont consacrées, voire accaparées par le recouvrement et le contentieux de ces impôts avec un fort coût de gestion pour Bercy. **Antoine Givaudan**, un fin observateur des méandres de la fiscalité foncière, avait déjà démontré l'archaïsme de cette imposition foncière sur les ménages : pour lui, c'était un vieux débat ouvert en 1965 : « on [avait] lancé l'idée d'un impôt foncier général assis sur la valeur vénale, à substituer aux deux impôts fonciers traditionnels assis sur des valeurs locatives<sup>8</sup>. » L'inadaptation et l'arbitraire caractérisaient les impôts locaux par leur méthode de calcul (basée sur quel marché et avec quel degré d'objectivité ?), leur productivité pour la puissance publique et leur effets pervers éventuels, thésaurisation et spéculation. Ces deux problèmes restent à résoudre dans les années à venir malgré des expérimentations à Rennes et des réflexions entamées sur le sujet<sup>9</sup>.

8 KLEIN, Jacques-Sylvain. *op. cit.*

9 BAUDRY, Marc ; GUENGANT, Alain ; LARRIBEAU, Sophie ; LEPRINCE, Matthieu. Taxe foncière et valeur vénale des propriétés bâties - Le cas des maisons vendues à Rennes entre 1994 et 2001. *Études foncières*. Sept-oct 2005, n° 117, p. 9-13.  
AURÉJAC, Pierre. Taxation foncière : l'impôt déclaratif n'est-il pas une

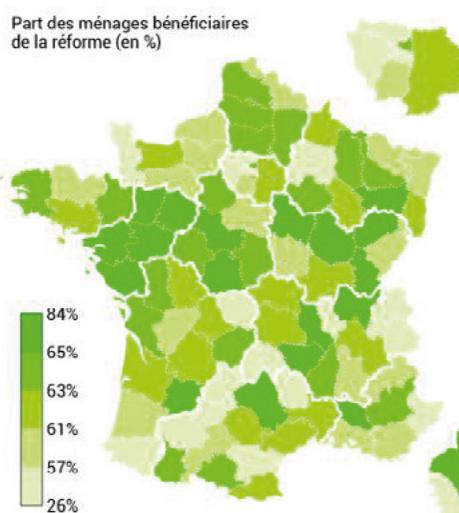
## L'IMPACT DE LA RÉFORME DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES MÉNAGES

Montant de la taxe d'habitation par ménage (en euros par ménage)

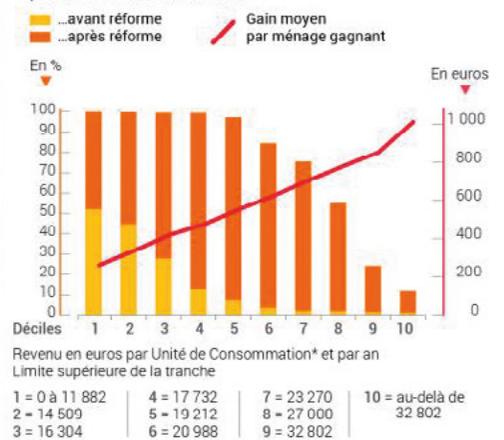


Source : OFCE (juillet 2017)

Part des ménages bénéficiaires de la réforme (en %)



Proportion des ménages exonérés par décile de niveau de vie ...



**Michel Taly**, ancien chef du service de la législation fiscale dans les années 1990, avait aussi pointé les défaillances de l'assiette basée sur la valeur locative : « *Lors des déclarations des propriétaires pour l'évaluation de 1970 sur les valeurs locatives, l'absence de contrôle ultérieur de l'administration [avait] conduit à d'évidentes inégalités... la pire solution [serait] bien sûr un système déclaratif non contrôlé.* » Le seul aspect positif, à ses yeux, était que la valeur locative est à peu près égalitaire, mais baroque<sup>10</sup>.

20 ans plus tard, les faits donnent raison à Michel Taly si l'on prend l'analyse de **Claire Delpech** : « *les valeurs cadastrales illustrent avec merveille les paradoxes qui émaillent les politiques publiques* » ; les valeurs locatives cadastrales sont complètement obsolètes et fictives et les décideurs politiques ne font rien pour y remédier. Pire, les modalités et méthodes de leur révision n'ont pas été mise en route en raison d'une inefficacité politique vieille de 40 ans<sup>11</sup>.

