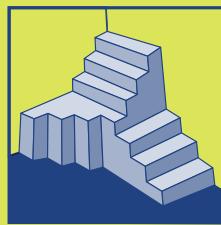


FONDATION
PALLADIO

SOUS L'ÉGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE

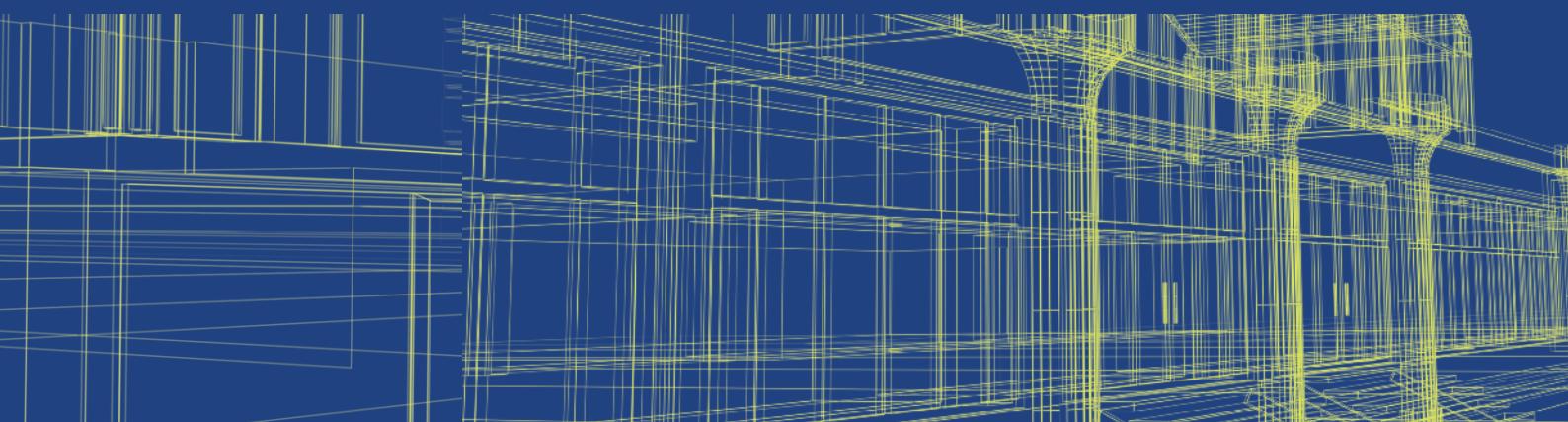


ACTES DU COLLOQUE

LA SOCIÉTÉ DES URBAINS

LANCEMENT DU PREMIER CYCLE ANNUEL
DE L'INSTITUT PALLADIO

I N S T I T U T P A L L A D I O



P A L A I S D U L U X E M B O U R G - 1 6 D É C E M B R E 2 0 1 1

Sommaire

Colloque animé par Bertrand Fabre,
ancien directeur des revues du Groupe Moniteur

Ouverture p 3

Jean-Claude Gaudin, sénateur des Bouches-du-Rhône et maire de Marseille

Table ronde : Regards sur la Cité
et cycle 2011-2012 de l'Institut p 4

Gilbert Emont, directeur de l'Institut Palladio

I. La perspective d'une Cité durable

Pierre Ducret, président de CDC Climat

II. L'allongement de la durée de la vie

Gilles Duthil, président de l'Institut Silverlife

III. Les effets de la dématérialisation sur l'immobilier

Christian Cléret, directeur général de Poste Immo

IV. La recomposition des territoires

Pierre Veltz, président-directeur général de l'Etablissement Public Paris-Saclay

Perspectives pour le cycle 2011-2012
de l'Institut Palladio p 18

Patrick Braouezec, président de la Communauté d'agglomération Plaine Commune, président de Paris Métropole,
député de Seine Saint-Denis, parrain de la première promotion d'auditeurs de l'Institut Palladio

Bertrand de Feydeau, président de la Fondation Palladio

I. La Fondation Palladio : réunir les intelligences

II. L'Institut Palladio : penser la ville de demain

La Cité en perspective p 26

Roger-Pol Droit, écrivain et philosophe

I. Maison, habitat, cité

II. Urbanité et violence

III. Beaucoup de villes, peu de Cités

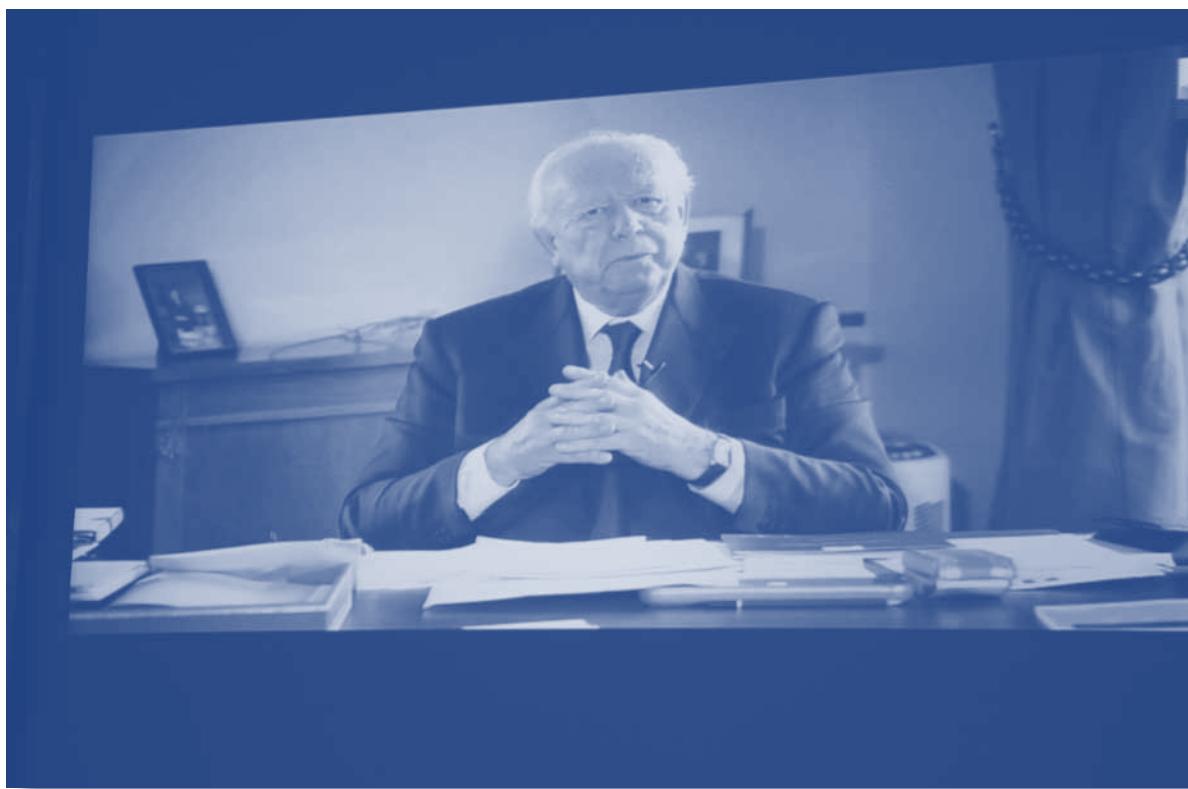
IV. Une crise des contours

V. Vœux pour la ville de demain

Débat p 33

Présentation de l'Institut Palladio p 37

Présentation de la Fondation Palladio p 45



Jean-Claude Gaudin
sénateur des Bouches-du-Rhône et maire de Marseille

La Haute Assemblée est heureuse d'accueillir la Fondation Palladio. Vous évoquerez aujourd'hui l'immensité croissante des cités urbaines. Jadis la France était rurale. Aujourd'hui nos métropoles ne cessent de progresser et de recevoir de nouveaux habitants. Après la Libération ont été construits en France, avec une rapidité extraordinaire, des ensembles considérables où, aujourd'hui, l'on n'est pas toujours heureux de vivre. Et les maires n'ont qu'une satisfaction, faire tomber l'un de ces immeubles après en avoir relogé les habitants dans des conditions bien meilleures. Ceci nous interroge indéniablement sur la construction de la ville de demain.

Comment pouvons-nous faire des villes des lieux de dialogue, de concertation et de relations humaines, plutôt que de se croiser sans se connaître ? C'est toute la difficulté à laquelle nous sommes confrontés. Pour ma part, je suis depuis toujours un « élu du bitume », familier de ces questions. Le dialogue est une dimension importante de la Fondation Palladio, dont l'ambition est que l'humain l'emporte sur les décisions technocratiques. Dans la deuxième ville de France où j'ai l'honneur d'être maire depuis près de dix-sept ans, je m'efforce de déployer une politique de générosité, de fraternité, de dialogue, de rencontre et de vie associative telle que la prône votre Fondation. A ce titre, je vous souhaite de fructueux travaux.

Table ronde : Regards sur la Cité et cycle 2011-2012 de l'Institut

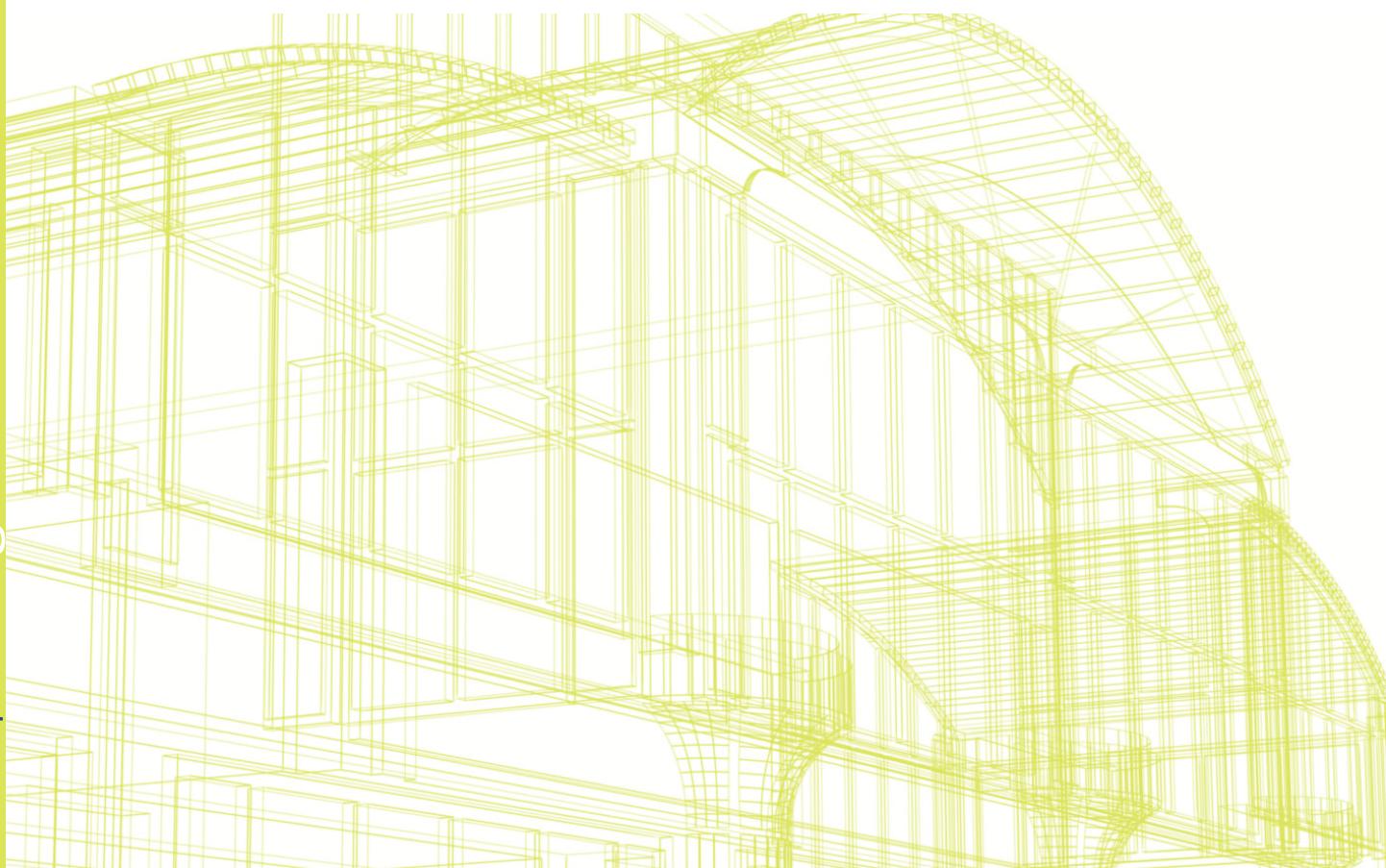
Gilbert Emont, directeur de l'Institut Palladio

Pierre Ducret, président de CDC Climat

Gilles Duthil, président de l'Institut Silverlife

Christian Cléret, directeur général de Poste Immo

Pierre Veltz, président-directeur général de l'Etablissement Public Paris-Saclay



Fondation Palladio

sous l'égide de la Fondation de France

Colloque « La Société des Urbains »

Lancement du premier cycle annuel de l'Institut Palladio

Forêt de Luxemburg - 10 novembre 2011





Gilbert Emont, directeur de l'Institut Palladio

Ce colloque marque le lancement de l'Institut Palladio, dont la première promotion travaillera pendant un an sur des thématiques relatives à la ville de demain. Son travail donnera lieu à une restitution dans le cadre d'actes, qui seront publiés, et d'un colloque où seront présentés les réflexions menées et les axes dégagés. Nous lançons aujourd'hui cette réflexion au cours d'une table ronde destinée à visiter, à travers un fil rouge, ce que sera le parcours des auditeurs de la première promotion de l'Institut Palladio.

Lors du premier colloque de la Fondation Palladio il y a bientôt deux ans, Michel Serres avait souligné que nous étions entrés dans la fin du néolithique – qu'il situait, avec humour, entre 1970 et 1977. Nous étions, affirmait-il, les premiers habitants d'une nouvelle ère, celle des urbains. Car c'est bien dans une nouvelle société des urbains que nous sommes engagés, plutôt que dans une société urbaine que l'on opposerait traditionnellement à une société rurale. L'évolution qui est à l'œuvre ne témoigne pas seulement d'un déplacement de la ruralité vers l'urbanité, mais aussi d'autres mutations extrêmement profondes.

Jean-Paul Delevoye, dans une récente réunion du Conseil National des Villes, évoquait le « tsunami » qui nous submerge, tout à la fois démographique, technologique, économique et financier. C'est dans ce cadre que nous batissons la nouvelle société des urbains.

I. La perspective d'une cité durable

Gilbert Emont

Nous aborderons au cours de cette table ronde les différentes composantes de ce « tsunami », à commencer par le développement durable. C'est devenu un nom commun, une donne incontournable du monde que nous devons bâtir. En quoi cette nouvelle façon de concevoir la réflexion et le développement interroge-t-elle directement la construction des cités ?

Pierre Ducret

Plus radicalement encore que Michel Serres qui constate la fin du néolithique, certains considèrent que nous changeons de période au sens de la stratigraphie, passant de l'holocène, dernière époque de la période quaternaire qui a commencé il y a 2,6 millions d'années, à l'anthropocène. Le phénomène de la croissance démographique à l'échelle planétaire et dans une forme urbaine est probablement le signal de ce changement. Citons aussi Gandhi qui, interrogé sur ce qu'il pensait de la civilisation occidentale, avait répondu : « je pense que ce serait une très bonne idée ». J'en appelle à la même approche empreinte d'humilité et de recul vis-à-vis de la ville durable. Que désigne véritablement le développement durable appliquée à la ville ?

Je n'évoquerai que brièvement, les enjeux colossaux de l'urbanisation, telle que nous la connaissons en ce début de vingtième siècle. Plus de la moitié de la population de la planète est désormais urbaine. Nous sommes 7 milliards d'humains, bientôt 9 ou 10 milliards d'habitants, et avant tout des urbains. Sachez par exemple que l'on recense 15 millions d'urbains supplémentaires en Chine chaque année.



1. La ville durable, est-ce une ville conforme au concept de développement durable ?

Dans quelle mesure la ville durable répond-elle au concept quelque peu besogneux de développement durable, issu d'une commission onusienne, et qui intègre des dimensions tout à la fois économiques, sociales et environnementales ? Ce concept, qui a le mérite d'exister, n'est autre qu'une tentative, d'ailleurs remarquable, de la bureaucratie internationale de renouveler la notion de progrès qui rencontrait des limites considérables.

Appliquée à la ville, la question du développement durable nous conduit à nous demander si la ville peut demeurer un lieu de progrès — ce que l'on peut considérer qu'elle a toujours été depuis le début du néolithique.

Regards sur la cité et cycle

Il n'existe pas de modèle unique ou idéal de ville conforme au concept de développement durable. La réponse ne réside donc pas dans un modèle urbanistique. « La forme d'une ville, hélas, change plus vite que le cœur des mortels » : ce vers de Charles Baudelaire nous trouble car nous pensons nos cœurs plus malléables que les villes, et parce que nous tendons plutôt à nous réjouir, à l'inverse du poète, que la ville se transforme. Cette phrase énigmatique renvoie à la mobilité du modèle urbain dans l'histoire de l'humanité, et donc à sa capacité à générer du progrès. Il en découle que la ville durable est donc avant tout un problème politique, c'est-à-dire la possibilité de créer une ville qui tienne sa promesse d'émancipation : émancipation des chaînes de la pauvreté, production de liberté individuelle et collective, de justice sociale. Une ville, somme toute, qui ait la capacité de produire la démocratie.

