



Réinventer des politiques territoriales transformatrices

Laboratoire d'idées

GROUPE PROJET « Produire la ville autrement »

Document de travail (mai 2015)

Objectifs et perspectives

Lorsque, sur un territoire donné, il y a concentration de personnes et d'activités humaines, il y a évidemment des marchés qui se créent, et des processus économiques qui se mettent en place. La ville génère donc une économie urbaine dont il est important de cerner les composantes et les spécificités. Cette économie repose sur plusieurs « marchés », c'est-à-dire la mise en relation d'une offre et d'une demande de biens et de services avec des consommateurs et des producteurs, d'éventuelles instances de régulation et une formation de valeur pouvant prendre diverses formes, incluant un taux de profit. On peut y inclure aussi des services publics hors marchés dans la mesure où ils tendent à être pour certains privatisés et, ce faisant, insérés dans les lois des marchés. On distinguera notamment :

- Le marché du foncier et de l'immobilier (résidentiel et activités)
- Le marché des services urbains
- Le marché des déplacements
- Le marché de l'économie résidentielle
- Le marché de l'économie-monde
- Les marchés du tourisme urbain et du tourisme d'affaires

Ces mouvements de marchandisation se sont accélérés depuis l'essor du capitalisme financier et la globalisation des échanges. De plus, il est très probable que le développement de la société numérique et de « l'économie verte » va donner un nouvel élan à ces mouvements. **Un nouveau modèle de ville s'affirme, celui de la ville « néo-libérale » :**

De manière générale, les processus de néo-libéralisation correspondent à un basculement dans les politiques urbaines, au moment de la transition post-fordiste des années 1970 et 1980. Avec la crise du fordisme, les villes – et notamment les plus grandes d’entre elles – ont été sommées d’entrer dans l’ère de l’entrepreneurialisme urbain et de troquer leur portefeuille de politiques à visée redistributive (versement d’un « salaire social », production de biens et de services collectifs, contrôle de la rente foncière, etc.) contre **des politiques urbaines dites de « l’offre » visant à créer les conditions nécessaires à l’attraction des investisseurs, des entreprises et des classes sociales privilégiées (Harvey 1989)**. Bien souvent, ce sont les États et l’Union européenne qui ont initié ce mouvement en mettant les gouvernements locaux en compétition, les incitant à développer des projets emblématiques et une « vision » pour positionner favorablement leur ville dans la compétition internationale. Si ces projets ont souvent eu pour effet de redynamiser les centres villes et d’organiser la reconversion/reconquête d’anciens espaces industriels, ils ont également conduit à **accentuer une gestion différenciée de l’espace qui caractérise les villes contemporaines**.

On assiste en effet à un double mouvement d’homogénéisation et de différenciation :

Les mêmes paysages urbains, les mêmes concepts d’urbanisme, les mêmes modèles de gestion sont reproduits çà et là, sous l’effet conjugué de politiques urbaines de plus en plus normées, d’acteurs ubiquitaires et d’experts consultants qui importent et exportent ces modèles entre villes, pays et continents. Ce n’est en effet un secret pour personne que les entreprises de BTP (Bouygues ou Vinci pour citer des entreprises françaises connues de tous), les groupes spécialisés dans la sécurité et le contrôle (Thalès ou IBM et leur « ville intelligente») ou encore les cabinets des grands noms de l’architecture, que d’aucuns qualifient de *starchitectes* (Norman Foster, Rem Koolhaas, Jean Nouvel) déploient leurs activités sur tous les continents. Mais en même temps, pour pouvoir s’imposer dans le concert des grandes métropoles attractives, innovantes, mondialisées, les villes doivent se différencier en développant des rentes de monopole, susceptibles d’accroître un capital symbolique collectif à même d’attirer des flux de capitaux. Les traditions et innovations culturelles locales, les champs de la création, de l’esthétique et du patrimoine, la mise en valeur des atouts naturels sont autant de leviers de ce processus de singularisation et d’appropriation de telles rentes.