## La cohésion des territoires selon Jupiter...

Cette imposition ou contribution se justifie-t-elle en 2017 ? Au-delà de l'actualité de la réforme-suppression de la taxe d'habitation (voir graphique p.40), on devrait aussi s'interroger sur la finalité des deux autres taxes (taxe foncière sur les propriétés bâties, TFPB et la taxe foncière sur les propriétés non bâties, TFPNB) : est-ce une taxation de redistribution à caractère social ou d'un mode de financement de services rendus à la population ? À quelle échelle territoriale doit-on taxer la propriété et dans quel but ? Quel que soit l'effet de la réforme-suppression de la TH et a fortiori des taxes locales, l'armature territoriale a été largement modifiée depuis 2015 et ses changements sont en train d'associer de plus des espaces « *démunis* » aux zones à forte croissance économique... Ce qui permettrait de prendre appui sur les zones urbaines denses et plus encore des métropoles. Cependant, le mouvement reste incomplet, laissant des grands espaces ruraux orphelins, sans modèle d'organisation propre. Et demain, sans fiscalité propre ? En 2017, les villes et territoires démunis sont obligés de taxer davantage car ils n'ont pas une attractivité économique forte par définition. Selon l'UNPI, il y a une forte corrélation entre communes « *pauvres fiscalement* » et la « *pression fiscale* ». La réforme-suppression de la TH va-t-elle accentuer ou plutôt renverser cette situation ?

solution ? *Études foncières*. Mars-avril 2006, n°120, p. 36.

<sup>10</sup> *Études foncières*. Mars 1998, n°78, p. 8-10.

<sup>11</sup> DELPECH, Claire. Révision des valeurs cadastrales - Peux mieux faire. *Études foncières*. Juillet-août 2011, n°152, p. 8-12.

Pour une majorité d'élus de base, cette réforme va à l'encontre de la cohésion des territoires. À la périphérie des grandes métropoles ou dans des zones rurales, cela remettrait en cause leur autonomie fiscale car environ un tiers des recettes proviennent des taxes locales. Le fait intercommunal n'est pas encore en mesure et rôdé pour se supplanter au rôle communal : l'échelle n'est bien pas ajustée et les compétences sont parfois contestées par des élus en désaccord par la célérité de la loi NOTRe. Cela pose aussi le problème de la représentation démocratique de ces intercommunalités. À partir de cette clarification démocratique, le contribuable pourrait consentir à nouveau à être imposé selon des nouveaux principes et des objectifs politiques à une échelle nouvelle. Qui paiera la ville, et notamment les équipements publics « *rendus nécessaires et en proportion* » pour un fonctionnement sain d'un territoire donné ?

Interpellé, le gouvernement semble vouloir sanctuariser le budget « *Villes et Banlieues* » suite à une mobilisation classique des élus de base. Le 6 octobre, à la journée inaugurale de lancement des 40 ans de politique de la ville, **Jacques Mézard**, ministre de la Cohésion des territoires, assurait une certaine continuité pour « *réduire les inégalités territoriales et permettre aux citoyens de réussir et de s'épanouir quel que soit leur lieu de résidence. C'est une des clés de l'enjeu*

*de cohésion des territoires* ». Une question se pose : cette exception confirmerait-elle la règle ?

Avec la diminution des foyers contribuables et un certain désengagement de l'État, les budgets communaux risquent de pâtir. Selon une analyse de l'OFCE-Sciences Po Paris en 2017, en raison d'exonérations et d'abattements, « *15,5 % de ménages français ne paient pas de taxe d'habitation* ». Pour ceux qui la paient, cela représente « *1,4 % du revenu disponible* ».

Les dotations de l'État sont en baisse depuis quelques années et les collectivités locales devraient faire des efforts supplémentaires de l'ordre de 13 Mds€ pour réduire la dépense publique dans l'avenir. Les élus, à l'instar des maires de l'Association des petites villes de France, sont inquiets : « *en 2020, la part de fiscalité locale qui continuera d'être assise sur des valeurs locatives obsolètes pèsera trois fois plus que la part de TH dégrevée...* » Par conséquent, le risque est de voir des communes démuniées et impuissantes sans un véritable levier fiscal, au moins que les intercommunalités se substituent progressivement. Cela appelle à une double « *transformation jupitérienne* », fiscale et territoriale dans les années à venir. ■

## « La pauvreté, c'est les autres. » Un appel et des propositions concrètes pour répondre aux trois grands défis sociaux du Grand Paris

À quoi bon innover, à quoi bon les querelles institutionnelles sans fin pour bâtir dans le Grand Paris « *la métropole la plus attractive du monde* »<sup>1</sup> si ce n'est pas en ayant les solidarités sociales et spatiales et l'inclusion comme objectif ? Au lendemain de la publication des résultats de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris, c'est l'occasion de revenir sur les conclusions du dernier forum du Cercle Grand Paris de l'investissement durable sur le thème « *Innovation, solidarités, gouvernance : quel contrat pour le Grand Paris (et les métropoles) ?* »<sup>2</sup> »

1 ENFERT, Carole. La métropole du Grand Paris, Paris à la tête du palmarès des villes mondes ? In *Complément territorial*. Éditions le Moniteur, octobre 2017.

2 PAQUIER, Jacques. Cercle Grand Paris de l'investissement durable, l'innovation au risque des solidarités. In *Le Journal du Grand Paris*, juin 2017.