Ce volet politique se double d'un problème d'ordre poétique. La ville repose en effet sur un imaginaire. La promesse de la ville n'est pas seulement une promesse d'émancipation, mais aussi de charme. Les hommes sont attirés par la ville pour ce qu'elle promet de bonheur, de beauté, de séduction. A cet égard, un lien apparaît entre le projet de la ville durable entendu dans son sens le plus global et la question de l'urbanisme. Ce lien réside dans un objet clé tant sur les plans politique (la capacité de la ville à produire de la démocratie) que poétique (sa capacité à charmer) : l'espace public, entendu à la fois comme concept de philosophie politique et comme concept urbanistique.

L'objet qu'est l'espace public est complexe. Il ne s'oppose pas à la dimension marchande : il n'y a pas de beaux espaces publics sans commerces. Toutefois, l'espace public n'a pas non plus vocation à se livrer entièrement à la société marchande. Il ne se résume pas à une question d'emprise des surfaces qu'il occupe par rapport à celles qu'occupe l'espace privé. Ainsi, les espaces publics peuvent être petits et extrêmement riches. Ce n'est pas non plus une question de coût (il existe des espaces publics « low cost ») ni de monumentalité. Le succès de l'espace public dans sa double dimension

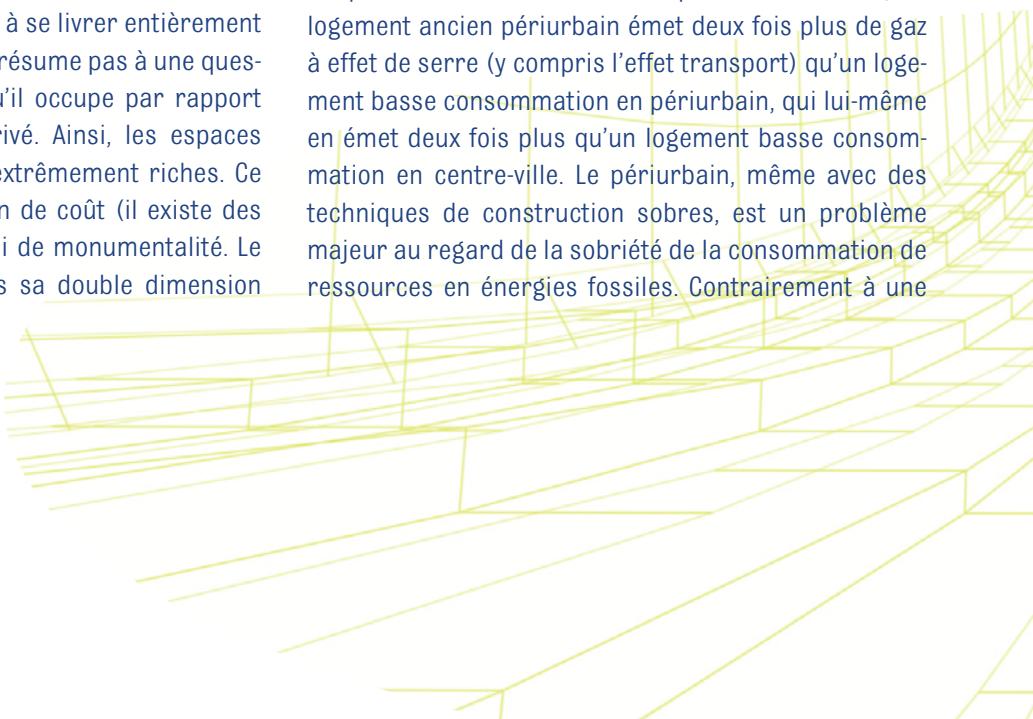
politique et poétique tient à sa capacité à offrir à la ville un potentiel d'événements, de surprises, de rencontres, qui correspond à l'essentiel de sa promesse.

Quel mode d'action collective ou publique permet de répondre à cette question ? C'est, certainement, celui de l'expérimentation. Partout, il doit exister des possibilités d'expérimenter la ville comme espace public. Il se trouve qu'aujourd'hui, les expérimentations qui renaissent dans le monde sont plutôt centrées sur la dimension fonctionnelle. En témoignent les écoquartiers, identifiés comme une expression de la ville durable mais qui ne prennent pas en compte toute l'ampleur du concept de développement durable appliqué à la ville.

2. Qu'est-ce que la ville verte ?

Venons-en à une dimension certes réductrice du développement durable mais essentielle : la ville verte. Nous l'entendons au sens de l'économie verte, c'est-à-dire une économie sobre en consommation de ressources. Il s'agit là d'un gigantesque problème fonctionnel, urbanistique et économique, notamment au regard de la lutte contre le réchauffement climatique. Car cette lutte se gagnera dans les villes, où sont produites 75 % des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle de la planète.

On ne peut envisager un modèle de ville sobre dans une économie tout aussi sobre sans s'emparer de la question de la densité. Le pari de la sobriété urbaine tient en effet à la capacité à produire une ville dense. Rappelons que l'on compte 10 habitants à l'hectare dans une ville américaine, 300 dans une ville asiatique et une cinquantaine dans une ville européenne. En France, un logement ancien périurbain émet deux fois plus de gaz à effet de serre (y compris l'effet transport) qu'un logement basse consommation en périurbain, qui lui-même en émet deux fois plus qu'un logement basse consommation en centre-ville. Le périurbain, même avec des techniques de construction sobres, est un problème majeur au regard de la sobriété de la consommation de ressources en énergies fossiles. Contrairement à une



2011-2012 de l'Institut

idée reçue, les tours et les barres ne sont pas denses – elles sont simplement moins denses que le modèle haussmannien. En France, deux tiers des constructions neuves se font sous forme de maisons individuelles, dont 60 % dans le secteur diffus. La raison en est simple : une maison individuelle en périurbain a le même coût qu'un logement social en centre-ville, que l'on obtient de surcroît après dix ans d'attente.

La densité urbaine est un enjeu économique, voire un enjeu de régulation de l'économie par le politique. Il est sous-tendu par la question des forces du marché, de la maîtrise du foncier et de la possibilité de maîtriser la création de valeur liée à une production urbaine dense de qualité. C'est, aujourd'hui, extrêmement difficile à réaliser et suppose des ressources, notamment publiques, qui s'amenuisent. Il s'agit donc vraiment d'un problème d'articulation entre les politiques et le marché, de régulation, qui se traduit dans l'urbanisme réglementaire et opérationnel. Les écoquartiers ne sont que la forme la plus récente, dans notre pays, de ce que l'on appelait traditionnellement l'urbanisme opérationnel.

Enfin, la densité est au cœur de l'imaginaire urbain. Pour parvenir à un modèle de ville dense et sobre, il faut réussir à le rendre désirable. Cela renvoie à l'articulation des espaces publics et privés.

3. Quelle relation entre la ville et la nature ?

Au-delà de la seule question de la consommation de ressources, comment réconcilier vraiment la ville et la nature ? Comment sortir du fantasme urbain de ville hors-sol ? Comment se départir de la tendance de la ville à oublier qu'elle baigne dans la nature ? Il est vrai que la ville dévore la nature, ses espaces et sa production agricole.

La relation de la ville à la nature revêt à mes yeux trois dimensions :

- *La relation à l'agriculture*

Cette dimension planétaire et économique nous saute

aujourd'hui au visage, alors qu'elle avait disparu de nos préoccupations. A Lyon au début des années 90, on avait la prétention de s'occuper de façon pionnière de l'écologie urbaine, mais il semblait normal que les territoires agricoles qui subsistaient encore dans l'agglomération urbaine disparaissent. Aujourd'hui, il en irait autrement. Ces questions sont en train d'évoluer avec les modèles d'agriculture de proximité.

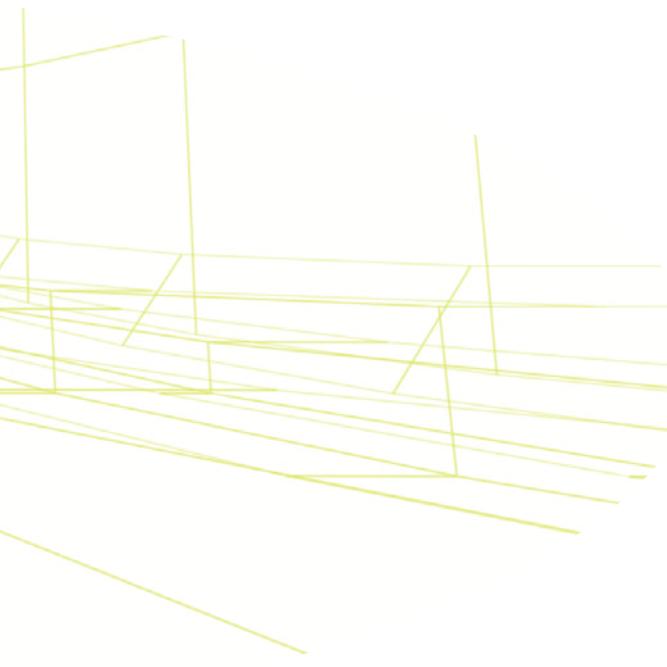
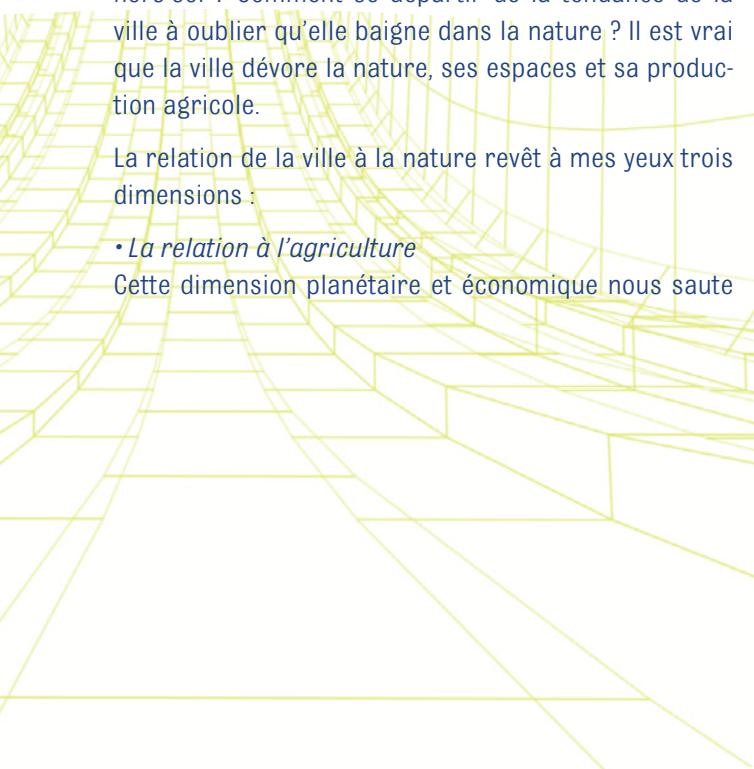
- *L'adaptation de la ville aux événements de la nature*
Quelle est la capacité de résilience de la ville, sa capacité à se préparer aux catastrophes ?

- *Une ville qui imite la nature dans son mode de production*

Il ne s'agit pas seulement pour la ville de laisser une place à la nature, mais aussi de l'imiter dans son mode de production, d'agir avec la nature, d'utiliser la nature et la végétation comme un de ses matériaux principaux. La ville peut ainsi se construire comme un écosystème et retrouver sa capacité à produire du charme dans une relation nouvelle d'imitation de la nature.

Gilbert Emont

Merci de cette évocation du désir qui nous renvoie au philosophe Bernard Stiegler qui appela récemment à « réveiller la libido urbaine ».



Regards sur la cité et cycle

II. L'allongement de la durée de vie

Gilbert Emont

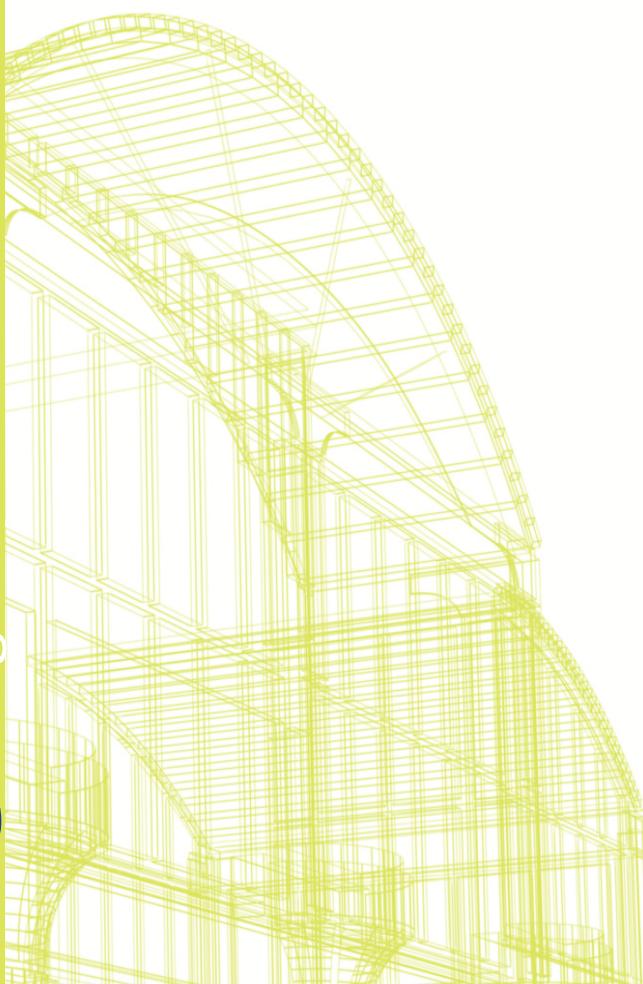
L'Insee, il y a deux ans, présentait les derniers résultats du recensement en mettant l'accent sur l'émergence prochaine dans notre pays d'un nombre conséquent de centenaires. Au-delà de ces annonces spectaculaires mais relativement anecdotiques, des mouvements plus profonds sont engagés par le vieillissement de la cité européenne. La construction de la société des urbains devra traiter le problème de ses habitants vieillissants.



Gilles Duthil

Nous allons vieillir, et bien vieillir, ensemble. Quelles seront les conséquences de ce vieillissement collectif pour la société des urbains ?

L'allongement de la durée de la vie n'est pas une révolution sur le plan individuel. Tout au long de l'histoire de l'humanité, on trouve la trace d'individus ayant eu la capacité de vivre au-delà de cent ans. Élément plus récent, nous connaissons un vieillissement tant par le bas, grâce à la diminution de la mortalité infantile, que par le haut, grâce au recul très sensible depuis le début des années 60 de la mortalité aux âges élevés, doublée d'un recul de l'âge moyen de survenue des maladies chroniques. Aujourd'hui, l'espérance de vie progresse en France de trois mois par an. Plus encore, les Français gagnent chaque année quatre mois d'espérance de vie sans incapacité. Il y aurait donc danger à associer strictement le vieillissement à la dépendance, qui n'en est qu'un volet marginal. Seuls 8 % des plus de 60 ans sont touchés par la dépendance. Il faut attendre l'âge de 90 ans pour que la population atteinte par une limitation de ses capacités dans la vie quotidienne devienne majoritaire. Parmi les plus de 75 ans, seuls 17 % sont affectés par la dépendance. C'est donc avant tout le vieillissement en bonne santé qu'il faut intégrer à nos réflexions.



2011-2012 de l'Institut

Rappelons par quelques chiffres l'ampleur de la croissance récente de l'espérance de vie : elle était de 60 ans en 1914, 65 ans en 1945 et 82 ans en 2010 (85 ans pour les femmes et 78 ans pour les hommes). L'espérance de vie une fois passé l'âge de 60 ans est de 22 ans pour les hommes et 27 ans pour les femmes. Rappelons aussi que quand les régimes de retraite ont été créés en 1945, l'âge de départ en retraite était assimilé à l'âge d'espérance de vie. Comment organiser la vie après 60 ans ? Les réponses sont individuelles et collectives.

Ces évolutions changent les représentations de la vieillesse. Pendant longtemps, était considéré comme vieux celui qui était inapte au combat. Dans la société de production de l'après-guerre, était vieux celui qui était inapte au travail. Aujourd'hui, la perception de la vieillesse, au-delà de l'âge civil, se déplace : est vieux celui qui est inapte aux actes de la vie quotidienne (se lever, se coucher, se nourrir).

Ceci oblige à repenser les parcours de vie individuels, mais aussi collectifs. Si le vieillissement individuel n'est pas une révolution, en revanche le vieillissement massif de la population est un phénomène radicalement nouveau, inconnu dans l'histoire de l'humanité. Nous nous apprêtons à vivre, en 2050, dans une société où les plus de 60 ans représenteront plus de 35 % de la population. Ce groupe dominant sur le plan politique, économique, sociologique et démographique structurera la société de demain, et notamment la société des urbains. En 2050, nous compterons 22,5 millions de Français de plus de 60 ans (contre 14,5 millions aujourd'hui), près de 12 millions de plus de 75 ans et 5 millions de plus de 85 ans (contre 1,3 million aujourd'hui).