Le groupe projet se propose de prendre la mesure de ces mécanismes en cours ; mais plutôt que de le faire sur la totalité de l’économie urbaine marchande, il a souhaité concentrer ses travaux sur quatre secteurs considérés comme particulièrement significatifs :

1. Le foncier
2. Le logement comme produit financier
3. L’espace public
4. Les services publics urbains

Nota : L'information publique est considérée comme une dimension transversale ; la question de l'évolution du commerce urbain et de ses espaces pourrait faire l'objet d'un zoom particulier.

Pour chaque secteur, on tentera de mettre en évidence :

- Les mécanismes à l'œuvre
- Les conséquences notamment sociales et politiques
- Les mouvements de résistance ou les alternatives en émergence

On cherchera ensuite à identifier si, comme évoqué, des logiques d'ensemble convergentes sont à l'œuvre derrière les évolutions de ces secteurs.

Toutefois, pour rester dans l'esprit des travaux du laboratoire d'idées « VILLE EN COMMUN », dans notre cas, il ne s'agit pas de d'élaborer une étude complète et approfondie sur le sujet ; **mais il est envisagé dans un premier temps de produire une note de travail résumant nos travaux sur la problématique évoquée ci-dessus et ensuite d'aller la tester sur quelques territoires en réunissant des acteurs locaux (élus, aménageurs, bailleurs sociaux, prestataires de services,...) pour leur demander : Est-il possible de faire autrement et de « démarchandiser » la ville ?** En effet, l'hypothèse qui est la nôtre est que des élus territoriaux progressistes s'appuyant sur la population et les acteurs locaux, et disposant d'un corpus politique élaboré sur ces thématiques peuvent arriver à proposer d'autres modèles et d'autres mécanismes même s'ils se heurtent aux pouvoirs centraux et européens et à la doxa du capitalisme urbain. On verra en tout cas comment réagissent les divers acteurs de la ville à cette recherche commune du faire autrement pour d'autres objectifs que les objectifs marchands. Une note finale sera établie à l'issue de ces tests territoriaux.

COOPERATION ENGAGEE

Une autre ville est possible ! Alternatives à la ville marchandise

Yves Cabannes et Cécilia Delgado

Un dossier complet sera bientôt disponible en ligne sur le site Citego. <<http://www.citego.info/?Une-autre-ville-est-possible>>

Face à la crise financière, énergétique et alimentaire, souvent appelée « 3 F » en anglais (Food, Fuel, Finance) et face aussi à une expansion urbaine dominée par la loi du marché et de l'exclusion sociale et économique, des villes, des citoyens et des citoyennes, des exclu(e)s de tous bords et de nombreuses organisations sociales, se mobilisent, résistent et inventent un futur différent de celui qui leur est imposé. La collection « Une autre ville est possible ! Alternatives à la ville marchandise » est constituée de six dossiers dont la sortie est prévue au cours des années 2013-2015 et donne à connaître certaines de ces alternatives ainsi que ceux et celles qui en sont porteurs. En outre, elle donne accès à des ressources écrites et visuelles pour qui veut en savoir plus. Ces six dossiers correspondent à des alternatives portées par des organisations, des villes et des réseaux multiples. Ils ne sauraient couvrir toutes les pistes par lesquelles se construisent au jour le jour ces « autres villes possibles », utopies positives imaginées en particulier dans les différents Forum Social Mondiaux. Les thèmes des dossiers listés ci-dessous correspondent toutefois de notre point de vue aux voies les plus prometteuses vers le Droit à la Ville : Budgets participatifs (sortie en 2013) Alternatives aux expulsions pour pouvoir rester sur place (sortie en 2013) Coopératives de logement et d'emploi Community Land Trusts, CLTs Monnaies complémentaires, locales et communautaires Agriculture Urbaine et péri urbaine, dans une perspective de souveraineté alimentaire.