Par Nicolas J.A. Buchoud, président du Cercle Grand Paris de l'investissement durable<sup>1</sup>, avec Jean-Luc Mouly, président de Caritas France – Secours catholique Île-de-France, Bertrand Ousset, président de la Fondation Frédéric Ozanam, président de l'Initiative nationale contre l'isolement social des personnes âgées Monalisa, et François Boneu, président de la Fédération Habitat et Humanisme pour l'Île-de-France

1 N.J.A. Buchoud est membre du comité exécutif de l'assemblée générale des partenaires (GAP), qui œuvre auprès des Nations unies pour la mise en œuvre du Nouvel agenda urbain issu du Sommet Habitat III et des objectifs de développement durable (objectif 11, sur la ville durable). Fondateur de la société de conseil en stratégie Renaissance Urbaine, il est également membre du COS de la Fédération nationale Recherche pour la Biodiversité. Cet article s'appuie sur les conclusions et les propositions de grands acteurs des solidarités, issues notamment du travail de milliers de bénévoles, relayées à l'occasion du 6<sup>e</sup> Forum du Cercle Grand Paris de l'investissement durable au mois de juin 2017.

## À quoi bon innover sans solidarité ?

En cet automne 2017, on célèbre les 40 ans d'un ouvrage longtemps oublié, *Le Droit à la ville*, du sociologue français **Henri Lefebvre**. Les maires de villes de banlieues lancent un cri d'alarme sur la dégradation

des conditions de vie dans les quartiers en politique de la ville, sous la forme de « *L'appel de Grigny* ».

Dans le même temps, la controverse fait rage à quelques semaines de la conférence territoriale sur le Grand Paris annoncée par le président de la République. Les termes du débat semblent les mêmes qu'en

2013 lors de la préparation de la loi MAPTAM<sup>1</sup> : intégration métropolitaine poussée à l'échelle de la zone dense versus grande région métropolitaine, sur fond de suppression des départements de la première couronne parisienne et d'incertitudes sur les compétences et le financement des établissements publics territoriaux et de coopération intercommunale.

Le fond de scène a légèrement changé toutefois, comme le souligne un récent rapport conjoint de l'Apur et de l'IAU Île-de-France paru au début du mois d'octobre 2017 et qui tire un « *Bilan de la mise en œuvre de la réforme territoriale* ». Une forme de rationalisation métropolitaine serait ainsi à l'œuvre au niveau des outils publics d'aménagement et des grands syndicats de services publics, SYCTOM (déchets ménagers), SEDIF et Eau de Paris, ex SAGEP (eau potable), SIAAP (assainissement), SIPPEREC (énergie et réseaux de communication) dont les périmètres d'intervention s'adaptent - certes encore très imparfaitement - à la zone dense.

Mais jamais les fragmentations sociales et territoriales n'ont été aussi importantes.

Aujourd'hui dans le Grand Paris, plus les richesses s'accumulent et se concentrent au cœur de l'agglomération, plus les fragmentations spatiales et sociales s'accroissent. C'est toute l'ambiguïté des dynamiques métropolitaines à l'œuvre. Or, à force de se focaliser sur les *grands* projets, les *grands* événements, les *grandes* infrastructures, ou sur l'innovation, nous avons fini par oublier que sans solidarité ni fraternité, nous finirons par innover sans progrès.

## Des inégalités sociales et spatiales en forte croissance

« *Les inégalités de revenus et de richesses progressent dans la première région économique de France qui est aussi, et de très loin, la plus inégalitaire* », a rappelé **Jean-Luc Mouly**, président de Caritas France/Secours catholique Île-de-France, lors du dernier Forum du Cercle Grand Paris de l'investissement durable.

1 Loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite loi MAPTAM.

**“Aujourd’hui, dans le Grand Paris, plus les richesses s’accumulent et se concentrent au cœur de l’agglomération, plus les fragmentations spatiales et sociales s’accroissent”**

Confirmant les constats posés un an plus tôt dans le remarquable rapport « *La fracture territoriale. Analyse croisée des inégalités en Île-de-France* » publié en février 2016, il y a décrit des disparités croissantes de richesses à l'intérieur des départements,

des villes, des quartiers, telles que « *personne n’y échappe* ». La tendance mesurée au cours des dix voire des cinq dernières années révèle un accroissement de ces disparités. « *Les départements les moins favorisés d’Île-de-France deviennent encore plus pauvres. Les communes les plus pauvres de chaque département voient leur situation se dégrader un peu plus chaque année.* »

Plus inquiétant encore, cette situation affecte également la santé et l'éducation. En matière de santé, cette disparité se traduit aussi bien par un taux de mortalité due au cancer plus élevé, qu'une progression de l'obésité ou de l'insécurité alimentaire. Ainsi, l'Agence régionale de santé concluait son rapport de juin 2015 par ce constat : « *Si la région est en bon état de santé au global, il existe des inégalités majeures*<sup>2</sup>. »