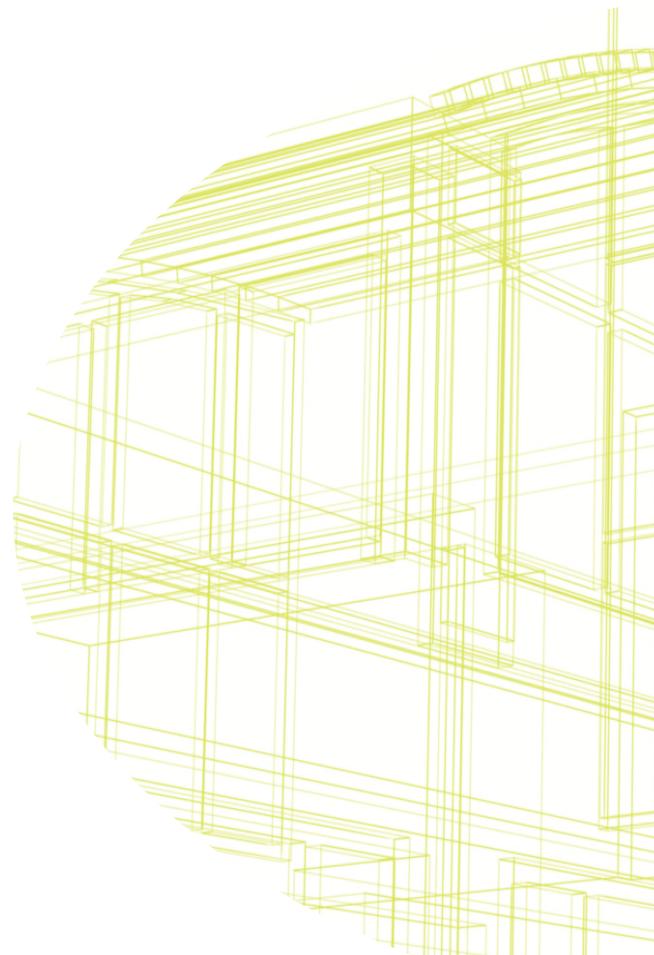
Comment y répondre ? Une première voie serait celle du jeunisme, d'une société qui resterait orientée vers la production et ferait toujours la place belle aux jeunes. Notons incidemment que la société consacre plus de moyens financiers collectifs aux jeunes touchés par le Sida (500 morts par an) qu'aux personnes âgées touchées par des maladies comme le cancer ou la maladie d'Alzheimer (80 000 morts par an).

Une deuxième voie serait celle des cités et des territoires durables. L'économie rejoindrait alors le politique, le sociologique et la démographie. Aujourd'hui, les prestations de retraite représentent chaque année 263 milliards d'euros injectés dans l'économie – à comparer à un budget de l'Etat de 310 milliards d'euros en 2010. Une commune sur deux n'a plus de commerce de proximité. A cette désertification commerciale s'ajoute

une désertification médicale et paramédicale des zones isolées où reste une population vieillissante, parfois dotée de pouvoir économique. Cette demande ne rencontre pas d'offre adaptée en matière de logement, de services ni de technologies. Dans les villes, les retraités sont à 72 % propriétaires, alors que dans les années 60 ils étaient à 65 % locataires. Mais le logement qu'ils ont acquis dans les années 70 en milieu urbain et périurbain, dans des pavillons notamment, est-il adapté à une société vieillissante ? Ce type de logement ne génère-t-il pas des surcoûts pour la mise à disposition de services ou de technologies ?

Enfin, on constate le désir de la part des retraités de retourner dans les centres villes, pour des raisons économiques certes mais aussi pour une question de vivre ensemble. En effet, la principale maladie du vieillissement est bien la solitude. La population vieillissante manifeste une réelle attente de retour au cœur des villes, de logements collectifs et de services collectifs.

« Vieillir est encore le seul moyen qu'on ait trouvé de vivre longtemps » disait Sainte-Beuve. Il nous reste à en tirer les conséquences pour notre société de 2050.

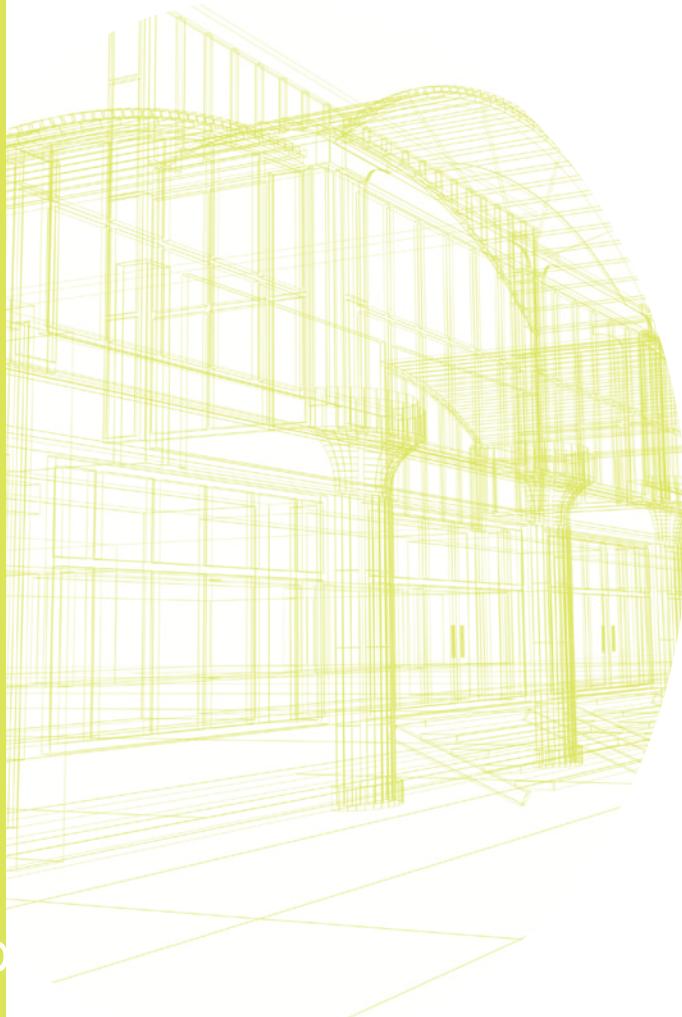


Regards sur la cité et cycle

III. Les effets de la dématérialisation sur l'immobilier

Gilbert Emont

Les concentrations de personnes que connaîtra la société des urbains posent le problème de l'évolution des échelles de la Ville. Elles soulèvent des problèmes particuliers d'échanges de marchandises et d'informations. Comment analyser et maîtriser cette démultiplication des flux que les mégapoles seront conduites à gérer demain ?



Christian Cléret

Vous m'invitez à quitter l'échelle de la ville et de la mégapole, pour descendre au niveau du bâtiment et de l'octet. Mes prédécesseurs ont parlé de révolution, de tsunami, de fracture ou encore de rupture. Ne nous imaginons pas que les choses sont terminées. Google était encore une start-up en 1998, et Facebook n'existe pas il y a quelques années. Le modèle numérique n'est donc pas stabilisé, et nul ne sait ce qui pourra apparaître dans les cinq ans à venir. Nous sommes pris dans une évolution et une révolution extrêmement rapides, face auxquelles l'immobilier se présente comme relativement inerte. Les chiffres les plus couramment admis laissent à penser que le taux de renouvellement du parc immobilier en France est de l'ordre de 1 %. Les bâtiments que nous connaîtrons en 2050 sont pour plus de 50 % ceux d'aujourd'hui. Il serait illusoire de penser pouvoir régénérer les villes sur le plan immobilier par des investissements ou des destructions massifs.

Au début des années 2000, le concept de ville numérique s'est avéré très prégnant. Certains y ont vu des solutions définitives à de nombreux problèmes posés à la ville. Cette utopie a suscité du désir, de l'envie. Les politiques s'en sont fort heureusement emparés, portant

là un signe de modernité, d'attraction et de séduction. Aujourd'hui, cette utopie a laissé la place à d'autres concepts. En effet, la numérisation n'est plus un espoir mais bien une réalité. Le numérique est installé dans les villes. La génération Y et la suivante naissent un Smartphone à la main.

A la question de la ville numérique se sont substitués les concepts de ville durable, de développement soutenable ou encore de progrès. L'interrogation fondamentale qui se pose à nous est celle des conséquences de la numérisation sur les différents flux qui traversent la ville (personnes, connaissances, informations, biens) et de la capacité d'adaptation de l'immobilier, de la ville et des services qu'elle produit à la numérisation.

Abordons quelques volets de cette problématique.

1. La ville, un lieu cognitif

La ville est un lieu de répartition des savoirs et de l'information. La question de l'interaction entre le citoyen, le consommateur et la ville devient absolument majeure. De grands chantiers sont lancés dans le monde sur la collecte des données, leur transformation et leur restitution aux citoyens, aux consommateurs et aux passants. Quelques exemples de cette nouvelle interface ville-citoyen et bâtiment-occupants : une vitrine peut se personnaliser à votre approche grâce aux données envoyées par le Smartphone que vous avez dans la poche, ou une borne peut vous communiquer quantité d'informations ciblées sur les services urbains qui vous intéressent et qui se trouvent à proximité. Il est possible d'offrir une série de services au travers des bâtiments et de l'interface numérique, notamment au profit des personnes vieillissantes. C'est là un champ d'interactivité, de traitement de flux d'informations, de captation et de restitution des données.

2. La logistique urbaine

Pour des raisons foncières et de prix essentiellement, les installations de stockage logistique ont été reportées à la périphérie des villes, ce qui conduit à la multiplication des flux entre ces plates-formes et la livraison des commerces. Le problème s'intensifie pour des raisons de charge foncière, posant avant tout un enjeu politique de maîtrise de cette charge et de création, au cœur de la cité, de lieux multiservices (stockage, reprise de biens, services aux destinataires de ces biens). Comment permettre la réintégration dans la ville de lieux

de stockage ? Les commerçants eux-mêmes, soumis à la charge foncière, se sont libérés de leurs modestes dépôts pour s'installer dans le flux tendu. De façon générale, la cité vit dans un dispositif de flux tendu qui multiplie les transports.

Les progrès de la logistique urbaine ne résoudront pas à eux seuls le problème de l'émission de gaz à effet de serre de la cité. La logistique ne représente que 5 % à 10 % de cette émission, bien moins que les bâtiments. C'est néanmoins un enjeu central sur le plan environnemental, mais aussi au regard de la qualité de vie. On peut considérer l'asphyxie de la circulation dans les villes de deux façons, d'une part au regard de ses conséquences planétaires au travers des gaz à effet de serre ; d'autre part au regard de la qualité de vie d'urbains bloqués quotidiennement par des flux de camionnettes de livraison. Il importe donc de mener un travail politique de maîtrise du foncier et de reconception des circuits logistiques, pour réintégrer des espaces de livraison dans la cité et modifier les pratiques commerciales.

3. Numérisation, nouveaux comportements et nouveau rapport au commerce

La numérisation entraîne une nouvelle relation au commerce et renouvelle les comportements de consommation. On voit d'ailleurs de grandes chaînes de distribution physique investir dans le commerce en ligne. Aujourd'hui, les consommateurs achètent derrière leur ordinateur. De fait, la livraison à domicile devient un enjeu de taille. Cette évolution des comportements rejoint les enjeux de la logistique urbaine et du traitement du dernier kilomètre dans les cités, avec ses conséquences immobilières. Il faut pouvoir placer des plates-formes logistiques de stockage au cœur du huitième arrondissement de Paris. Un opérateur immobilier ne pourra pas traiter seul ce problème : il en incombe au politique, car le prix du foncier crée de considérables effets d'éviction.

4. Les nouveaux modes de travail et d'implantation du tertiaire

Les jeunes générations ont une relation aux espaces de travail radicalement différente de celle de leurs aînés. Nous avons tous en tête les images du campus de Google où les jeunes travaillent dans le jardin sur des mange-debout, avec un micro-ordinateur et un gobelet de café, bien loin des espaces tertiaires conçus dans les années 70 et même dans les années 2010. Nous vivons une évo-

Regards sur la cité et cycle

lution du concept même d'espace de travail, entraînant une révolution de la conception immobilière.

Ces nouveaux comportements de travail ont également des effets sur les mouvements pendulaires. Nous observons en France un retard important par rapport à d'autres villes en matière de télétravail et de télécentres. Alors qu'il n'est pratiqué qu'à 8 % environ en France, le télétravail atteint 20 % dans certaines villes comme Amsterdam qui ont lancé des opérations volontaires en ce sens, avec un bénéfice important. Nous voyons se développer en Europe de nouveaux modes de relation au travail avec la création de télécentres où les salariés, les PME et les citoyens peuvent se rendre et trouver un ensemble de supports multimédia leur permettant d'exercer normalement leur activité et d'entrer en relation avec leur entreprise. Des firmes avaient déjà développé ces concepts au début des années 2000 avec les immeubles sans bureaux attitrés. Nous sommes aujourd'hui dans des pratiques beaucoup plus avancées.

5. L'impact des technologies numériques sur la conception des bâtiments futurs

L'impact des technologies numériques sur les bâtiments futurs intéresse le cadre de vie au travers de la domotique. L'usage des espaces entre dans une phase de transformation importante. La maîtrise des technologies aura également des conséquences considérables sur la conception des quartiers et des immeubles, via notamment la mise en réseau des bâtiments. Les éco-quartiers réussissent ainsi le mariage du traitement de l'information, de la mise en réseau et de la mise en relation de l'ensemble de ces concepts.

Si rien ne permet donc a priori d'imaginer que nous connaîtrons une révolution soudaine de l'immobilier, nous devons en revanche être conscients que l'usage des bâtiments est appelé à évoluer au rythme soutenu qui est celui du changement de notre société.

IV. La recomposition des territoires

Gilbert Emont

Opérons maintenant une synthèse dans l'espace. Pierre Veltz, vous qui avez beaucoup travaillé sur le Grand Paris, quel regard portez-vous sur le fonctionnement des grandes métropoles, et en particulier sur leur rôle économique lorsqu'elles regroupent une partie non négligeable de leur PIB national ?



Pierre Veltz

Je me concentrerai aujourd'hui sur les grandes métropoles, dont la dynamique est différente de celle des villes de manière générale. Le plus souvent, les grandes métropoles n'ont pas bonne presse. Elles sont associées aux bidonvilles et entachées d'une vision catastrophiste. La France est marquée par une vieille tradition « d'urbanophobie » remontant notamment à Jean-Jacques Rousseau. La grande ville a toujours fait peur. L'aménagement du territoire à la française repose sur l'idée qu'il faut maîtriser la croissance de la grande ville, équilibrer le territoire. Il semble que ressurgisse actuellement, sous des formes nouvelles et sourdes, le rêve de vivre dans de grandes banlieues résidentielles calmes et tranquilles.

Je ferai pour ma part un plaidoyer pour les grandes métropoles.

1. Les grandes métropoles : une question économique centrale

L'idée est encore très répandue, selon laquelle l'essentiel de la production et de la création de valeur se ferait plutôt en dehors des villes. La grande ville serait au contraire une structure parasitaire, consommatrice. Or dans l'économie contemporaine, qui est basée, dans tous les secteurs, sur la relation, les grandes métropoles jouent un rôle décisif. L'Ile-de-France représente par exemple 30 % du PIB de la France avec 20 % de ses habitants. Faut-il en conclure que les Franciliens sont plus productifs que le reste de la population ? Bien sûr que non. Cela prouve simplement que la grande ville est une machine à produire de la valeur, via de formidables « économies externes » positives.

L'interaction rendue possible par les villes suscite des effets démultiplieurs qui échappent au marché. Cet effet de surproductivité est particulièrement marqué dans les grandes métropoles.

A l'échelle mondiale, l'économie est encore souvent représentée par des échanges entre de grandes plaques nationales. La réalité est tout autre. L'économie mondiale est aujourd'hui constituée par un ensemble de très grandes régions urbaines qui fonctionnent en archipel les unes avec les autres, parfois en court-circuitant les espaces intermédiaires. Les dix premières grandes régions urbaines du monde comptent 6 % de la population mondiale, mais représentent 40 % à 50 % du PIB mondial et 70 % à 80 % de la production de technologies mondiales. On peut évidemment s'interroger sur le sens de cette polarisation. Ce n'est pas aujourd'hui mon propos.

L'investissement dans ces métropoles est justifié et rentable, tout d'abord parce qu'il est durable. Dans la mesure où elles sont concentrées, les métropoles sont des lieux où la dépense énergétique par habitant est beaucoup plus faible que dans les systèmes dispersés. Si la France est dotée d'un système territorial extrêmement coûteux, c'est justement parce qu'il est fortement dispersé. Notre pays s'est en effet caractérisé ces dernières décennies par un émiettement urbain, par le biais de petits lotissements. L'augmentation attendue

Regards sur la cité et cycle

du coût de l'énergie permet de s'interroger sur le caractère durable de ce système.

En outre, la réinvention écologique et énergétique des villes constitue un moteur de croissance potentielle considérable. Rappelons que la période de croissance des Trente Glorieuses a été essentiellement tirée par l'urbanisation de la France. Un nouveau cycle de ce type pourrait se produire grâce à une réinvention de nos villes.