Chacun des six dossiers rassemble environ 25 fiches courtes de quatre pages chacune : fiches d'analyse, cas d'études, fiches de synthèse et de propositions, fiches organismes ainsi que des fiches de références bibliographiques, sitographiques et une filmographie commentée. Même si ces fiches sont autonomes, elles constituent toutefois un ensemble qui se complète et se fait écho. Elles sont produites dans les langues des lieux d'origine des expériences ou des organismes: français, anglais, portugais, espagnol et chinois. Une version intégrale en anglais sera disponible sur le site CiTego. Les expériences documentées ne prétendent ni à l'exhaustivité, ni à l'universalité, mais simplement à l'exemplarité.

Cinq critères permettent de faciliter les choix : Radicalité en termes de capacité de transformation profonde et durable d'une situation donnée, de contribution à l'avancée de la démocratie directe, ou pour le moins participative, et enfin du renforcement de la voix et des capacités des citoyens, une idée proche de la notion anglo-saxonne d'empowerment; informations disponibles et accessibles, dans la mesure où la priorité est donnée à la capitalisation de littérature grise, de notes de terrain et de documents épars ; Contacts locaux étroits avec les porteurs de ces pratiques, afin de pouvoir valider les données et les observations ; innovation. il ne s'agit pas de tout décrire dans l'expérience, mais plutôt de choisir un point d'entrée particulier que telle ou telle ville illustre de manière solide ; Ponts, existants, potentiels ou prévus avec les cinq autres alternatives. Il s'agit là du critère principal. Les dossiers produits reflètent l'état des luttes et des utopies qui se matérialisent et à ce titre sont en constante évolution. Ce projet n'aura donc du sens que s'il s'enrichit grâce aux suggestions des lecteurs engagés dans l'action Une des particularités du projet éditorial est d'une part de proposer les dossiers en format digital en accès libre sur le site CiTego, mais aussi sur les sites de partenaires avec lesquels des accords pourraient être passés (principes « creative commons »). A ce jour, certaines collaborations sont envisagées et nous espérons que d'autres suivront: la coopérative de l'entreprise auto-récupérée Chilavert, en Argentine est intéressée par une impression à Buenos Aires, et le Réseau national des Habitants du Cameroun également. Les dossiers seront livrés dans un format publiable dans les conditions locales. La collection « Une autre ville est possible ! Alternatives à la ville marchandise » est destinée à alimenter en informations courtes, réfléchies et organisées les multiples forums qui auront lieu sur le chemin d'Habitat iii qui se tiendra en 2016. En quelque sorte, cette collection de dossiers, malgré sa modestie, se situe dans une perspective « contre-hégémonique » par rapport au discours dominant sur la ville et l'urbain.

La production de la ville dans le contexte de l'économie mondialisée : rappel introductif¹

Les mécanismes actuels de fabrication de la ville s'inscrivent complètement dans le cadre de l'économie marchande mondialisée. En théorie, la ville se bâtit par la formation et l'organisation spatiale relationnelle d'un capital humain et physique ; ce devrait être de manière à maximiser les externalités positives (lien social, diffusion des connaissances, qualité des services urbains, etc.) et à minimiser les externalités négatives (congestion, pollutions, insécurité, etc.) en visant la meilleure croissance de la richesse par habitant, la valeur du capital social, l'égalité d'accès et des chances. Or, il en est tout autrement, pourquoi ?

- D'abord parce les producteurs valorisent dans leurs raisonnements économiques le court terme par rapport au long terme, alors qu'il devrait y avoir prise en compte simultanée dans l'économie urbaine entre les effets de court terme et ceux du long terme
- Ensuite parce que les impératifs de l'économie mondialisée conduisent à privilégier la polarisation autour des métropoles, et qu'ils entretiennent la nécessité d'accentuer toujours plus les logiques de concentration des richesses et des activités et de mise en concurrence

Ces mécanismes sont générateurs d'inégalités et de phénomènes ségrégatifs, favorisés également par la baisse apparente du coût du transport dans lequel les externalités négatives en matière de qualité de l'environnement et de qualité de la vie ne sont pas prises en compte.