## L'isolement social progresse à l'heure de l'hyperconnectivité

**Bertrand Ousset**, président de la Fondation Frédéric Ozanam et ancien président de la Société Saint-Vincent-de-Paul, souligne l'importance de l'engagement bénévole à l'heure de l'économie numérique, qui promeut bien souvent et tout à l'opposé des promesses de gains rapides. Pour lui, les collectivités publiques ne peuvent à elles seules agir suffisamment dans des domaines comme la lutte contre l'isolement social, qui menace la cohésion sociale tout entière. « *L'engagement citoyen, bénévole, au service des associations telles que les nôtres doit répondre à la fraternité qui constitue une composante essentielle de notre devise républicaine*<sup>3</sup>. » Ces propos font écho au rapport « *Combattre l'isolement social pour plus de cohésion et de fraternité* » publié par le Conseil économique social et environnemental (CESE) au mois de juin 2017 et dirigé par **Jean-François Serres**. Il montre que l'isolement social progresse à mesure que se développe l'hyperconnectivité digitale. « *La démographie, la dématérialisation des relations, la réduction de l'accessibilité des services, la disparition des commerces et des lieux de convivialité, la faible densité médicale dans certains territoires, mettent eux aussi à l'épreuve le lien social. Le tissu de collectifs de proximité est affaibli et c'est finalement aux personnes qu'il revient de trouver, seules, les ressources suffisantes pour se "socialiser". Se dessine une sorte de*

2 In *La fracture territoriale. Analyse croisée des inégalités en Île-de-France*, février 2016.

3 Bertrand Ousset, président de la Fondation Frédéric Ozanam, président de l'initiative nationale en faveur des personnes âgées dépendantes Monalisa, lors du 6<sup>e</sup> Forum du Cercle Grand Paris.

## “Alors que le monde s’urbanise et se métropolise en réseaux urbains, les ressorts du développement territorial sont en pleine transformation”

### PARIS ET LES HAUTS-DE-SEINE REGROUPENT LES NIVEAUX DE VIE LES PLUS ÉLEVÉS, MAIS ÉGALEMENT LES PLUS FORTES INÉGALITÉS

	Nombre de ménage fiscaux en 2012	Niveau de vie annuel			Rapport inter-décile	Intensité de pauvreté (en %)	Taux de pauvreté (en %)
		Médiane (en euros)	1 <sup>er</sup> décile (en euros)	9 <sup>e</sup> décile (en euros)			
Paris	1 043 100	25 700	9 400	63 700	6,7	27,4	16,1
Hauts-de-Seine	670 300	25 500	11 100	55 400	5,0	23,6	11,8
Seine-Saint-Denis	560 400	16 600	8 000	32 200	4,0	24,7	26,9
Val-de-Marne	537 300	21 400	10 100	42 400	4,2	23,3	15,3
Seine-et-Marne	513 500	21 700	11 500	37 300	3,3	20,7	11,1
Yvelines	552 100	25 100	12 400	48 600	3,9	21,3	8,9
Essonne	477 900	22 600	11 100	40 600	3,7	22,5	12,0
Val-d'Oise	435 000	20 500	9 800	37 700	3,8	23,3	16,2
Ile-de-France	4 789 600	22 200	10 100	46 100	4,6	24,0	15,0
France métropolitaine	26 562 700	19 800	10 500	37 200	3,5	21,0	14,3
France métropolitaine (ERFS 2012) (*)	/	19 700	10 600	37 400	3,5	20,5	13,9

(\*) Pour les indicateurs d'inégalité des niveaux de vie et de pauvreté en France métropolitaine, l'enquête sur les revenus fiscaux et sociaux (ERFS) reste la source de référence ; "/" signifie que les informations ne sont pas disponibles à partir de l'ERFS 2012.

marqueur social entre ceux qui savent nouer des liens, se constituer "un capital social" important, et les autres. »

### La mixité n'est plus qu'un souvenir

Alors que le monde s’urbanise et se métropolise en réseaux urbains, les ressorts du développement territorial sont en pleine transformation<sup>4</sup>. Le président de la Fédération Habitat et Humanisme en Île-de-France, **François Boneu**, et **Bertrand Avril**, ont ainsi annoncé, à l’occasion du 6<sup>e</sup> Forum du Cercle Grand Paris de l’investissement durable, le lancement d’une étude et d’une enquête qui dressera un état des lieux de la question et formulera, d’ici à la fin de l’année, des propositions d’action.

La mixité sociale et spatiale est à repenser. Fortement critiquée au profit de la notion de mixité fonctionnelle, la mixité sociale et spatiale reste un marqueur du développement des territoires, comme le rappellent les travaux de **Serge Paugam** qui analyse depuis une vingtaine d’années les facteurs d’exclusion à l’œuvre dans les mégapoles et qui vient de conclure une grande enquête comparative sur les perceptions de la pauvreté<sup>5</sup>.