2. Les grandes métropoles : une question sociale centrale

Les villes exacerbent et concentrent les inégalités sociales. C'est extrêmement frappant en France. Autant les inégalités entre les régions françaises se sont estompées, autant elles se sont aggravées depuis une trentaine d'années dans les villes, et particulièrement à Paris. C'est tout d'abord le fruit d'un effet de masse : les riches étant très nombreux dans les grandes villes, ils ont la capacité de créer des espaces qui deviennent impénétrables aux autres parties de la population. Une fois ces espaces appropriés, il devient très difficile d'inverser la tendance. Dans des sociétés où le niveau de vie moyen augmente, les individus qui accèdent à un meilleur niveau de vie gagnent également la possibilité de choisir leurs voisins. Ce n'était pas le cas dans les sociétés rurales d'hier, où l'on vivait là où on avait grandi. La périurbanisation galopante que connaît la France, en dehors même des aires d'attraction des grandes villes, résulte d'ailleurs de regroupements par affinités. L'on recrée de l'entre-soi de façon émiettée.

Ne pensons pas qu'Internet y changera quoi que ce soit. Dans le passage du collectif au « connectif », pour reprendre l'expression de Michel Serres, la connectivité nous sert surtout à nous relier à nos semblables. Des études démontrent qu'Internet participe du mouvement d'archipelisation des communautés. A cet égard, la ville, par sa logique de coprésence physique dans un espace partagé, peut jouer un rôle d'antidote. Elle peut continuer à rassembler des dissemblables, qui ne sont pas connectés aujourd'hui. Un campus comme celui de Saclay n'a guère d'intérêt s'il rassemble des personnes qui appartiennent déjà à la même communauté, et qui de fait sont reliées virtuellement. Tout son intérêt est de faire se rencontrer des individus issus de communautés diverses.

3. Les grandes métropoles : une question politique centrale

S'agissant du volet politique, laissons de côté la question de la gouvernance des villes. Toutes les grandes villes du monde sont ingouvernables et marquées par un désordre institutionnel. Elles se gouvernent elles-mêmes dans des processus qui échappent assez largement au politique.

La ville est une question politique centrale parce que c'est là que se joue l'avenir de nos valeurs fondamentales, la civilité — c'est-à-dire la capacité de reconnaître les autres comme des individus à part entière et d'être tolérant à leur égard — et la solidarité.

La ville interroge également la structuration de la démocratie. Historiquement, notre système politique exacerbé en effet le principe territorial avec ses frontières et ses découpages. Aujourd'hui, comment faire démocratie dans un système extrêmement territorialisé, alors que nos concitoyens parcourent les espaces de façon très mobile ? Par exemple, comment réintroduire dans la démocratie politique locale l'expression des personnes qui travaillent dans un lieu donné ? Or aujourd'hui, les gens votent là où ils dorment et non là où ils vivent.

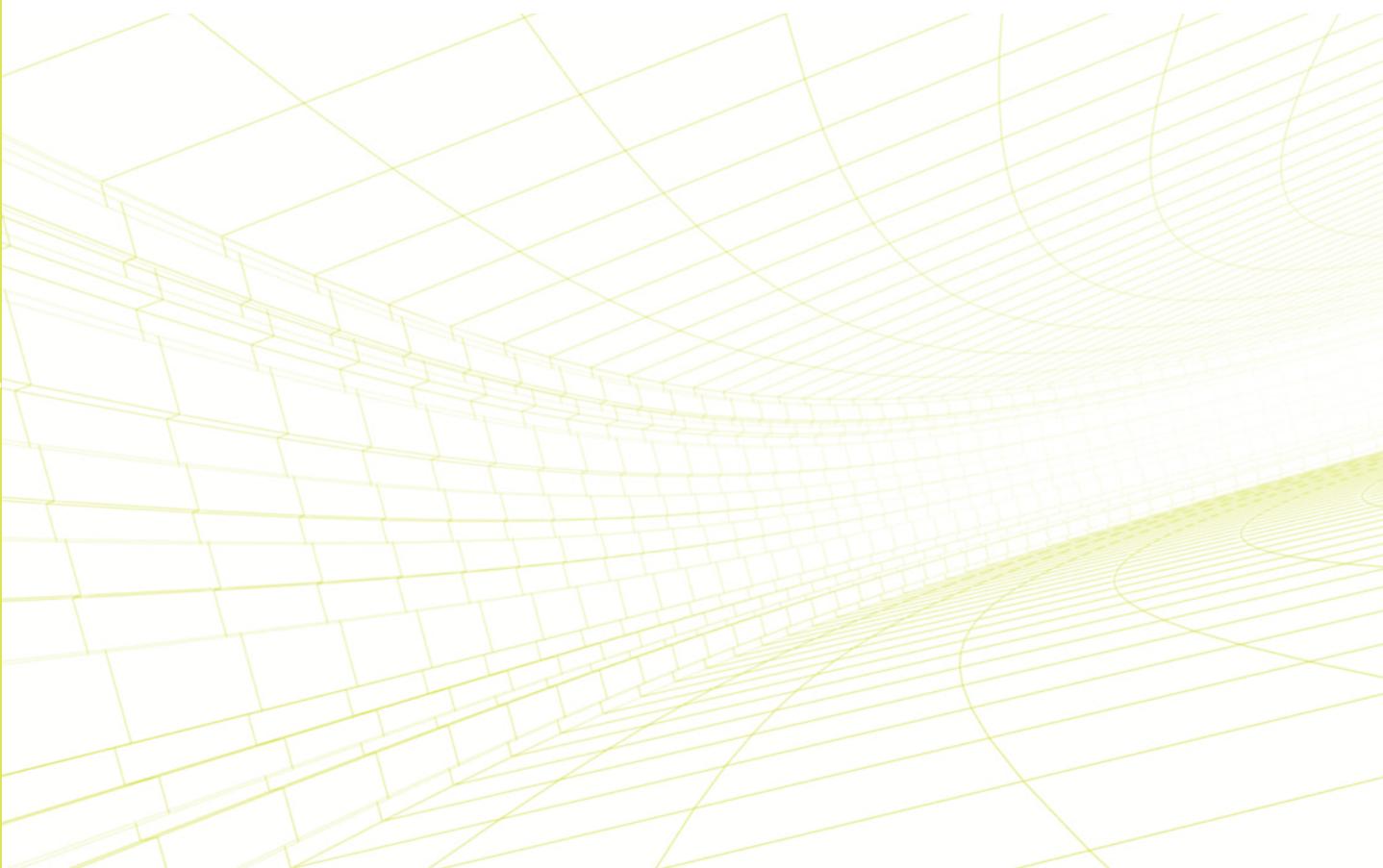
Les villes, sous leur apparence d'inertie et d'immobilité, sont des structures extraordinairement flexibles. Je suis toujours émerveillé, en parcourant Paris, d'imaginer ce qu'était cette ville à l'époque d'Henri IV ou au XVIII^e siècle. C'est la même ville, mais elle est aussi radicalement différente. Oublions l'idée que les villes seraient des structures inertes. Ce sont des cadres résilients et flexibles, qui accueillent des changements rapides. La simple façon dont nous-mêmes, nos enfants et nos petits-enfants s'approprient les villes connaît des évolutions majeures. A cet égard, j'ai le sentiment que nous nous dirigeons vers une déspecialisation des espaces — et ceci concerne directement le monde immobilier. Cette déspecialisation dépasse largement le souci de mixité des quartiers. Car les quartiers, même mixtes, ont toujours des infrastructures spécialisées : usines, bureaux, centres commerciaux, résidences... Or nous voyons émerger de plus en plus de programmes extrêmement composites. Pourquoi n'y aurait-il pas un recentrage de la fonction travail vers les groupements résidentiels (avec des centres de télétravail ou non ?). Je fais l'hypothèse que la dimension résidentielle deviendra majeure, comme pivot des autres fonctions, au détriment des infrastructures spécialisées. La ville elle-même sera l'infrastructure, en tant que lieu où l'on organise sa vie, son travail, ses loisirs et où l'on partage sa vie avec d'autres.

2011-2012 de l'Institut



Perspectives pour le cycle 2011-2012 de l'Institut

Patrick Braouezec, président de la Communauté d'agglomération Plaine Commune, président de Paris Métropole, député de Seine Saint-Denis, parrain de la première promotion d'auditeurs de l'Institut Palladio
Bertrand de Feydeau, président de la Fondation Palladio



FONDATION
PALLADIO



Cycl



Patrick Braouezec

Bertrand de Feydeau

Perspectives pour le cycle 2

Patrick Braouezec

La ville jouera un rôle de plus en plus important dans la gouvernance mondiale. Nul hasard si en 1997, au moment d'Habitat II, l'Onu a reconnu aux villes un rôle spécifique dans le règlement des grands enjeux auxquels le monde était confronté. Peut-être les Etats-nations percevaient-ils alors qu'ils n'avaient plus les moyens de traiter ces enjeux et en rejetaient-ils la responsabilité sur les villes.



La ville doit se construire et se transformer avec l'ensemble de ses acteurs. Je suis particulièrement sensible aux propos que vient de tenir Pierre Veltz sur la citoyenneté « du sommeil ». Il y a vingt ans, en 1992, alors que Saint-Denis élaborait un beau projet urbain avec des architectes et des urbanistes, la bulle a éclaté, nous privant de moyens pour mener à bien ce projet. Nous avons décidé de créer une association, appelée Saint-Denis Promotion, au même moment où nous travaillions avec les habitants sur le budget participatif. L'objectif était tout à la fois de partager les projets avec les habitants et de faire partager le devenir du territoire avec les entreprises. A ses débuts, Saint-Denis Promotion rassemblait ainsi treize entreprises désireuses de réfléchir ensemble à l'avenir de Saint-Denis. Lorsque la communauté d'agglomération a été créée, élargissant de fait le devenir de notre territoire, cette association a pris le nom de Plaine Commune Promotion. Elle compte désormais près de 300 adhérents, de l'artisan à la très grande entreprise. Ceci témoigne de ma conviction que la ville se construira avec tous ses acteurs, aussi divers soient-ils. Car un citoyen est aussi un habitant, un salarié, un usager des transports, un usager des équipements culturels et sportifs, etc. C'est dans cette approche de la gouvernance qu'il faut proba-

blement trouver les réponses aux problèmes urbains. Nous nous y efforçons sur le territoire de Plaine Commune.

La gouvernance est à distinguer du gouvernement. La gouvernance est la façon dont peuvent être associés l'ensemble des acteurs le plus largement possible, alors que le gouvernement est l'instance qui prend des décisions. Il doit être démocratique. On peut cependant s'interroger sur le rapport entre le citoyen et l'institution, à l'heure où, dans certains quartiers, 20 % des habitants seulement votent. Quelle est la légitimité de cette démocratie représentative ? Tous les outils de la démocratie participative, voire délibérative, qui devraient améliorer cette démocratie sont mis en question.

Le défi que nous avons à relever – en particulier au travers du Grand Paris ou de Paris Métropole – est non pas de construire un modèle, mais de construire une métropole qui, pour la première fois, ne reposera pas sur la ségrégation ni l'exclusion. Ce pourrait être notre contribution à la nouvelle ère dans laquelle nous entrons. C'est d'autant plus important que nous sommes la région la plus riche d'Europe, mais aussi l'une de celles qui secrètent les plus grandes inégalités sociales et territoriales. Si nous voulons faire du Grand Paris une métropole attractive, et avant même toute considération d'attractivité économique et touristique, nous devons résoudre un certain nombre d'inégalités sociales et territoriales. C'est, à mes yeux, l'enjeu principal.

Je remercie la Fondation Palladio de m'avoir choisi en tant que parrain de la première promotion de son Institut. J'y vois une reconnaissance mais aussi une responsabilité, celle de contribuer à tracer des pistes nouvelles pour faire face aux enjeux inédits qui se présentent à nous. Si nous sommes aujourd'hui confrontés à la crise, c'est en effet que nous n'avons pas anticipé un certain nombre de mutations. Il est de notre devoir d'identifier les changements profonds de notre société pour être en mesure d'y répondre à temps. Je souhaite un bon travail à la première promotion de l'Institut, en faisant le vœu que l'humain soit toujours au centre de ses réflexions.



Bertrand Feydeau

La table ronde a donné un premier aperçu des enjeux considérables auxquels nos villes et nos sociétés sont confrontées. J'insisterai sur un élément en particulier, la concomitance des différents éléments structurants qui ont été cités.

Si nous n'assistions qu'à un développement démographique, qu'à une révolution technologique ou qu'à l'émergence de mégalopoles, nous traiterions ces phénomènes les uns après les autres. Le problème est qu'ils surviennent ensemble et que les bouleversements qui en découlent sont d'une ampleur considérable. En tant qu'acteurs de la construction de la ville, il est essentiel que nous prenions conscience de ces évolutions, de telle sorte que nous sachions bâtir des villes capables d'y apporter des réponses.

Du reste, la ville que nous avons à bâtir est déjà construite. L'essentiel de notre tissu urbain est en place, même s'il doit s'accroître et se transformer. Nous avons à développer d'autant plus d'intelligence qu'il nous faut compter avec cet existant. De ce point de vue, la considération du temps est essentielle : la réflexion que nous saurons engager dès aujourd'hui nous fera gagner beaucoup de temps, et certainement améliorer les résultats que nous pouvons attendre.

Perspectives pour le cycle 2

I. La Fondation Palladio : réunir les intelligences

Au-delà de ce diagnostic, quelle est notre exigence ? Nous devons avant tout mettre en place les moyens de la réflexion. Nous en sommes au stade où le plus important est de réfléchir, de concentrer les intelligences et les talents pour prendre les bonnes décisions et préparer le cadre de vie de demain. Pour y parvenir, il faut avoir l'ambition de faire travailler ensemble tous les acteurs de la construction de la Cité, qui ne sont pas seulement les politiques — dont l'horizon de temps est limité — ni seulement les industriels de la construction de la ville, mais aussi tous ceux qui peuvent nous aider à réfléchir : démographes, sociologues, philosophes, médias. L'enjeu est donc de réunir des diversités d'intelligence. Notre réponse à ce diagnostic et à cette exigence se traduit dans la Fondation Palladio. Cette fondation d'intérêt général ne défend aucun intérêt particulier mais réfléchit sur les perspectives de la ville et les moyens à mettre en œuvre en conséquence. Elle réunit des acteurs très divers, car il faut marier les talents pour construire la ville de demain. Il faut associer des acteurs qui œuvrent dans les logements, les logements sociaux, les centres commerciaux et la logistique, mais aussi des spécialistes des réseaux, des transports, de l'engineering et de l'aménagement.

La Fondation Palladio a choisi de travailler sur deux champs complémentaires : l'homme et la Cité. Le champ de l'homme, nous en avons déjà beaucoup parlé lorsque nous avons lancé, il y a deux ans, le premier volet de l'action de la Fondation qui tournait autour de la formation. La Fondation Palladio a pour vocation d'attirer vers les métiers de la construction de la ville des hommes et des femmes de grand talent. Car s'il y a un secteur sur lequel il faut investir, concentrer de l'intelligence, du savoir-faire, de l'ouverture d'esprit et de la capacité prospective, c'est bien la ville. Je suis frappé de voir à quel point les métiers financiers, ces dernières années, ont été un miroir aux alouettes pour les jeunes professionnels, attirés par des rémunérations souvent insensées, et qui se voient aujourd'hui licenciés par dizaines de milliers à travers le monde. Bienvenue pour construire la ville, nous vous attendons !

La Fondation Palladio a donc d'abord travaillé à susciter des vocations, à dynamiser les formations, à encourager ceux qui voulaient poursuivre leurs études dans le champ de la ville. C'est dans cet esprit que nous avons organisé en novembre 2011 pour la troisième année

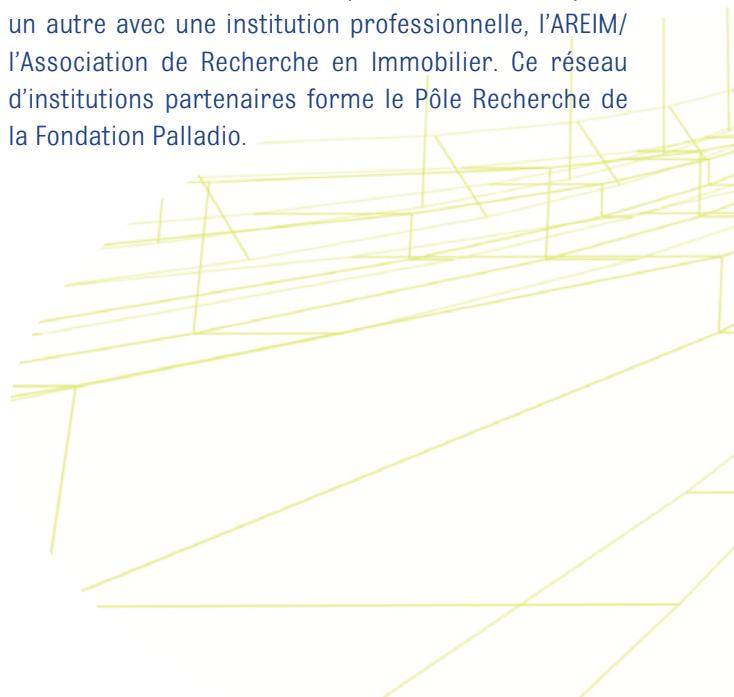
consécutive notre rentrée universitaire des masters immobiliers à la Cité de l'architecture et du patrimoine, invitant l'ensemble des formations supérieures aux métiers de l'immobilier, élèves et professeurs, à rencontrer l'industrie immobilière. Ceci avec un message fort : cette industrie a besoin de vous.