Certes, la puissance publique a parfois tenté d'apporter des correctifs à ces tendances :

- par la planification territoriale : Malgré certains succès, les tendances lourdes se sont poursuivies, en particulier du fait des difficultés à intervenir sur les valeurs foncières et sur le tissu productif ; sans parler d'une tendance contre-productive à la sur-réglementation.
- par la recherche volontariste d'une mixité sociale et spatiale ; là aussi, les échecs ont été plus nombreux que les réussites
- par des interventions fortes sur l'existant : or, le coût du recyclage urbain s'avère dans le système actuel prohibitif par rapport à celui de l'intervention visant à produire du neuf en terrain non occupé, ce qui conduit à des configurations spatiales dans lesquelles les externalités négatives sont dominantes

Cela illustre bien les difficultés structurelles auxquelles notre démarche est confrontée. Intervenir sur les mécanismes lourds de l'économie urbaine actuelle conduit à des remises en cause qui dépassent certainement les marges d'intervention de la gestion territoriale locale. Ce qui ne veut pas dire pour autant que les marges de manœuvre soient nulles ; et c'est bien le sens de notre démarche d'ensemble que de les explorer. Notre stratégie

¹ Ce très court rappel introductif appelle de nombreux développements que l'on trouvera exposés dans l'ouvrage « Villes et économie », Institut des Villes, Documentation française, 2004

générale consiste à créer des rapports de force nouveaux et des mouvements de mobilisation citoyenne autour de la valorisation des biens publics locaux.

Sans vouloir, à ce stade, théoriser, il se trouve que la collectivité territoriale qui veut « fabriquer la ville autrement » dispose de plusieurs biens publics :

- Le foncier, soit qu'il lui appartienne en propre, soit sur lequel elle exerce son pouvoir réglementaire
- Les services publics qu'elle peut concevoir et gérer
- Le « logement public », c'est-à-dire qui échappe en totalité ou en partie aux mécanismes financiers
- L'espace public de la cité sur lequel elle peut faire valoir ses desseins

Sur ces biens publics, nous allons essayer de montrer que l'on peut réunir les conditions politiques pour que d'autres modes de fabrication de la ville se mettent en place, en tension avec le système global dominant.

Situation et tendance de la question foncière dans l'aménagement du territoire

Pour saisir les modes de fabrication de la ville, il convient également de retracer l'évolution de la question foncière, les enjeux qu'elles soulèvent et les effets qu'elles génèrent en termes d'aménagement et de peuplement du territoire. En effet, les deux enjeux majeurs qui viennent de traverser 3 siècles et qui ont façonnés la ville sont à notre sens : la privatisation et la démocratisation.

La privatisation tout d'abord, des sols, des territoires, des villes et de leur gestion à tous trois et en arrière-plan la question de la rente foncière et de la rente bâtie. La question de la rente foncière est présente dès les débuts du Colbertisme, avec le premier ministre à avoir compris qu'il fallait lutter contre la rente afin de libérer le capital et développer le mercantilisme, ouvrant la France à une société pré-capitalistique. Ainsi après une formidable captation par l'Etat naissant puis au sortir de la révolution française on a vu comment la rente foncière a su se reconstituer. Mais il n'en reste pas moins vrai que c'est cette captation qui à travers les efforts de guerres, le « Temps des gares », le développement des Hospices, a dessiné de grands territoires publics tout au long du 19^{ème} siècle. Tous ces grands corps ont ainsi pu tirer consécration et légitimité par leur territorialisation et la place qu'ils ont su occuper dans la ville. L'Etat y joua le rôle de force régulatrice et convoqua le droit et l'impôt pour asseoir sa puissance et l'utilité publique qu'il entendait tenir.