Des progrès significatifs ont été réalisés depuis une dizaine d’année en matière de construction de logements en Île-de-France, permettant presque d’atteindre l’objectif annuel de construction de 70 000 logements par an. Mais ce succès quantitatif ne s’accompagne pas d’un succès qualitatif. Les territoires métropolitains se spécialisent et la production de valeur ajoutée dans l’immobilier se concentre plus que jamais dans quelques territoires. C’est ce que montre une autre excellente étude réalisée par l’Institut de l’Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) dirigée par **Gilbert Emont** en 2016-2017 sur les fractures territoriales en Île-de-France

4 La métropolisation est l'une des grandes caractéristiques de l'urbanisation du monde et ce phénomène s'accélère depuis une décennie, comme l'ont rappelé les auteurs du nouvel ouvrage *Steering the Metropolis, Metropolitan Governance for Sustainable Urban Development* (à paraître, automne 2017 MIT MetroLab, un Habitat & alii). Le monde compte aujourd'hui plus de 1 000 territoires métropolitains de plus de 500 000 habitants, y compris les très grandes régions urbaines et les grandes agglomérations comme le Grand Paris, soit près d'1 milliard d'habitants.

5 PAUGAM, Serge & alii. *Ce que les riches pensent des pauvres*. Éditions du Seuil, septembre 2017

## La pauvreté en quelques chiffres

- 8 millions de pauvres en France en 2014 (Insee) et 9 millions en 2017.
- De plus en plus de personnes vivent sous le seuil de très grande pauvreté (sous le seuil de 50 % du revenu médian), soit 8,1 % en 2014 contre 6,9 % en 2004 (source : Observatoire des inégalités).
- Le taux de persistance dans la pauvreté augmente (personnes sous le seuil de pauvreté pendant au moins deux ans) : il est passé de 7 % en 2012 à 8,5 % en 2013 et continue de croître.
- Les jeunes sont les plus touchés par la pauvreté, qui concerne plus d'un enfant sur cinq en France (source Insee).

et plus précisément dans les territoires de la Métropole du Grand Paris.

L'attractivité de la métropole francilienne cache de très fortes disparités entre une capitale riche voire opulente, où les prix s'envolent et continuent de chasser les classes populaires et moyennes, et des territoires qui décrochent avec une croissance démographique naturelle et migratoire quasi nulle, comme l'ont souligné les intervenants d'une rencontre de l'Institut Palladio au début de l'année 2017. Cette asymétrie est le reflet territorial de la paupérisation des territoires métropolitains. Au sein du périmètre actuel de la Métropole du Grand Paris, cinq territoires représentant près de deux millions d'habitants seraient ainsi en situation de décrochage.

### Un appel et des propositions

Les atouts du Grand Paris sont très nombreux mais une réponse largement concertée pour rééquilibrer innovation et cohésion sociale et territoriale ne saurait être différée. **Nous lançons un appel pour un Grand Paris des solidarités.** Fragmentions sociales et spatiales, paupérisation, isolement, ne constituent pas l'envers de la médaille métropolitaine. Ces phénomènes sont constitutifs du développement métropolitain au même titre que l'attractivité pour les capitaux.

1- Nous proposons de revoir la définition des indicateurs de pauvreté en y associant les personnes vivant la pauvreté. Une grande étude internationale lancée en 2016 par ATD Quart Monde avec l'université d'Oxford ouvre la voie et a d'ores et déjà posé de solides jalons<sup>6</sup>.

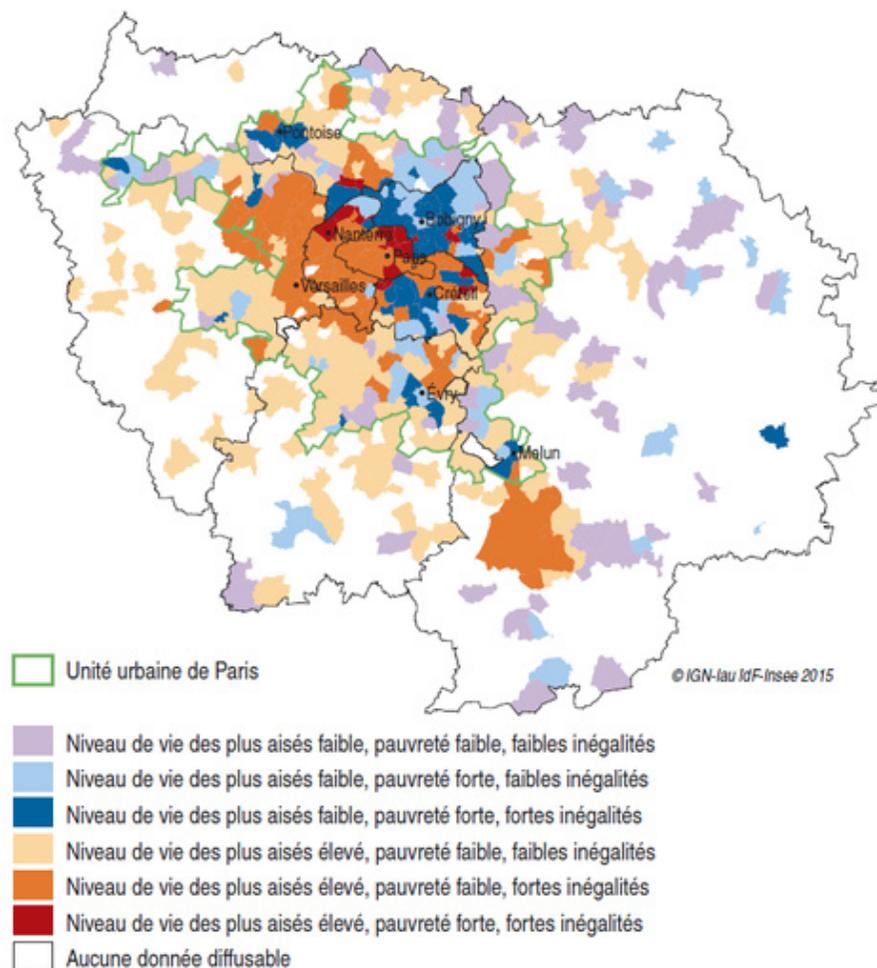
2- Nous relayons les propositions du rapport de Caritas France Secours catholique et notamment la création d'un observatoire chargé de mesurer chaque année l'évolution de l'équilibre territorial de l'Île-de-France, qui pourrait être composé de représentants de l'État, de la région et des collectivités métropolitaines et du secteur associatif.