Nous allons par ailleurs initier dans les semaines à venir le Forum des métiers de l'industrie immobilière. Ce forum, qui se tiendra au CNIT le 16 février prochain, s'adresse à des jeunes de niveau bac + 2 et plus, qui cherchent à s'orienter et auxquels nous voulons donner l'envie de venir travailler dans les métiers de la ville.

Troisième initiative, la création de l'Observatoire des formations et des métiers de l'industrie immobilière. Ce projet a pour ambition de rendre disponibles sur Internet des descriptions aussi complètes que possible de l'ensemble des métiers immobiliers pouvant être embrassés par les jeunes professionnels, et de leur suggérer les formations adéquates.

Il faut également encourager les jeunes étudiants. C'est la raison pour laquelle la Fondation Palladio a mis en place une politique d'octroi de bourses et de prix. Elle a délivré en 2011 neuf bourses à des doctorants intéressés par les sujets de l'immobilier, engagés dans les pistes de réflexion définies par le Conseil scientifique de la Fondation, et qui ont décidé de consacrer une année supplémentaire à approfondir ces sujets.

Enfin, il faut collaborer avec la recherche. C'est dans cet esprit que la Fondation Palladio a récemment passé trois partenariats : deux avec des institutions académiques, l'Université du Québec à Montréal (en partenariat avec la Chaire SITQ d'immobilier), et la Louvain School of Management qui compte un département d'immobilier et d'urbanisme particulièrement réputé; un autre avec une institution professionnelle, l'AREIM/ l'Association de Recherche en Immobilier. Ce réseau d'institutions partenaires forme le Pôle Recherche de la Fondation Palladio.



II. L’Institut Palladio, penser la ville de demain

Le second volet de l’action de la Fondation Palladio est celui que nous initions aujourd’hui avec la création de l’Institut Palladio. Ce faisant, nous mettons en œuvre le mode de travail qui nous paraît le plus adéquat pour réfléchir ensemble à la problématique de la ville. Nous nous inspirons en cela de l’Institut des Hautes Etudes de Défense Nationale (IHEDN), qui a fait la preuve de son utilité à une époque où la problématique de la Défense Nationale était particulièrement difficile à aborder. Il nous semble que la question urbaine mérite une initiative du même ordre, ce qui explique la création de l’Institut Palladio.

L’Institut Palladio est un laboratoire où, plutôt que de s’adonner à la futurologie ou à la prospective urbaine, nous invitons les divers acteurs de la construction de la ville à travailler ensemble et à approfondir leurs points de vue de façon à dégager les lignes les plus pertinentes qui doivent dessiner la ville de demain. Le module qui a été arrêté est assez exigeant, puisque nous proposons à la vingtaine d’auditeurs de l’Institut de se retrouver sur sept séminaires dans l’année. C’est un cadre de travail approfondi. Je suis admiratif de la qualité et de la diversité des membres de la première promotion. Je ne doute pas que le travail qu’elle restituera dans un an à l’occasion d’un colloque conclusif marquera le fruit de cette initiative.

Nous avons choisi une personnalité emblématique, Patrick Braouezec, comme parrain de cette première promotion. Patrick Braouezec représente par son cursus personnel, par son engagement dans la ville et par sa capacité à traiter les problèmes du quotidien avec beaucoup d’intelligence et un sens des réalités, ce qu’entend faire l’Institut Palladio. Je le remercie infiniment d’avoir accepté cette tâche parmi les innombrables missions qu’il conduit, et d’apporter tout son savoir-faire dans la réflexion qui va réunir les acteurs de la ville.

Je ferai maintenant un petit détour par l’histoire, à la suite de Pierre Veltz qui a évoqué le Paris d’Henri IV. Cette période a été très importante dans l’histoire de la reconstruction de la France, après les temps dramatiques que furent les guerres de Religion. Il a en effet fallu reconstruire la ville. C’est avec Sully que l’a fait Henri IV, et une grande partie de la structuration de notre territoire remonte à cette époque. Les routes, les canaux, Paris elle-même – pensons à la place des

Vosges – datent de cette époque. Pourtant, le personnage en charge de bâtir la ville, François Miron, a été en proie au désespoir. Il était alors prévôt des marchands, c’est-à-dire à la fois le maire du « Grand Paris » qui naissait alors et le président d’une sorte de chambre de commerce. Il avait autorité sur la réalisation du Paris de son époque. Un jour, pris de vertige, il a eu peur de cette ville et a adressé aux pouvoirs publics une lettre de démission rédigée en ces termes.

« Cher Sire, permettez que je me retire. En jurant fidélité au Roi, j’ai promis de soutenir la royaute. Or, votre majesté me commande un acte pernicieux à la royaute. Je refuse, je le répète à mon cher maître et souverain bien aimé. C’est une idée pernicieuse de bâtir des quartiers à usage exclusif d’artisans et d’ouvriers. Dans une capitale où se trouve le souverain, il ne faut pas que les petits soient d’un côté et les gros et les dodus de l’autre. C’est beaucoup mieux, et sûrement, quand tout est mélangé. Les quartiers pauvres deviendront des citadelles qui prolongeraient les quartiers riches. Or, comme le Louvre est la partie belle, il pourrait se faire que les balles vinssent ricocher sur votre couronne. Sire, je ne veux pas être complice de cette mesure. »

Quelle actualité ! Voici la réponse que lui fit Henri IV.

« Compère, vous êtes vif comme un henneton, mais à la fin du compte, un brave et loyal sujet. Soyez content, on fera vos volontés, et le Roi de France ira longtemps à votre école de sagesse et de prud’homie. Je vous attends à souper et je vous embrasse. »

Ce texte résume fort bien le programme de l’Institut Palladio, nous invitant à nous mettre autour de la table non pour souper mais pour travailler avec sagesse et prud’homie, en intégrant les fruits de l’intelligence humaine et toutes les considérations nous permettant de respecter les hommes.

Perspectives pour le cycle 2

Patrick Braouezec

Je reviendrai sur quelques questions qui me paraissent centrales au vu des réflexions avancées ce matin. Tout d'abord, je remarque que ces réflexions revêtent un caractère universel. Je me trouvais il y a peu à Florence où se réunissaient le bureau exécutif et le conseil d'une organisation mondiale de villes, Cités et gouvernements locaux unis (CGLU), qui compte quelques milliers d'adhérents. La problématique du devenir des métropoles et des villes, telle que vous l'avez formulée, y était pleinement partagée par tous. En tant que membre du bureau exécutif de cette association, j'ai eu l'occasion d'y présenter et de faire adopter la Charte-agenda des droits humains dans la ville, qui pose la question du droit de chacun de vivre dans la ville.

Edgar Morin écrivait dans un article, il y a plus d'un an, que nous vivions dans un monde incertain, complexe et contradictoire. Incertain et complexe, l'actualité nous le prouve quotidiennement. Contradictoire, parce qu'alors qu'un grand nombre d'Indiens ou de Chinois atteignent des niveaux de vie que nous n'imaginions pas il y a encore quelques années, la pauvreté et la misère réapparaissent en Europe et dans les pays industrialisés. La ville sera le lieu où nous réglerons – ou ne réglerons pas – ces questions.

Quelques grandes interrogations me semblent mériter d'être approfondies :

• *L'espace public*

C'est dans l'espace public que se joue le rapport entre les individus. Il faut l'habiter, le faire vivre. C'est le seul rempart à l'entre-soi, que l'on se situe dans le collectif ou dans le « connectif ». Si l'espace public vit mal, c'est la ville qui vivra mal. Au centre de l'espace public, il en va du rôle que pourra jouer la culture sous toutes ses formes, y compris la fête et le sport. On sait d'ailleurs quelle fonction a joué le Stade de France à Saint-Denis comme lieu de cohésion sociale.

• *Le flux*

Comment limiter les flux imposés dans les grandes métropoles, pour faire en sorte que la mobilité relève elle aussi du plaisir, voire du désir ? Aujourd'hui, la plupart de nos mobilités et de nos déplacements sont contraints. Le pendulaire de chaque matin et de chaque soir, où des centaines de milliers de personnes perdent deux, trois voire quatre heures tous les jours dans du temps négatif, est une vraie question posée à toutes les grandes métropoles et à laquelle il sera intéressant de trouver des réponses.

• *La centralité*

Henri Lefebvre avait intitulé un ouvrage *Le droit à la ville*. Aujourd'hui, il est peut-être davantage question de droit à la centralité : comment faire en sorte que chacun, quelle que soit sa situation personnelle, puisse accéder à la centralité, puisse habiter dans un endroit qui compte ? C'est tout le débat que nous connaissons autour de la polycentralité dans le Grand Paris ou dans le Paris Métropole. Il n'est pas équivalent de reconstruire un grand centre qui recréerait de facto une périphérie, et de construire un Grand Paris ou un Paris Métropole polycentrique ou multipolaire où personne n'est oublié. Même quand on vit dans une situation très précaire, il n'est pas équivalent d'habiter dans un endroit qui compte, digne d'être reconnu, et dans un endroit qui ne compte pas.

L'enjeu des villes de demain est de contribuer à réduire les inégalités et d'offrir à tous le droit à la centralité, l'accès à tous les services rendus possibles par une ville ou une métropole.

Telles sont les pistes que j'aimerais voir étudier lors de ce premier cycle de l'Institut Palladio, auquel je suis fier de contribuer.

Bertrand de Feydeau

La spécificité de la Fondation Palladio est d'avoir été créée autour des acteurs de la construction de la ville. Nous ne sommes pas des urbanistes futurologues, mais des gens de métier qui construisent, aménagent, mettent en relation et établissent des réseaux. Nous invitons à ce que ces acteurs du quotidien se projettent ensemble vers l'avenir pour définir la ville de demain. Pour y parvenir, nous avons aussi besoin du concours de ceux qui ont consacré leur vie à réfléchir, à développer leur intelligence en éclairant la voie des autres. C'est pourquoi il nous est apparu nécessaire de laisser la parole, pour clore ce colloque, à un grand écrivain, philosophe et universitaire, Roger-Pol Droit.

011-2012



ondation Palladio
sous l'égide de la Fondation de France

que « La Société des Urbains »

ment au premier cycle annuel de l'Institut Palladio.

Vidéo du séminaire du 18 novembre 2011

La Cité en perspective

Roger-Pol Droit, écrivain et philosophe



La Cité en perspective

Pourquoi, parmi des experts de la ville, solliciter un philosophe ? En quoi peut-il apporter un autre regard qu'un sociologue, un anthropologue ou un historien ?

Le philosophe a cette particularité : c'est un « gardien de l'ignorance », au sens où il nous rappelle aux limites de nos savoirs. En ces temps d'expertise, où chacun croit savoir, et parfois avec arrogance, le philosophe rappelle que nous ignorons - et qu'il est utile ainsi reconduits vers cette ignorance afin d'être incités de nouveau à réfléchir. On reconnaît là la fonction d'un très ancien personnage : Socrate lui-même. Je n'ai pas la prétention de me comparer à lui, mais j'aurai la tâche, après que nous avons entendu des experts de la ville, de vous rappeler que, peut-être, nous ne savons pas tout ce que nous croyons savoir.



Par exemple : savons-nous totalement ce qu'est une maison, ce qu'elle signifie et ce qu'elle implique ? Quelles sont les fonctions, les sous-sols, l'armature de ce qu'est, pour notre pensée, une « maison » ? Tout n'est pas clair ni assuré dans ce que nous nous représentons lorsque nous parlons de maison. Une forme d'ignorance se mêle ici à nos savoirs, et de plusieurs manières. Il en est de même lorsque nous parlons d'habiter. Sommes-nous certains de ce que nous désignons par ce verbe ? Je réitère la question au sujet de la cité. Nous savons bien que « la cité » n'est pas identique à « la ville », pourtant nous utilisons les deux termes comme synonymes. Nous savons aussi qu'une Cité, au sens politique, n'est pas rigoureusement identique à un Etat ou à une nation. Cependant, ces termes sont souvent employés l'un pour l'autre.

Autour de ces deux faces de la cité, - groupe de maisons et structure politique -, mes remarques prendront pour pôles trois termes - maison, habiter, cité - pour les mettre en perspective en les replaçant dans l'espace et dans le temps. Car c'est aussi en parlant du passé que nous pouvons mieux, et autrement, construire le futur.

I. Maison, habitat, cité

Les Grecs de l'Antiquité ont construit un riche vocabulaire autour de la maison, de l'habitat et de la cité, en utilisant une série de termes qui s'organisent différemment des nôtres.

Lorsque nous parlons d'éco-nomie et d'éco-logie, nous utilisons le préfixe « éco- » qui, en grec ancien, signifie la maison. L'« économie », pour un Grec de l'Antiquité, c'est mot à mot « la loi de la maison ». L'écologie est pour sa part le discours, ou l'étude, de l'habitat. Le terme grec *oikos* possède une bonne vingtaine de dérivés, en particulier un verbe, *oikô*. En français, nous ne pouvons pas construire de verbe sur le substantif « maison », nous ne disons pas « je maisonne ». Au contraire, un Grec de l'Antiquité peut dire « je maisonne » pour signifier « j'habite ». Il peut aussi utiliser un autre verbe, formé toujours sur la même racine, pour signifier « bâtir », c'est-à-dire non plus se trouver passivement dans une maison mais la construire. En outre, un adjectif (« maisonné ») désigne le « familier », « le parent », proche ou voisin, autrement dit celui qui habite la même maison et avec qui on entretient, de ce fait, des liens d'humanité, de familiarité et de voisinage.

Cette idée même selon laquelle la maison équivaut à la familiarité trouvera un développement philosophique très important chez les stoïciens. Une grande notion stoïcienne, l'*oikeiôsis*, désigne ce que l'on pourrait appeler la « maisonnéité » d'un individu, son rapport à lui-même, son attachement à soi, sa familiarité envers sa propre vie. En d'autres termes, nous sommes les habitants de notre corps, de notre conscience, de notre rapport au monde. Ce constat est sous-tendu par cette idée profonde : chaque individu est en quelque sorte la maison de lui-même. Chacun d'entre nous « se maisonne », s'habite et se trouve en familiarité avec soi.

Or la maison, ce lieu où l'on vit avec soi, est aussi le lieu du vivre ensemble, des échanges entre le dedans et le dehors. C'est donc le lieu où l'on reçoit, d'où l'on part, où l'on est en familiarité avec soi mais aussi avec les autres. D'autre part, en utilisant le mot « économie », tout Grec de l'Antiquité entendait bien à la fois la maison et la loi. L'économie était donc entendue au sens domestique. Des traités d'économie, écrits par Aristote, ou par Xénophon, décrivent ainsi les moments où l'on doit stocker l'huile, faire les foins, rentrer les chevaux pour l'hiver - tout ce que l'on appelait, en vieux français, « le ménage », et en français plus moderne... le management. Ce sont les lois internes, les règles de la gestion domestique.

Car Aristote oppose cette économie de la maisonnée à ce qu'il appelle la chrématistique (de *chrèma* qui signifie la richesse), la course illimitée à l'enrichissement financier. Nous avons donc d'un côté une économie qui se rapporte à l'habitat, à la maison, à la ville et aux liens humains, et de l'autre une économie purement financière et spéculative. A l'évidence, cette opposition a encore beaucoup à nous dire.

Enfin, le verbe grec qui signifie « maisonner » peut désigner, au participe, la terre habitée (*oikouménè*), l'ensemble du monde civilisé, celui où les êtres humains habitent par opposition aux déserts ou aux terres arides. Il y a donc un lien étroit entre ce qui fait la Cité et ce qui construit une civilisation – plus tard, l'*oikoumène* désignera l'Empire romain - à travers un lieu que les relations humaines habitent, construisent et organisent non seulement par des habitats concrets, mais par des relations politiques. La notion grecque d'*oikos* recouvre donc à la fois relations humaines, rapport à soi, rapport aux autres et rapport à un espace social travaillé, organisé et structuré. La cité est une topologie des lieux humains et, en un sens, une écologie des espaces humanisés.

La Cité en perspective

II. Urbanité et violence

A l'intérieur de cet ensemble de notions - maison, habitat, cité - se combinent des temps de solidarité, des liens humains positifs, mais aussi des conflits, des tensions, des heurts, voire des guerres. C'est l'entrelacement de ces deux temps, et non leur succession, qui me paraît à souligner.

Pour en prendre la mesure, faisons une escale dans l'Alexandrie dans l'Antiquité. Aux II^e, III^e et IV^e siècles de notre ère, Alexandrie est, en quelque sorte, la New York de son époque. Cette cité neuve, fondée par Alexandre le Grand bien plus tard que les grands de l'Egypte, dont l'immense profondeur temporelle fascinait les Grecs, est un foyer commercial décentré, un grand port richissime, qui deviendra la porte de l'Egypte - tout comme New York fut la « gateway to America ». A l'instar de la ville américaine, c'est une cité au plan en damiers, une ville multiethnique où les communautés se rencontrent, se brassent, parfois se heurtent. Il y a une inclusion d'Alexandrie dans le territoire d'Egypte, mais aussi une forme d'extraterritorialité : toutes les grandes villes sont à la fois ancrées quelque part et interconnectées les unes aux autres.