La démocratisation, faisant suite à cette captation primitive, l'Etat, centralisé tout d'abord, puis dans ses formes déconcentrées, a construit un appareil d'aménagement et de gestion du territoire terriblement efficace lors de la reconstruction, pour enfin acter la décentralisation et la consacrer dans un rôle nouveau. Première étape de la démocratisation, le développement des villes et des dynamiques industrielles, sociales et émancipatrices tout au long du 20^{ème} siècle, ont construit les grands principes d'urbanisme, en matière de préemption et d'aménagement du territoire, puis à la fin de ce même siècle

des exigences nouvelles sont apparues en matière de concertation et de politique de la ville. Dans un temps qui va voir se développer des alliances entre société civile, élus locaux et Etat local.

Et c'est alors à la fin du 20ème siècle, que ce processus va se transformer. De fait c'est l'affaiblissement de l'Etat qui va voir de manière dialectique à la fois des formes nouvelles de prédatons des fonciers et des bâtis, des territoires et des services, tous à conquérir par des acteurs privés ; mais aussi un développement sans pareils des prérogatives des exécutifs élus et l'apparition de la veille citoyenne revendiquant les uns comme les autres d'agir au nom de l'intérêt général.

Et c'est tout en créant les conditions de cette démocratisation que la puissance publique va désarmer ses cadres d'intervention et altérer ses politiques publiques. Un phénomène paradoxal tient dans le fait que le ministère des finances en son sein entretient une cellule faisant dans ses propres services et auprès des collectivités la promotion du PPP. La lettre de mission de cette entité est de contrer les résistances dans les exécutifs locaux et dans la haute fonction publique pour y développer en matière de grands chantiers et de grands équipements publics, une offre privée, littéralement dans la main du système bancaire.

Enfin, l'Etat utilise la fiscalité sur le foncier au service de ses politiques, par exemple en renforçant cette fiscalité sur des terrains potentiellement constructibles qui restent non-bâtis. Mais, en France, sauf dans des conditions exceptionnelles (Opérations d'Intérêt National- OIN), les règles de constructibilité et l'attribution des permis de construire restent sous la maîtrise des collectivités territoriales, ce qui est de plus en plus discuté.

Depuis plusieurs années, le débat sur le logement trop cher, en quantités insuffisantes et mal situé est devenu central en France. D'autant que cette situation de crise fait tâche en Europe. Or, même si les analyses faites peuvent conduire à des interprétations divergentes, il semble bien que la question foncière joue un rôle essentiel dans les difficultés rencontrées (la part du foncier représentait 18% de la valeur de l'immobilier en 1978, elle a bondi jusqu'à 50% en 2006, et ce, pour au moins deux raisons :

- Des politiques publiques mal conduites ont renforcé la pénurie foncière : le système d'aides à l'aménagement a été dans la poche des propriétaires privés ou des bailleurs sans effet sur le coût final de l'immobilier (phénomène de trappe foncière) ; les établissements publics fonciers se sont constitués des portefeuilles importants sans débouchés opérationnels immédiats, etc.
- Si hier le foncier urbain était significativement propriété publique ou semi-publique, aujourd'hui ce sont les banques et assurances qui en détiennent, via des foncières, une grande partie. Renforcées depuis peu par les règles BALE 3, les obligations prudentielles des organismes bancaires les appellent directement à investir dans l'immobilier et/ou le foncier. Inscrits dans leurs actifs : bâtis et terrains sont autant de points gagnés pour chacune des banques. Ainsi, le système bancaire, afin de consolider ses bilans, a tout intérêt à concourir au caractère haussier du marché immobilier. Cela l'autorise alors à jouer sur des produits toxiques, sans craindre les foudres de la commission bancaire. La perversion des règles prudentielles c'est

qu'importe que les bureaux trouvent preneurs, seul importe leur inscription en actif au bilan annuel.

Quel levier constitue la participation des habitants dans les projets urbains ?