3- Nous soutenons la proposition d'une initiative métropolitaine contre l'isolement social, qui pourrait s'articuler sur les mêmes principes et une organisation comparable à celle de l'initiative Monalisa.

4- Parce que les territoires métropolitains du Grand Paris sont à la jonction d'enjeux locaux et globaux, nous proposons d'articuler aux côtés des politiques publiques un « *Metropolitan Compact* » associant entreprises, société civile, universités et collectivités dans une nouvelle approche de l'investissement durable, déclinant à l'échelle métropolitaine les principes du Global Compact et les Objectifs de développement durable (ODD). Il s'agit notamment de croiser les financements liés à la responsabilité sociale et environnementale des entreprises avec les investissements publics de long terme.

6 La pauvreté sous toutes ses formes : déterminer les dimensions de la pauvreté et leurs mesures. Étude-action, 2016/219. ATD Quart Monde (Xavier Godinot) / Université d'Oxford (Robert Walker).

### AU CŒUR ET À L'OUEST DE L'UNITÉ URBAINE DE PARIS, DES REVENUS ÉLEVÉS MAIS HÉTÉROGÈNES ET UN FAIBLE TAUX DE PAUVRETÉ (CROISEMENT DES INÉGALITÉS DE REVENUS DISPONIBLES AVEC DES NIVEAUX DE RICHESSE ET DE PAUVRETÉ)



5- Il s'agit aussi d'explorer les liens entre finance solidaire et financement du logement, comme l'a récemment proposé le directeur du département de conseil immobilier de Deloitte, **Christian Gillet**<sup>7</sup>.

Au-delà de la prochaine conférence territoriale sur le Grand Paris marquée par des enjeux très institutionnels, nous plaillons pour la tenue d'assises sur les solidarités métropolitaines qui se tiendraient d'ici le printemps 2018. Comme le soulignait **Philippe Laurent**, secrétaire général de l'Association des maires de France en clôture du forum du Cercle Grand Paris « *le rééquilibrage reste un des fondamentaux de la métropole* ». ■

7 Voir notamment le rapport du Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable, en partenariat avec l'AFDU. *Moins de loi, plus de contrat ? Propositions pour aménager et bâtir un Grand Paris plus agile et plus solidaire*. Nicolas J.A. Buchoud, Marc Rolinet rapporteurs.

# La bibliothèque

1

## LES RÉGIONS ET LA POLITIQUE DE COHÉSION DE L'UNION EUROPÉENNE

Éditions : **PUR (Presses universitaires de Rennes)**

Auteur(s) : **Danielle Charles-Le Bihan et Guy Baudelle**

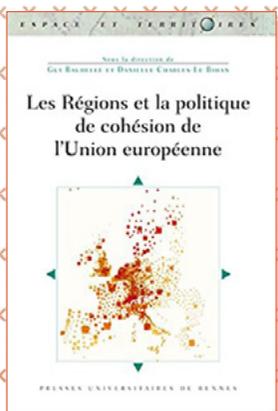
Parution : 2017

ISBN : 2753553882

Prix : 22 €

La politique de cohésion conduite par l'Union européenne, la plus importante de toutes en termes budgétaires, vise à réduire les inégalités entre régions. L'ouvrage traite par conséquent d'un premier point essentiel, celui de l'impact de cette politique sur le développement régional, sur lequel les travaux en langue française restent rares malgré l'importance des enjeux. La relation entre collectivités régionales et politique européenne de cohésion est l'autre question majeure abordée ici. C'est un thème d'une forte actualité pour la France en raison de la décentralisation de la gestion de l'essentiel des fonds structurels et d'investissement au profit des conseils régionaux depuis 2014. La question est étudiée à partir d'expériences françaises et étrangères. L'europanisation de l'aménagement s'exerce aussi par la diffusion de l'idéologie de l'Union européenne, finement analysée.