Dans le multiculturalisme de l'Alexandrie antique, on rencontre trois communautés majeures. La première est une importante communauté juive, ancienne, bien implantée et structurée, qui représente probablement plus de 10 % de la population de la ville. Elle compte de grands intellectuels hellénisés comme Philon d'Alexandrie, qui lit la Torah en grec et contribue à établir des liens entre la culture hébraïque et les Grecs. La seconde est constituée de l'une des plus importantes communautés chrétiennes de l'époque, avec plusieurs Pères de l'Eglise comme Tatien, Clément d'Alexandrie et Origène. La troisième enfin recouvre un archipel de ce que l'on appelle les « derniers païens » : néoplatoniciens, philosophes, mathématiciens, et notamment la figure devenue mythique d'Hypatie, mathématicienne qui fut lapidée par des moines chrétiens fanatiques au IV^e siècle.

Ces communautés entretiennent un dialogue culturel réel et continu, une coexistence spirituelle où les philosophes assistent aux cours les uns des autres, où des textes sont traduits et où des cultures dissemblables s'interpénètrent. Quelques marchands indiens ajoutent des données lointaines. Les Stromates de Clément d'Alexandrie sont ainsi le premier texte grec qui mentionne le nom du Bouddha. Malgré cette coexistence, se produisent des pogroms ou des émeutes, des flambées de violence qui laissent des morts par centaines dans les rues, de façon presque régulière, tous les dix, quinze, vingt ou cinquante ans. Tantôt les chrétiens sont persécutés, comme sous Dioclétien, tantôt les juifs, tantôt les païens dont on ferme les sanctuaires. S'ensuivent des temps de silence et de repli, après quoi le dialogue reprend.

Cet exemple montre que nous aurions tort de croire qu'il y a lieu de choisir entre « le choc des civilisations » et « l'alliance des civilisations ». Il est plus réaliste, certes plus difficile à penser mais plus utile, de considérer l'entrelacement du dialogue et de la violence. On trouvera toujours des individus qui pratiquent l'interculturalité, s'écoutent et dialoguent, et l'on trouvera toujours des individus qui exercent la violence. Ce seront d'ailleurs parfois les mêmes, mais à des moments différents. Il n'est évidemment pas question de faire l'apologie de la violence, mais de comprendre qu'il existe toujours cette double face de violence et d'urbanité - puisque la « société des urbains », ce pourrait être aussi la société de ceux qui, marqués par l'urbanité, savent coexister. Cette coexistence ne doit pas oublier qu'elle est porteuse de ferments de violence.

III. Beaucoup de villes, peu de Cités

Quel éclairage offre ce détour historique sur notre présent et sur notre avenir immédiat ?

Les Anciens avaient, finalement, peu de villes. Les plus grandes agglomérations de l'Antiquité seraient pour nous des bourgades. Pourtant, ils avaient beaucoup de Cités, au sens politique - politeia étant l'organisation politique. Alors que les Anciens avaient peu de villes mais beaucoup de Cités, nous nous trouvons presque dans une situation inverse : nous avons beaucoup de villes et d'urbanisme, mais des structures politiques et collectives de plus en plus faibles, ou en crise.

Poursuivons le parallélisme. Les villes antiques étaient le plus souvent des démocraties directes. On pouvait se réunir à 6 000 représentants de la ville et décider des affaires courantes. Nous avons pour notre part des démocraties parlementaires et représentatives, mais qui souffrent souvent d'un déficit de représentation politique. Au XIX^e siècle, Benjamin Constant avait déjà mis en lumière le contraste entre la liberté collective des Anciens et la liberté individuelle des Modernes.

Au-delà, nous connaissons aujourd'hui une crise de la spatialisation. Dans l'espace antique, tout était organisé autour d'une même identité : on pouvait faire coïncider la structure de la ville, son espace urbain, la structure du politique et la structure de l'individu. Dans La République de Platon, la question de savoir comment construire une Cité juste est ainsi la même que celle de savoir ce que signifie une âme juste. Il existe une homologie forte entre l'organisation de l'individu, la hiérarchie de ses passions, et la structuration du collectif. Pour nous, au contraire, les deux volets se distinguent. A cela s'ajoute une crise de la mise en espace et de la perspective temporelle. Autant nous avons à nous projeter dans l'avenir pour toute décision urbaine, politique ou économique, autant nous n'avons guère de représentation de ces futurs.

IV. Une crise des contours

Une question rassemble toutes les pistes venant d'être tracées, celle des relations entre un centre et ses limites. Dans le monde ancien, il y avait toujours un centre et des limites. C'était le cas pour l'individu, dont le centre était la volonté, le libre arbitre, et dont les limites étaient posées par l'éthique, la morale ou la société. C'était aussi le cas pour la ville, ainsi que pour la constitution politique, centrée sur le gouvernement. L'espace et le temps mêmes étaient centrés sur des chronologies et sur des mythes qui les configuraient.

Aujourd'hui, nous sommes plutôt dans la nécessité de penser des villes dépourvues de centre, des individus pour partie dépourvus de gouvernement d'eux-mêmes, des nations et un monde multipolaires, polycentrés. Il y a là une crise des contours, des lignes directrices. Notre défi est de parvenir à concevoir à la fois des tissus sociaux, des espaces urbains et des perspectives temporelles, pour nous y projeter sans être prisonniers d'un schéma centralisé. Parviendrons-nous à élaborer une telle pensée de la ville comme tissu de carrefours vivants plutôt que comme un centre et une périphérie ? Nous savons imaginer un monde de communication constitué de réseaux et de nœuds. Cependant, nous sommes encore en panne d'outils pour parvenir à penser ce nouveau type de configuration de façon claire et constructive.

La Cité en perspective

V. Vœux pour la ville de demain

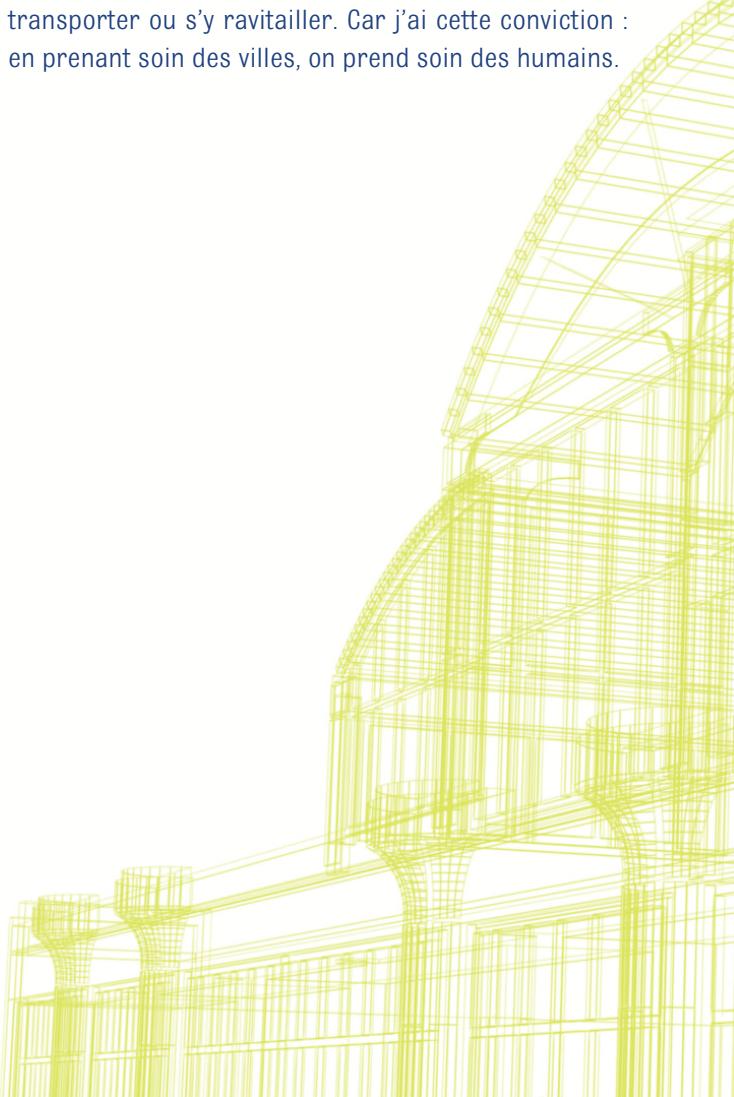
Ce qui manque à nos villes présentes et à ce que nous pouvons imaginer des villes à venir c'est d'abord la constitution de lieux qui aient des visages, qui ne se réduisent pas à des fonctions. Les villes historiques comptent toujours de ces traits singuliers. Ils sont parfois chaotiques ou disgracieux, mais les gens s'y attachent en dépit de leurs imperfections : « même si ce n'est pas vraiment beau, c'est chez nous, et ça ne ressemble à nulle part ailleurs ». La nature sait parfaitement créer de tels lieux singuliers, auxquels les humains s'attachent et où ils finissent par s'ancrer. Pour notre part, nous le faisons de moins en moins bien. Nous construisons des villes qui se ressemblent, qui n'ont plus de visage, ni de véritable singularité. Au nom des Grecs de l'Antiquité et en mon nom personnel, j'en appelle à des lieux « maisonnables » qui puissent être habités comme des singularités par des êtres humains différents, plutôt qu'à des lieux uniquement rationnels.

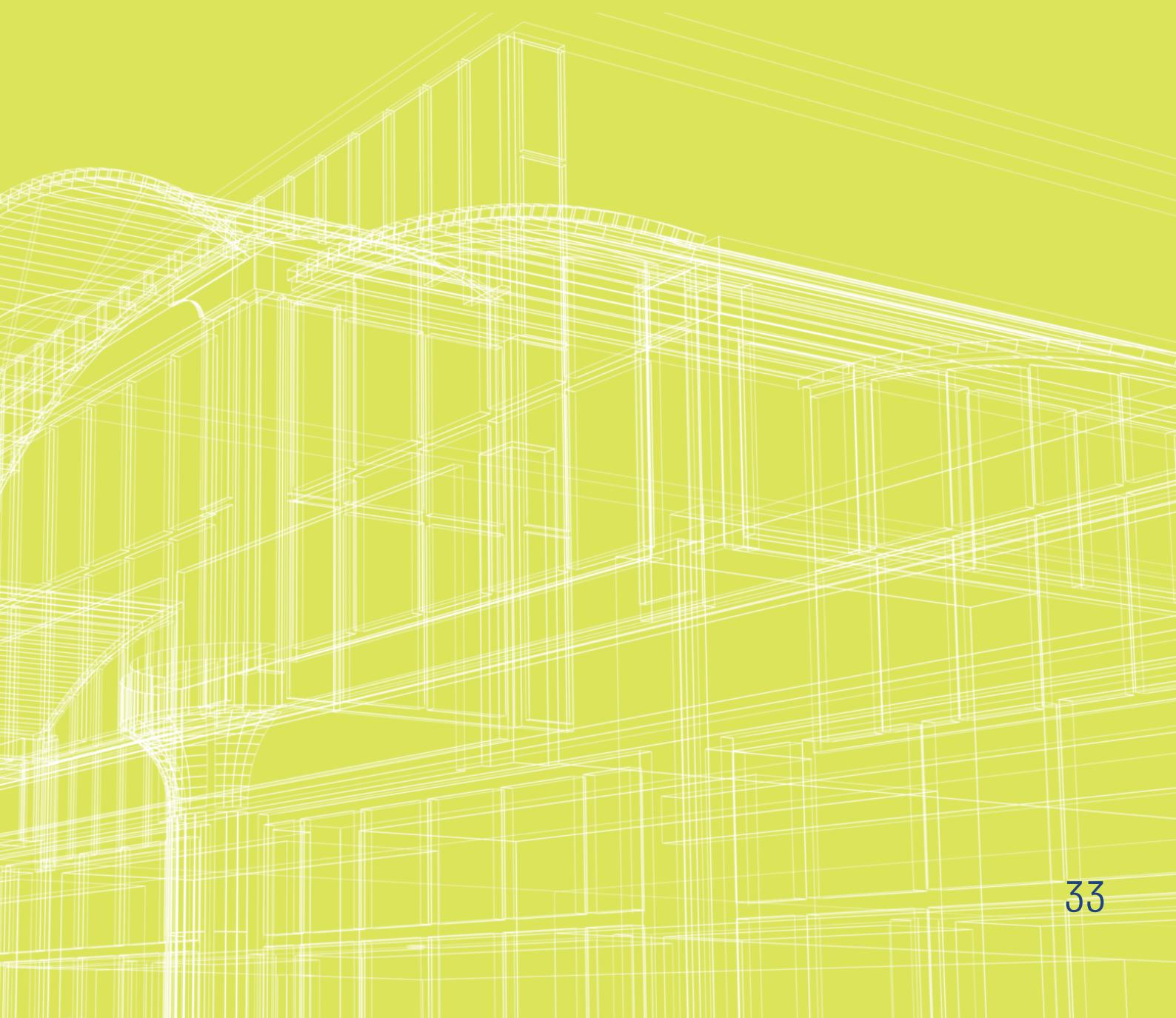
D'autre part, j'en appelle à la constitution de lieux qui soient appropriables par ceux qui y habitent ou qui s'y croisent. Il faut se garder de faire en sorte que tous les lieux d'une ville soient prescrits, définis, calculés. Les individus doivent pouvoir se les appropier en les façonnant par eux-mêmes.

Ces deux vœux peuvent être de nature à contrecarrer l'uniformisation qui nous guette au nom de la fonctionnalité rationnelle. Or l'humain n'est pas l'uniforme.

Dans l'ouvrage que j'ai coécrit avec Monique Atlan, « *Humain. Une enquête philosophique sur ces révolutions qui changent nos vies* », nous traversons différentes disciplines à la recherche de ce qui bouge dans les contours de l'humain aujourd'hui. Ceci est en lien direct avec la question de l'uniformité et de l'urbanisme. Le sociologue et historien Richard Sennett, l'un de nos cinquante interlocuteurs dans ce livre, affirme que les villes ont perdu de leur dimension charnelle et de surprise. Il montre également comment l'espace urbain moderne organise la séparation des corps les uns des autres, dans un mouvement de désérotisation du quotidien.

Il ne s'agit aucunement de plaider contre la rationalité. La ville a besoin de calculs, pour construire ses bâtiments, gérer ses flux de population, établir des prévisions afin d'organiser la coexistence et les déplacements de millions d'habitants. Cependant, chacun doit pouvoir reconstituer dans la ville sa familiarité à soi-même, ses liens aux autres, chacun doit pouvoir « *maisonner* » la ville plutôt que seulement y loger, s'y transporter ou s'y ravitailler. Car j'ai cette conviction : en prenant soin des villes, on prend soin des humains.







Bertrand Fabre

Les orateurs ont évoqué la nécessaire densification de la ville au regard de deux nécessités: la sobriété dans la consommation du foncier, denrée rare et coûteuse, et la réduction des transports, première cause d'émission de gaz à effet de serre. Dans la théorie économique, la maîtrise de l'inflation passe par le croisement de deux données, la masse monétaire et la vitesse de circulation de cette monnaie. La ville est assez comparable: elle est occupée par une masse d'habitants qui se croisent et s'entrecroisent, créant de l'harmonie ou des tensions. Et souvent, les tensions grandissent quand la densité augmente. La gestion de la densité est-elle un déterminant de la qualité urbaine? Si oui, comment la gérer? Cela doit-il passer par une politique d'espaces publics, de mixité fonctionnelle et générationalle ?

Roger-Pol Droit

Je ne saurais évidemment répondre en tant qu'expert de la ville. Il me semble toutefois que ce qui tient lieu d'échappatoire à la densification est aujourd'hui la multiplication des mondes virtuels. La réalité dans laquelle nous nous trouvons est en permanence dédoublé, entremêlée d'autres types de réalités ou de présences, qui sont formés par l'ensemble de nos connexions virtuelles, de nos rapports à l'image, de nos liens aux écrans.

Bertrand Fabre

Christian Cléret a traité des effets de la dématérialisation et des technologies de l'information dans l'immobilier. Dans les années 70 et 80, les réflexions sur la domotique étaient déjà très avancées. Les équipements existaient, et l'on pensait les voir fleurir dans les bureaux et les logements. Or leur développement a été moins rapide qu'espéré, en raison d'un frein culturel et d'une crainte de désappropriation de certaines fonctions vitales de base. Qu'en est-il de cette résistance à l'automatisation de l'habitat?

Roger-Pol Droit

Les êtres humains aiment garder la maîtrise de la réalisation en ce qui concerne leur habitat proche, leur lieu de vie. L'automatisation des fonctions est souvent jugée superflue, voire inutile. Elle est certes techniquement plus intéressante, mais humainement moins attrayante.

P. Thierry de L'Epine, Collège des Bernardins

Vous avez montré que l'entrelacement multiethnique de l'Alexandrie antique était le fruit d'une dualité entre la violence et la pacification. Quelles seraient les conditions pour que nos métropoles, marquées tout à la fois par un besoin de communautarisme et par une aspiration à rencontrer l'autre, soient davantage des lieux de paix que de repli ou de confrontation?