Pour conclure cette note introductive, on peut alors questionner la place de la participation des habitants et le levier qu'elle peut jouer pour repenser les modes de production de la ville. L'intervention populaire dans les projets, condition du « droit à la ville », peut-elle changer l'état de fait précédemment énoncé ? Autrement dit, les projets urbains, mieux contrôlés par les habitants, peuvent-ils être plus conformes à leurs intérêts et faire la ville populaire ? C'est en substance ce que dit le géographe britannique David Harvey, quand il reformule le droit à la ville comme « *un droit collectif à nous changer nous-mêmes en changeant la ville, de façon à la rendre plus conforme à nos désirs les plus fondamentaux.* »

Il est évident que le fait de permettre aux habitants d'être partie prenante de la conduite des projets urbains ne peut que constituer un progrès à plusieurs niveaux :

- Tout d'abord, cela permet de prendre en compte ce que l'on appelle communément « l'expertise d'usage » des habitants et d'améliorer techniquement les projets.
- Cela permet également de rendre les projets plus acceptables par les habitants, en répondant à leur désir d'être associés, voire en ouvrant des espaces de négociation.
- Enfin, cela peut ouvrir, pour les citoyens concernés, des portes vers d'autres engagements, ce qui pour un élu local porteur de la nécessité d'une transformation sociale ne peut laisser indifférent.

Montée en puissance de l'impératif de participation

Pour bien mesurer l'enjeu de la participation des habitants dans les projets urbains, il est intéressant de voir que si les racines de la participation sont très anciennes – puisque l'on trouve dans l'histoire de nombreuses expériences valorisant un échange public d'arguments des citoyens assemblés, orienté vers la recherche d'un accord sur le bien commun, et ce dès la démocratie athénienne – c'est à partir des années 1970, en lien avec la montée en puissance des mouvements urbains s'opposant à la planification autoritaire en urbanisme, que l'on observe clairement une accélération des processus participatifs. Ce phénomène a été analysé par Sherry R. Arnstein dans son article « A ladder of Citizen participation », aujourd'hui considéré comme « *fondateur* » par certains chercheurs qui font autorité dans ce champ d'études. Il est resté dans la mémoire collective à travers des expériences mythiques comme celle de la mobilisation des habitants de l'Alma-Gare à Roubaix.

Depuis, de nombreuses institutions publiques se sont peu à peu saisies du concept de « démocratie participative » – à prendre avec précaution tant il fait aujourd'hui consensus au plan politique, car comme le note le chercheur en science politique Loïc Blondiaux, c'est un vocable auquel « *se réfèrent des initiatives trop différentes pour que le terme ne finisse pas par être purement et simplement galvaudé.* » – pour caractériser des démarches très diverses (« assises de la ville », « ateliers urbains », « conseils locaux de la jeunesse »...). Le

législateur, quant à lui, a accompagné cette évolution et progressivement mis en place des règles de participation du public, principalement au cours de trois grandes séquences législatives :

- La première, au début des années 1990, se conclura par la loi Barnier de 1995 instituant notamment la Commission nationale du débat public (CNDP) ;
- La deuxième débouchera en 2002 sur la loi Vaillant relative à la démocratie de proximité créant les conseils de quartier ;
- La troisième, à travers la loi Lamy de programmation pour la ville et la cohésion urbaine en février 2014, consacrera la notion de « pouvoir d’agir » (traduction française de « l’empowerment » étatsunien) en instituant notamment des conseils citoyens dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville.

La participation, condition nécessaire mais non suffisante

La montée en puissance de l’impératif participatif est donc indissociable de la production de la ville, puisque que c’est cette dernière qui a généré les plus grandes accélérations dans la prise en compte des habitants. Cependant, l’intervention populaire dans les projets urbains, si elle est désormais incontournable, ne répond pas *de facto* à l’ambition de faire la ville autrement, et ce pour trois raisons au moins.