1



2

## HORS DES MÉTROPOLIS, POINT DE SALUT ? : LES CAPACITÉS DE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES NON MÉTROPOLITAINS

Éditions : **L'Harmattan**

Auteur(s) : **Gwenaél Doré**

Parution : 2017

ISBN : 234311806X

Prix : 37 €

À l'heure où les atouts des métropoles sont loués tant du côté des économistes que des politiques, cet ouvrage souligne les avantages comparatifs des territoires ruraux et des villes petites et moyennes, et en particulier la résistance des tissus productifs de ces espaces au-delà de leur attraction résidentielle. L'auteur cherche à dégager les alternatives à la métropolisation et estime que l'avenir de ces territoires non métropolitains repose sur leur capacité d'organisation et d'articulation entre espaces ruraux et urbains.

3

## NOUVELLES RELÉGATIONS TERRITORIALES

Éditions : **CNRS**

Auteur(s) : **Esther Benbassa et Jean-Christophe Attias**

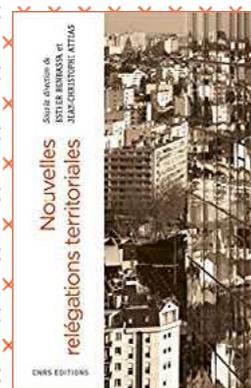
Parution : 2017

ISBN : 2271094739

Prix : 22 €

Le débat public paraît plus que jamais dominé par une « géographisation » simpliste des problématiques territoriales et par une idée erronée, quoique répandue, selon laquelle le « périurbain » serait inéluctablement un bassin de relégation et un réservoir du vote FN. Or, pour ouvrir la voie à une action véritablement efficace, en une période où le super-territoire, la Métropole, semble être devenu le nouveau sésame de l'intégration, il faut analyser « fractures » et « relégations » avec quelque rigueur. Et surtout ne pas se contenter de recycler l'opposition ville/campagne pour s'en tenir à une vision binaire et statique occultant un monde à la fois plus complexe et plus dynamique. Déjà faudrait-il se mettre d'accord sur le sens des mots employés pour en parler. Qu'entend-on finalement par « périurbain » ou encore par « banlieue » ? Y a-t-il derrière ces mots des réalités stables et homogènes ? Il est permis d'en douter. De fait, seule l'articulation de nouveaux concepts, évoquant des formes de vie plutôt que de simples ancrages territoriaux, paraît en mesure de décrire toutes les mobilités à l'œuvre. Réunissant acteurs de terrain et chercheurs, cet ouvrage tente un diagnostic, évalue les actions déjà engagées et formule des propositions. En une période de refonte de la politique de la ville et de réforme territoriale, l'enjeu d'une telle approche croisée, intégrant les questions sociales, économiques et environnementales, paraît crucial.

3



4



4

#### LE DEVENIR NUMÉRIQUE DES TERRITOIRES RURAUX

Éditions : **Transvalor - Presses des mines**  
 Auteur(s) : **Pierre-Emmanuel Mérand**  
 Parution : 2017  
 ISBN : 2356714618  
 Prix : 25 €

La question du développement des territoires ruraux se pose dans tous les pays, mais peut-être plus particulièrement en France où, dans une organisation très largement centralisée, les activités économiques sont portées avant tout par la capitale et quelques métropoles. Alors que s'opère la double révolution du numérique et de l'emploi, les territoires ruraux ne sont-ils pas les laissés pour compte ? Quelles sont leurs perspectives d'évolution ? Sont-ils les oubliés de la société post-industrielle qui se dessine, comme ils l'ont été lors des révolutions industrielles ? Cet ouvrage aborde la manière concrète dont ces territoires cherchent à réduire la fracture numérique tant dans l'aspect des infrastructures que dans celui des usages. Il montre en quoi le travail rural bénéficie considérablement de l'apport des nouvelles technologies numériques. Celles-ci favorisent le travail à distance, proposent de nouveaux espaces de travail, tels que les espaces de coworking et les tiers-lieux de travail, et permettent à chaque secteur d'activité de connaître un progrès jamais égalé, comme on peut le voir dans le secteur de l'agriculture et du tourisme. Enfin, il interroge le rôle de l'Europe, de l'État et des collectivités face au constat indéniable de l'opportunité suscitée par le numérique en matière de désenclavement.

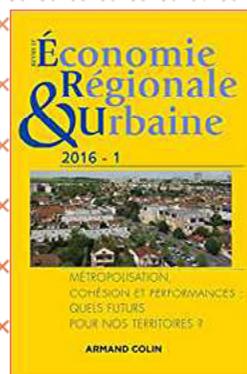
5

#### REVUE D'ÉCONOMIE RÉGIONALE ET URBAINE N° 1/2016 : MÉTROPOLISATION, COHÉSION ET PERFORMANCES: QUELS FUTURS POUR NOS TERRITOIRES ?