Roger-Pol Droit

Il est inévitable qu'il y ait aujourd'hui des processus identitaires plus intenses - c'est un des traits de notre monde. Quelque effort que nous fassions, avec la meilleure volonté du monde, l'idée d'une paix totale et absolue appartient davantage au rêve qu'à la réalité historique et humaine. Cela n'empêche bien évidemment pas de redoubler d'efforts. Nous pourrions par exemple mettre l'accent autant que possible sur les lieux de mixité, d'intersection, d'habitat commun et de rencontre, au détriment de tout ce qui sépare ou ghettoise. Nous devons aussi apprendre non seulement à coexister, mais plus encore à vivre et à travailler ensemble dans les mêmes lieux. Cela passe par des lieux mis en communs et par une éducation constante à ce que les autres pensent et croient.

Je distingue deux formes de tolérance. Il y a d'une part une tolérance grise et faible, qui accepte sans véritablement inclure. Paris est la seule ville où l'on trouve ce panneau: «le stationnement des véhicules est toléré sur le trottoir» ! Quelle est cette tolérance par défaut ? Il y a d'autre part une tolérance forte, celle que Voltaire

a mise en maxime en affirmant : «Je ne partage rien de vos idées mais je me battrais pour que vous puissiez les dire ». Cette tolérance accepte que ce que l'on croit faux puisse être cru et soutenu par l'autre, dans la limite des libertés et des droits fondamentaux. Elle doit s'inscrire dans le cadre de la ville grâce à des espaces de rencontre, de mixité et d'interpénétration, et non de simple juxtaposition.

Isabelle Paysan, Directeur du développement, Telmma

Pierre Veltz a parlé de déspecialisation des territoires. Il me semble que s'y ajoute une déspecialisation des temps humains, avec une interconnexion totale entre le temps et l'espace privés d'une part, et ceux de l'entreprise d'autre part. Les entreprises de la Silicon Valley semblent d'ailleurs avoir partiellement aboli ces anciennes frontières. En sera-t-il de même pour la Cité?

Roger-Pol Droit

Nous assistons effectivement à une mise en chantier de toutes les divisions et frontières habituelles. Vous citiez la Silicon Valley : la durée de temps de travail dans un même poste y est de huit mois! La déspecialisation des temps est en fait l'un des aspects d'une déspecialisation générale. Les séparations tranchées qui étaient celles de la vie humaine et de la représentation de l'humain autrefois sont en train de s'estomper et de se brouiller. Il en est ainsi du rapport entre l'homme et l'animal, entre le vivant et l'inerte, etc. Il faut prendre conscience de ce phénomène dans toute son étendue, et ne pas oublier que nous avons les moyens d'agir sur lui. Nous ne sommes pas les jouets ni les victimes d'un processus qui nous échapperait radicalement.

Frank Gauthier, SNCF - Direction de l'immobilier

Comment le philosophe marie-t-il la maisonnée et la nature dans la cité en perspective?

Roger-Pol Droit

Repartons du mot écologie, qui signifie la connaissance de la maison. Le terme a été employé au XIXe siècle pour désigner une science de l'habitat des espèces vivantes, s'inscrivant les unes à côté des autres dans un écosystème. On pourrait dire qu'une cité est «une maison de maisons ». En revanche, pas plus qu'il n'y a d'ensemble de tous les ensembles, il n'y a de maison de toutes les maisons. L'un des contresens d'une certaine forme d'écologie actuelle est de considérer la nature comme la « grande maison » de l'humanité. C'est une erreur, me semble-t-il. Nous habitons à l'intérieur du monde naturel, mais en le transformant, en l'adaptant

et en construisant notre propre monde. Notre espérance de vie, dans la nature, est d'environ vingt ans ! Si nous vivons aujourd'hui jusqu'à 82 ans en moyenne, c'est bien parce qu'en quelques milliers d'années, nous avons construit un monde humain artificiel qui constitue notre habitat, au sein de la nature et en interaction avec elle. Il s'agit bien évidemment que cet habitat ne détruisse pas la nature, mais je ne crois pas que la nature soit une maison.

Bertrand de Feydeau

Je remercie infiniment Roger-Pol Droit pour ses propos, et j'apprécie le dialogue qui s'est établi entre les hommes qui construisent la ville et le philosophe. Vous avez indirectement fait écho à Patrick Braouezec en affirmant que, pour que l'homme s'établisse comme homme, il fallait qu'il habite au centre de lui-même et au centre de quelque part. C'est une clé de réflexion indispensable pour ouvrir la porte de la ville. C'est ce que disait aussi Patrick Braouezec lorsqu'il exprimait sa préoccupation d'aller vers une ville polycentrique, pour que chacun habite non pas à côté de quelque part mais un véritable centre, qui soit le sien. Nous devrons nous inspirer de ces réflexions dans la construction des mégalopoles qui, si elles sont monolithiques, seront certainement vouées à l'implosion. Si au contraire elles s'organisent dans une logique de connexion, pour construire l'économie mondiale, si elles veillent à s'établir en villes polycentriques, elles laisseront probablement la place au développement humain qui est si complexe et si divers. Ce faisant, elles pourront éviter l'implosion.

SYNTHÈSE RÉALISÉE PAR ADDICT® COMMUNICATION

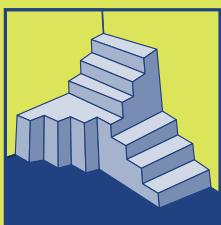
PHOTOS RÉALISÉES PAR NICOLAS BOCK / NEZAN

© FONDATION PALLADIO, SOUS L'ÉGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE

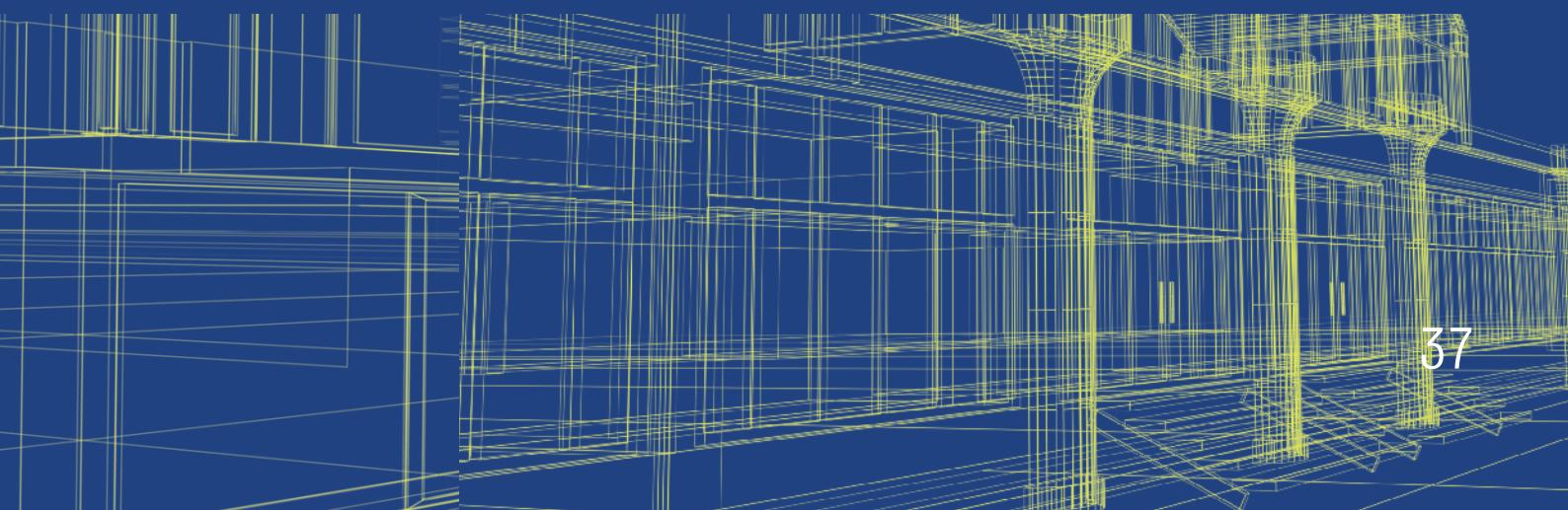
PARIS 2012

FONDATION PALLADIO

SOUS L'EGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE



I N S T I T U T P A L L A D I O



Institut Palladio

Vaisseau cherche cap

La ville est un grand vaisseau qui aimerait bien savoir où il va.

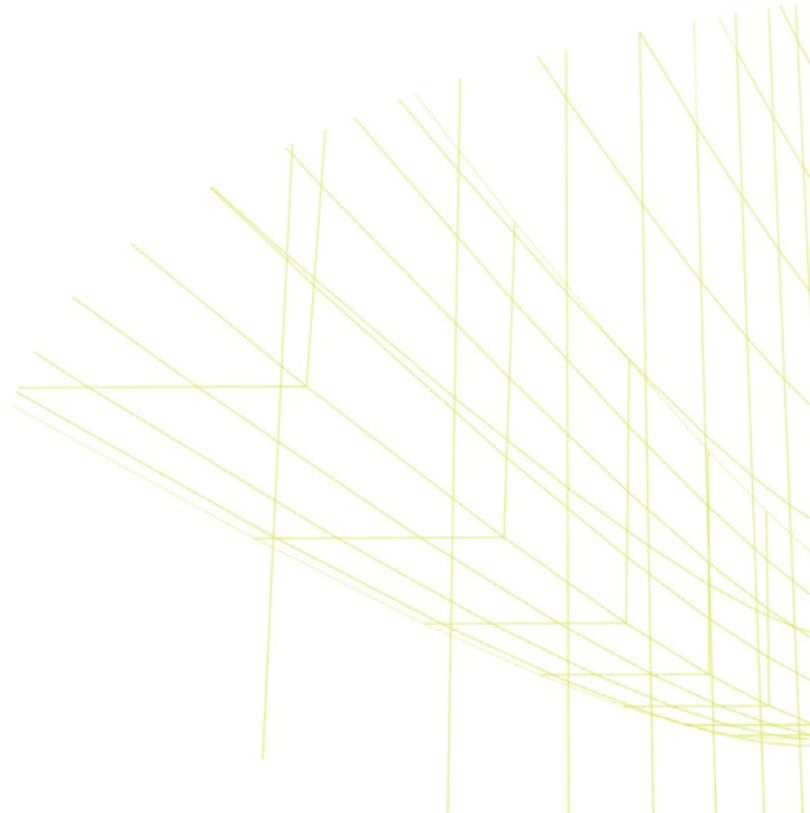
Comme tous les organismes complexes, elle est menacée dans sa cohérence par l'affaiblissement de sa vision d'ensemble, et à moyen terme, par la méconnaissance de sa destination.

Sa complexité croissante en est la cause : avec le temps elle multiplie les acteurs, accumule et cloisonne les savoir-faire et se laisse accaparer par la pression du court terme.

Comment restaurer sa cohérence et mieux connaître son cap ?

C'est la question à laquelle la Fondation Palladio répond en créant l'Institut Palladio.

L'Institut fournira les outils qui aideront les acteurs et les parties prenantes de la ville à mieux se connaître, à mieux se comprendre, à mieux prévoir leur avenir et à mieux définir leur destin commun.



Rôle de l’Institut

Vivre la ville de demain se pense et se construit aujourd’hui. Anticiper permet d’établir un diagnostic, de formuler les questions qui s’imposent.

L’édification des villes et des territoires fait intervenir de nombreux acteurs qu’ils soient politiques, économiques ou associatifs.

En raison de compétences et d’actions souvent éclatées, d’échelles de temps conceptuel et décisionnel très différentes, la création de la Cité exige un immense effort de dialogue, de réflexion et de concertation entre tous ceux qui s’en préoccupent.

L’allongement de la durée de la vie, la recomposition des territoires, l’évolution du rapport à l’espace-temps, le problème des ressources mobilisables, l’obsolescence inévitable du stock bâti sont autant de problématiques actuelles à appréhender.

C’est pour prendre le recul nécessaire avec son activité au quotidien, c’est pour provoquer le débat et accompagner la réflexion sur le long terme que les industriels de l’édification de la Cité ont initié la création de la Fondation Palladio.

La Fondation Palladio, au travers de son Institut, a pour vocation de nourrir la réflexion sur le développement de la Cité et la nécessaire adaptation des produits délivrés par l’industrie immobilière, lesquels engagent sur le long terme la capacité d’accueil et la réussite des ensembles urbains.

L’Institut Fondation Palladio permettra de fédérer les idées, les analyses et les débats d’acteurs diversifiés en un « laboratoire de réflexions ». Réunissant des élus, des industriels, des chercheurs, des membres d’associations, des médias, il sera à l’écoute des « utilisateurs » de la ville – individus et entreprises – pour observer et formaliser l’évolution de leurs besoins et favoriser le vivre ensemble. Générant une base documentaire, les interventions qui émanent de l’Institut contribueront à l’émergence de nouvelles méthodes pour investir et construire au regard des enjeux socio-économiques collectifs.

L’Institut prend la forme d’un cycle annuel de séminaires qui réunit une promotion d’auditeurs constituant le « Collège ». Il est ponctué de conférences intermédiaires et se clôture par un colloque.

Auditeurs

L’Institut est ouvert à un public concerné par l’édification de la Cité et par les problématiques qu’elle engendre tant sur le plan social, économique, financier qu’urbanistique et technique.

Profil de l’auditeur :

- **Personnalité à fort potentiel et / ou professionnel reconnu.**

• Origine :

acteurs de l’industrie immobilière (tout métier et toute typologie d’actifs), responsables politiques nationaux et régionaux et de l’Administration (SEM, communautés d’agglomération, directeurs de cabinet...), responsables économiques, sociologues, philosophes, démographes, membres d’association, médias (presse écrite, audio...).

• Disponibilité :

7 séminaires d’une journée (du vendredi 17h au samedi 12h30) + ateliers de travail + colloque.

Cycle annuel

Le cycle annuel se tient d'octobre à juin. Il est parrainé par une personnalité de la société civile.

Pour obtenir le titre d' « ancien auditeur de l'Institut Fondation Palladio », chaque inscrit devra suivre sept séminaires d'une journée (du vendredi 17h au samedi 12h30). Deux voire trois professionnels de haut niveau et provenant de tous horizons interviendront auprès de la promotion. Leurs propos prendront la forme de conférences magistrales et de conférences-débats pour que chacun soit acteur de son cycle. Lors de chaque séminaire, un dîner-débat réunira auditeurs et conférenciers le vendredi soir afin de poursuivre les réflexions au cours d'un moment plus convivial. Une visite pourra le cas échéant être intégrée dans le déroulement du séminaire pour illustrer les propos des intervenants.

Le cycle annuel sera ponctué par des conférences intermédiaires qui prendront la forme d'ateliers de travail et dont la périodicité sera définie en début de cycle en accord avec les auditeurs.

Un colloque viendra clôturer le cycle et restituer les travaux des auditeurs. Il réunira les auditeurs, les intervenants, les membres du comité de programmation, les fondateurs, mécènes et partenaires de la Fondation Palladio. Des actes seront édités à cette occasion et viendront enrichir les publications de la Fondation.

Labellisation et reconnaissance du cycle :

- Labellisation « Fondation Palladio » pour chaque auditeur qui aura suivi l'intégralité du cycle.
- Titre d' « Ancien auditeur de l'Institut Fondation Palladio ».

Programmation

La société de l'urbain : comment accompagner son organisation et sa structuration ? Comment redessiner les territoires et quelle place y faire à la ville de demain ?

En passant de 3 à 7 milliards d'habitants en un siècle, la planète accueille un type de société où le prima de la civilisation rurale s'efface progressivement au profit de celui des nouvelles sociétés urbaines.

Le phénomène des mégalopoles dans les pays émergents pose, avec acuité, le problème des ressources mobilisables : besoin en logement salubre, ressources énergétiques non renouvelables, problème de l'eau...

Nos sociétés développées, déjà immergées dans le phénomène de grande croissance des métropoles depuis près d'un siècle, doivent faire face désormais à des problématiques d'un ordre nouveau : changement de l'échelle quantitative, apparition de technologies et de comportements nouveaux, allongement de la durée de vie, exigences de la durabilité. Ces problématiques interpellent leurs vieilles cités et leur bâti pour faire place à de nouvelles formes urbaines (éco-quartier en particulier). Elles s'affrontent aux formes traditionnelles du vivre ensemble démocratique.

La ville fonctionnelle des années 30, elle-même tentative de décalque sur l'urbain de l'organisation villageoise d'antan, craque sous les assauts de ces révolutions profondes qui affectent la société moderne :

- L'espace-temps structuré selon des règles d'adressage et de cycle de vieillissement largement bouleversé.
- La société des hommes convoque l'ensemble de ses territoires au service de ses nouveaux modes de vie.
- Les citoyens interrogent leurs règles démocratiques pour faire face à des enjeux sociétaux inconnus de ceux qui les avaient inventées.