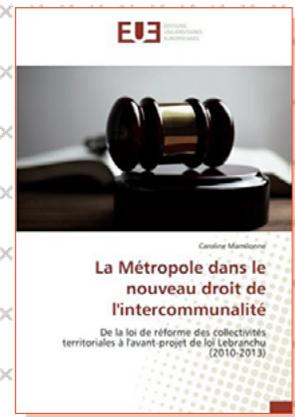
Éditions : **Armand Colin**  
 Auteur(s) : **Collectif**  
 Parution : 2016  
 ISBN : 2200930194  
 Prix : 18 €

La *Revue d'économie régionale et urbaine* veut stimuler la production et l'échange des connaissances dans le champ de la science régionale. Pluridisciplinaire, elle rend compte des grandes questions urbaines et régionales contemporaines et publie des analyses constituant des apports aux théories, méthodes et modèles de l'économie spatiale. La *Revue d'économie régionale et urbaine* favorise la recherche francophone dans les domaines de l'analyse spatiale, de l'économie urbaine et de l'aménagement, de la croissance régionale, de l'environnement, des politiques publiques territoriales et de la gouvernance. Elle participe par ailleurs aux débats théoriques et aux préoccupations des politiques économiques au niveau international.

5



6



6

#### LA MÉTROPOLE DANS LE NOUVEAU DROIT DE L'INTERCOMMUNALITÉ

Éditions : **Éditions universitaires européenne**  
 Auteur(s) : **Caroline Mamilonne**  
 Parution : 2016  
 ISBN : 3847387499  
 Prix : 36.90 €

La loi du 16 décembre 2010 de réformes des collectivités territoriales (RCT) a procédé à la création d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale (EPCI) : la Métropole. Son apparition n'a pas été sans conséquences sur l'organisation territoriale française et a de plus soulevé une liste non exhaustive d'interrogations : Quelles sont les conditions nécessaires à sa constitution ? Qu'a prévu le législateur s'agissant de son fonctionnement ? Pourquoi créer une nouvelle forme d'institution intercommunale alors que la complexité de l'organisation du territoire est dans le même temps constatée ? De nombreuses compétences en provenance des collectivités territoriales leur étant transférées juridiquement, quelles seront les répercussions de cette nouvelle catégorie d'EPCI sur ces collectivités locales ? Quelle sera ainsi la place de la métropole parmi les intercommunalités préexistantes ? Cet ouvrage tente d'y répondre en s'imposant toutefois une limite chronologique : l'avant-projet de loi Lebranchu de 2013.

# La citation

« L'Eure-et-Loir est un territoire en avance dans le monde du numérique. C'est un exemple dans le développement du très haut débit mais aussi dans l'inclusion et l'enseignement numérique. Je ne viens pas uniquement pour faire plaisir aux élus mais parce que ce qui se passe ici est ce que l'on veut montrer comme exemple. [...]

20 à 30 % des Français sont dans une relation complexe avec le numérique. C'est une politique publique qui n'a jamais été traitée jusqu'à aujourd'hui. [...]

La solution doit venir des territoires. C'est d'ailleurs un des ateliers de la conférence nationale des territoires qui a lieu jusqu'à la fin de l'année.

On aimerait avoir un regard commun avec les collectivités.

Dans cette convention, il y a les régions, les départements, l'État et on a identifié des sujets clés sur lesquels on devrait arriver à une proposition de consensus et de réponses. »

## MOUNIR MAHJOUBI

secrétaire d'État chargé du numérique

Suite à son intervention lors de la 3<sup>e</sup> édition d'Eure&Link, le 21 septembre 2017

(Source : L'Écho Républicain)



# études foncières

LA REVUE DES ACTEURS DU FONCIER, DES TERRITOIRES ET DE L'IMMOBILIER

TRIMESTRIEL ÉDITÉ PAR

**BUSINESS  
IMMO**

## ABONNEZ-VOUS !



**4 NUMÉROS D'ÉTUDES FONCIÈRES  
+ 1 NUMÉRO DE BUSINESS IMMO MAGAZINE (SPÉCIAL TERRITOIRES)**



**ABONNEMENT**

**125.12 € HT, soit 132 € TTC**

Société : ..... SIRET : .....

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Téléphone : ..... Fax : .....

E-mail : .....@.....

Date, cachet et signature :

Rendez-vous sur

 [businessimmo.com](http://businessimmo.com)

OU

renvoyez votre bulletin dûment rempli à :

[@abos@businessimmo.fr](mailto:abos@businessimmo.fr)

 **BUSINESS IMMO,**  
24 rue du Sentier 75002 PARIS

**C'est déjà demain**

Le sujet du #176  
d'études foncières  
à paraître prochainement

# études foncières

LA REVUE DES ACTEURS DU FONCIER, DES TERRITOIRES ET DE L'IMMOBILIER

# 176 | 33€



**LE FONCIER**  
INSULAIRE