Comité de pilotage

Apportant son expertise pour concevoir et animer le cycle annuel de l’Institut, il est animé par :

Thierry Deprost, directeur EGIS - Bâtiments France,

Il est composé de :

Gilbert Emont, directeur de l’Institut

Mathieu Garro, directeur du développement et de la communication de la Fondation Palladio,

Xavier Lépine, président du Directoire de La Française AM,

Yves Mansion, ancien président-directeur général de la Société Foncière Lyonnaise,

Denis Moscovici, consultant,

Philippe Richard, délégué général de la Fondation Palladio,

Bernard Roth, président d’honneur d’Architecture et Maîtres d’Ouvrage et président de Périclès Développement.

Modalités de candidature

La demande de candidature (CV + lettre de motivation) doit être envoyée à : Fondation Palladio, 120 avenue Charles De Gaulle, 92522 Neuilly sur Seine Cedex.

Les promotions d’auditeurs sont constituées :

- De personnalités désignées par les mécènes de la Fondation Palladio (dans le cadre du programme d’affiliation proposé par la Fondation Palladio, le mécène peut bénéficier d’une place d’auditeur de l’Institut comme contrepartie au versement d’un don de 15.000€ dans la limite de 25% du montant de son don. Cet avantage est offert au donateur en plus de la réduction d’impôt).
- D’auditeurs libres de la société civile, ayant reçu l’agrément de la Fondation Palladio.

Renseignements sur l’Institut

Gilbert Emont , directeur de l’Institut

Mathieu Garro, directeur du développement et de la communication, Fondation Palladio

Tél : +33 (0)1 72 92 05 81

mathieu.garro@fondationpalladio.fr

**Mathilde de Matteis,
assistante de direction, Fondation Palladio**

Tél : +33 (0)1 172 92 05 82

mathilde.dematteis@fondationpalladio.fr

www.fondationpalladio.fr – rubrique Institut

Cycle 2011-2012 de l'Institut

Séminaire 1 : L'enjeu des régions-capitales et les conditions de leur succès. Existe-t-il un « business model » ?

13-14 janvier 2012

Pierre Veltz, président, Etablissement Public Paris-Saclay
Grand Londres

En quelques décennies, les cités millionnaires se sont multipliées. La maîtrise foncière et la gestion de ces grandes conurbations, très liées à des modèles de développement économique, autorisera ou pas le bon fonctionnement de ces moteurs essentiels à la croissance et à la prospérité.

Séminaire 2 : Constitution et organisation des territoires, enjeux des différents types de cités ?

3-4 février 2012

Pascal Dibie, ethnologue, Université Paris-VII
Laurent Davezies, économiste, professeur à l'Université Paris Est Créteil (IUP)

Au-delà des régions-capitales, la nouvelle civilisation urbaine tend à s'organiser en de vastes territoires qui développent les relations nécessaires à leur prospérité. Quelle ville et quel immobilier pour optimiser l'organisation de ces territoires : hiérarchisation ou fonctionnement en réseau ? Territoires réels et territoires projetés ?

Séminaire 3 : Démographie et développement économique aujourd'hui, quels impacts ?

9-10 mars 2012

Gérard-François Dumont, géographe, économiste, démographe, recteur, professeur à l'Université Paris Sorbonne
Pierre Ducret, président, CDC Climat

Michel Serres a acté le décès du Néolithique. Le monde rural devenu ultra minoritaire cède la place à la nouvelle civilisation urbaine, à l'émergence de mégalopoles et à une hiérarchisation des espaces à la dimension de grandes régions. Quels nouveaux rôles et quels défis à relever pour la Cité ?

Séminaire 4 : Evolutions technologiques et modifications des comportements.

16-17 mars 2012

Alain Maugard, président, Qualibat
Tristan Benhaïm, vice-président, Sociovision

Les nouvelles technologies (internet, fibre optique, smart-phone ...) ont mis à mal la notion traditionnelle d'espace-temps. Elles ouvrent une ère nouvelle dans le comportement de l'homme face à son travail, sa vie quotidienne, ses consommations et ses loisirs. La tendance à la densification ne connaît-elle pas ici son antidote ?

Séminaire 5 : Allongement de la durée de la vie – vivre jeune plus longtemps ou assumer la dépendance ?

13-14 avril 2012

Gilles Duthil, président, Institut Silverlife
Jacques Lelong, notaire honoraire à Colombes

Rose-Marie Van Lerberghe, président du directoire, Korian
C'est l'autre grand phénomène qui structure la civilisation urbaine tant en matière d'emploi et de revenus (retraites par exemple) que de transmission différée du patrimoine. L'immobilier, au cœur de ces préoccupations, n'est pas seulement celui des institutions liées à la dépendance mais aussi l'enjeu de la transmission patrimoniale et du nouveau partage des richesses.

Séminaire 6 : Réinventer une démocratie compatible avec la gouvernance des grandes urbanisations.

11-12 mai 2012

Patrick Braouezec, président, Plaine Commune
Vincent Renard, directeur de recherche, CNRS,
conseiller à la direction, IDRI

Nos civilisations avancées ont développé une démocratie dans tous les secteurs de la vie quotidienne. En matière d'urbanisation, la commune et le département ont constitué longtemps la structure de base de cette démocratie. La complexité de gestion des grandes métropoles urbaines (cf. Grand Paris) montre les limites de ces schémas traditionnels. Quelles nouvelles formes d'association de la représentation citoyenne aux grandes décisions structurantes pour son avenir ?

Séminaire 7 : l'immobilier au cœur de ces transformations : quel financement et quel rôle nouveau pour les différents acteurs ?

8-9 juin 2012

Xavier Lépine, président du directoire, La Française AM
Louis Moutard, directeur de l'aménagement urbain, AREP
Frédéric Nouel, avocat associé, cabinet Gide Loyrette Nouel
Ces interrogations venues des évolutions profondes qui marquent la Cité indiquent une adaptation des différents acteurs de l'immobilier qu'ils soient financeur, développeur ou utilisateur. Un bouclage financier équilibré de ces nouvelles problématiques est-il assuré ? Quels transferts de responsabilité sont possibles entre les différents intervenants au processus de création et de gestion des villes ? Quelles nouvelles solidarités doivent lier l'intérêt général et l'exercice des activités privées du secteur ?

	Date	Séminaire	Vendredi 17h-19h	Vendredi dîner	Samedi 9h-12h30
1	13-14 janv 2012	1	Pierre Veltz	Pierre Veltz Grand Londres	Grand Londres
2	3-4 fév. 2012	2	Pascal Dibie	Pascal Dibie Laurent Davezies	Laurent Davezies
3	9-10 mars 2012	3	Gérard-François Dumont	Gérard-François Dumont Pierre Ducret	Pierre Ducret
4	16-17mars 2012	4	Alain Maugard	Alain Maugard Tristan Benhaïm	Tristan Benhaïm
5	13-14 avr. 2012	5	Gilles Duthil Jacques Lelong	Gilles Duthil Jacques Lelong Rose-Marie Van Lerberghe	Rose-Marie Van Lerberghe
6	11-12 mai 2012	6	Patrick Braouezec	Patrick Braouezec Vincent Renard	Vincent Renard
7	8-9 juin 2012	7	Xavier Lépine Frédéric Nouel	Xavier Lépine Frédéric Nouel Louis Moutard	Xavier Lépine Louis Moutard
	Fin juin 2012		Colloque de clôture	Palais du Luxembourg	

Parrain du cycle :

Patrick Braouezec, président de la Communauté d'agglomération Plaine Commune, député de Seine Saint-Denis, président de Paris Métropole.

Intervenants :

Deux à trois intervenants par séminaire.

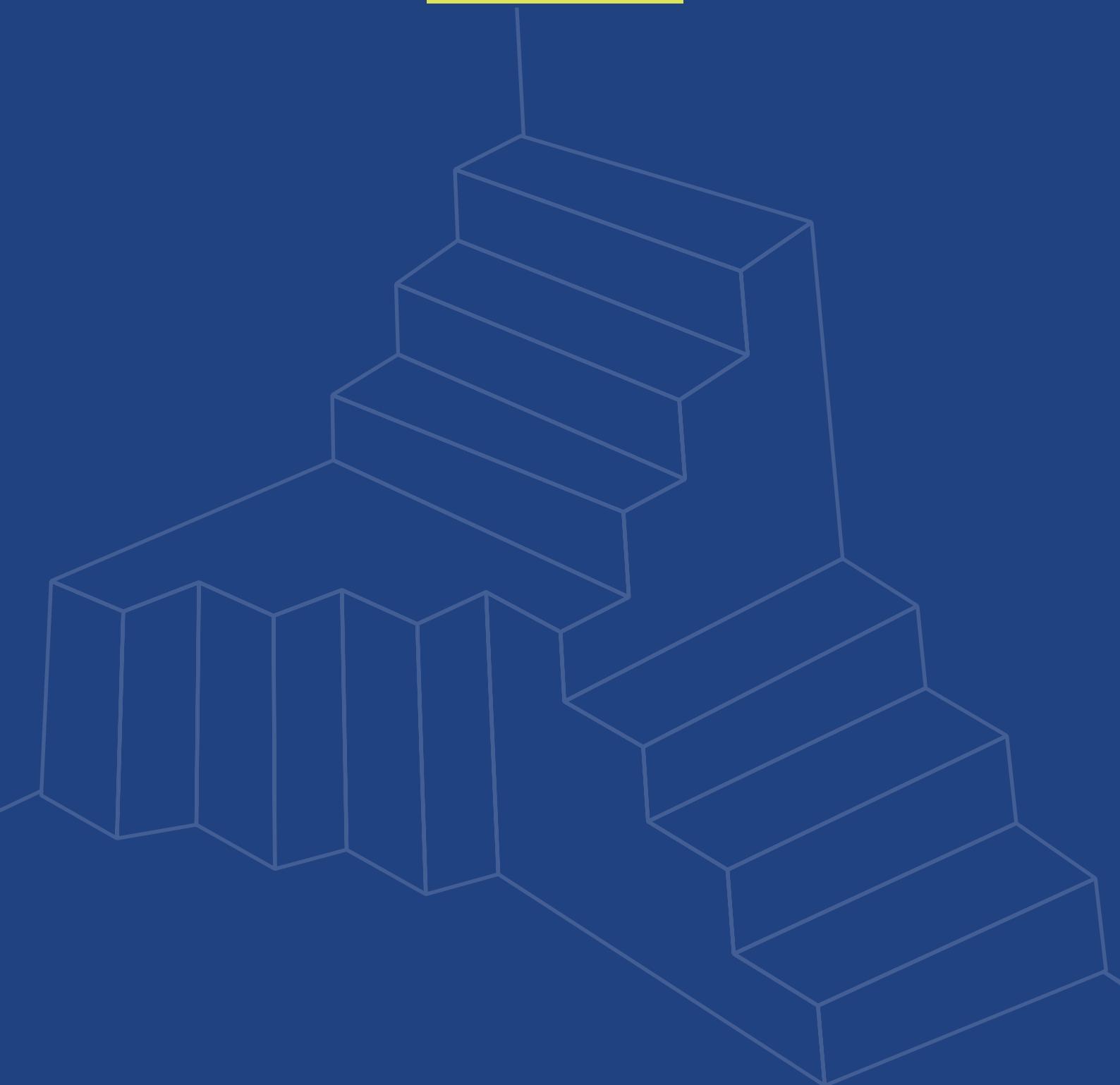
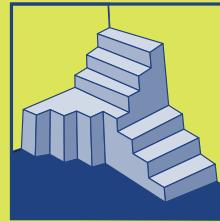
Format d'un séminaire :

Vendredi soir : conférence de 17h à 19h + dîner-débat.
Samedi matin : conférences-débats de 9h à 12h30
+ visite dans l'après-midi le cas échéant.

Lieu : La Française AM, 173 Bd Haussmann, Paris 8^e.

FONDATION PALLADIO

SOUS L'EGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE



Fondation Palladio

« *Vivre la ville de demain se pense et se construit aujourd'hui* »

La Fondation Palladio, sous l'égide de la Fondation de France, est une institution d'intérêt général créée en 2008 par des entreprises de l'industrie immobilière pour faire face aux enjeux économiques, technologiques, environnementaux, démographiques et anthropologiques qui touchent l'édification de la Cité. Elle rassemble aujourd'hui tant des acteurs de l'industrie immobilière que des professionnels d'autres industries concernés par la problématique urbaine, des pouvoirs publics, des chercheurs, des médias, soucieux de participer ensemble au façonnement des villes et des territoires.

Outil original de mobilisation et de réflexion sur le long terme, la Fondation Palladio intervient à différentes étapes de la fabrication de la Cité :

- *Elle soutient étudiants, chercheurs et jeunes professionnels de l'industrie immobilière qui se destinent aux métiers de conception, de financement et de valorisation des espaces et qui auront à prendre en main leur avenir et celui de la Cité.*
- *Elle invite au débat toutes celles et ceux qui ont, aujourd'hui, la responsabilité de créer la Cité de demain et met à leur disposition un lieu de dialogue et d'échanges, un laboratoire de réflexion, pour pouvoir prendre le recul nécessaire avec leurs activités au quotidien. Elle est aussi à l'écoute des utilisateurs de la ville – individus et entreprises – pour observer et formaliser l'évolution de leurs besoins et du produit immobilier, et favoriser le vivre ensemble.*

La Fondation Palladio agit par voie de subventions, de bourses et de prix, ainsi que par l'organisation de colloques et de conférences. Elle développe des projets ambitieux pour promouvoir son action : une Structure-relais formations-entreprises, un Pôle recherche, un Observatoire des formations et des métiers, un Institut. Enfin elle restitue l'ensemble de ses travaux sous forme de publications.

Fondateurs et mécènes de la Fondation Palladio au 15 janvier 2012

FONDATEURS

- ALTAREA*
- GE CAPITAL REAL ESTATE EUROPE*
- KLÉPIERRE*
- FONCIÈRE DES RÉGIONS*
- COPI / COMITÉ DES ORGANISATIONS PATRONALES DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES*
- GECINA*
- LA FRANÇAISE AM*
- EGIS - GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS*

* ADMINISTRATEURS, MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

MÉCÈNES

- ADI / ASSOCIATION DES DIRECTEURS IMMOBILIERS
- AFFINE*
- AFILOG
- AMO / ARCHITECTURE ET MAÎTRES D'OUVRAGE*
- ARCHON GROUP FRANCE
- AREP
- ARTELIA
- BOUWFONDS-MARIGNAN IMMOBILIER
- CAPITAL & CONTINENTAL*
- CDIF - CLUB DES DÉVELOPPEURS IMMOBILIERS ET FONCIERS
- CLIMESPACE
- CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER
- DTZ JEAN THOUARD
- EDF
- ENIA
- EPADESA
- FPI / FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS DE FRANCE*
- GENERALI IMMOBILIER
- GÉNIE DES LIEUX
- ING REIM
- LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
- MACIFIMO
- OGIC
- PANHARD DÉVELOPPEMENT
- PERIAL
- POSTE IMMO
- RICS FRANCE / ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS*
- SAPHYR
- SEPRI-CIME*
- SILIC
- SMABTP
- SNI - GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS
- SOGEPROM
- UNIBAIL-RODAMCO*
- VINCI IMMOBILIER

Gouvernance de la Fondation Palladio

PRÉSIDENT : BERTRAND DE FEYDEAU

DÉLÉGATION GÉNÉRALE :

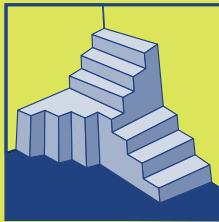
- PHILIPPE RICHARD, DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL
- MATHIEU GARRO, DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT ET DE LA COMMUNICATION
- MATHILDE DE MATTEIS, ASSISTANTE DE DIRECTION

CONSEIL SCIENTIFIQUE :

- MICHEL BARONI, PROFESSEUR À L'ESSEC
- JÉRÔME BÉDIER, VICE-PRÉSIDENT DE CAP GEMINI, EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT
- MICHEL CLAIR, PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE KLÉPIERRE
- JEAN-PIERRE DUPORT, PRÉSIDENT DU CNIS, PRÉFET, CONSEILLER D'ETAT EN SERVICE EXTRAORDINAIRE
- GILBERT EMONT, DIRECTEUR DE L'INSTITUT PALLADIO
- BERTRAND DE FEYDEAU, PRÉSIDENT DE LA FONDATION PALLADIO
- DOMINIQUE JACQUET, PROFESSEUR DES UNIVERSITÉS
- GUY MARTY, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'EIF
- FRANÇOIS DE MAZIÈRES, MAIRE DE VERSAILLES, PRÉSIDENT DE LA CITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
- MICHÈLE PAPPALARDO, CONSEILLER MAÎTRE À LA COUR DES COMPTES
- YAN PERCHET, CONSULTANT
- MAURICE QUÉNET, CONSEILLER D'ETAT EN SERVICE EXTRAORDINAIRE, ANCIEN RECTEUR DE L'ACADEMIE DE PARIS, CHANCELIER DES UNIVERSITÉS
- PHILIPPE RICHARD, DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL DE LA FONDATION PALLADIO
- PIERRE VELTZ, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC PARIS-SACLAY

FONDATION PALLADIO

SOUS L'ÉGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE



I N S T I T U T P A L L A D I O

Fondation Palladio
120, avenue Charles De Gaulle • 92522 Neuilly-sur-Seine cedex
+33 (0)1 72 92 05 80 - 81 - 82
contact@fondationpalladio.fr
www.fondationpalladio.fr

Siège social : 40, avenue Hoche – 75008 Paris