La première tient à la qualité des processus participatifs. On observe souvent, dans les expériences menées ici ou là, une difficulté à concilier échelle de participation (nombre de participants), échelle du projet discuté et qualité de la délibération. Pour le dire autrement, il est assez facile de faire de la co-construction avec peu de monde, de partager le pouvoir de décision quand l’enjeu est peu important, ou d’associer beaucoup de monde quand on ne fait que de l’information. Mais réussir de la véritable co-élaboration, incluant un partage de la décision, sur des enjeux fondamentaux et avec des citoyens suffisamment nombreux et représentatifs est un pari plus difficile à relever. C’est pourtant ce qui semblerait le stade le plus abouti de la participation citoyenne.

La seconde raison est liée au fait que l’intérêt général est une construction complexe. Nous avons certes tourné la page de l’époque où celui-ci était l’apanage des pouvoirs publics, étatiques dans un premier temps puis locaux après la décentralisation, quand les décideurs pouvaient se revendiquer comme seuls porteurs de l’intérêt général en raison de leur légitimité électorale, face à des habitants que ne seraient porteurs que de leur intérêt particulier. Cependant, un groupe d’habitants rassemblés, au prétexte qu’ils sont un mouvement « citoyen », ne peuvent prétendre représenter l’ensemble des habitants et incarner à leur tour l’intérêt général. Pour prendre l’exemple de l’aménagement, les orientations d’un projet de construction ne peuvent être décidées uniquement par les riverains. Partant de là, l’intérêt général doit donc être conçu comme un processus de construction de la décision collective, dans lequel chacun n’est pas uniquement porteur de son intérêt propre mais se situe avec les autres dans la recherche de l’intérêt général.

Enfin, la troisième raison tient au caractère transformateur (ou non) de la participation. En effet, si dans la conduite des projets on ne touche qu’aux « variables internes » de ceux-ci, on ne fait finalement que la même chose (ou presque) mais à plus nombreux, c’est-à-dire

reproduire la ville marchandisée. Ce que l'on appelle variables internes d'un projet, ce sont les variables que l'on peut faire bouger sans changer l'équilibre global, notamment financier : on peut par exemple diminuer la hauteur d'une construction, si l'on construit moins de logement social et plus d'accession à la propriété, ou si l'on vend les logements plus cher ; on peut augmenter la quantité d'espaces verts, si l'on augmente la hauteur ; etc. La limite de faire cela, c'est que l'on oppose finalement toujours les intérêts entre eux : les riverains aux demandeurs de logement, les demandeurs de logement à ceux qui veulent des espaces verts (et qui sont parfois les mêmes), etc.

Il apparaît donc incontournable, pour faire la ville autrement, de toucher aux « variables externes », qui sont en réalité celles du système dans lequel prend place le processus de production de la ville :

- le coût du foncier : sortir le foncier de la spirale spéculative, c'est le « démarchandiser », c'est diminuer considérablement le prix de la production de logements et assurer aux projets des ambitions tout à la fois sociales, écologiques et d'insertion urbaine ;
- le financement du logement social : réinstaurer les aides à la pierre, c'est permettre au logement social de trouver son financement propre et pérenne, et créer les conditions qu'il ne soit plus une variable d'ajustement des projets ;
- la dépense publique : réhabiliter l'utilité de la dépense publique et les capacités financières des collectivités locales permettrait par exemple de cesser de faire financer des équipements publics par la promotion immobilière, donc par la spéculation (ce qui est aujourd'hui massivement le cas), et de diminuer le coût des logements.

Cela signifie que la participation ne peut pas simplement être l'instrument d'une meilleure gestion, mais qu'elle doit avoir comme visée la transformation de l'ordre établi. Elle est dans cette entreprise une condition nécessaire, puisqu'il ne peut y avoir de ville pour le peuple sans contrôle de sa production par le peuple ; mais non suffisante. La réaliser est tout de même une étape décisive de franchise.



Réinventer des politiques territoriales transformatrices

Laboratoire d'idées

Fiches actions

« Produire la ville autrement »

Le groupe « Produire la ville autrement » se propose de mettre en travail des actions présentées ci-après. Si elles restent bien évidemment singulières elles se retrouvent toutefois subordonnées les unes avec les autres.

Pour certaines de ces fiches actions, elles sont déjà le résultat de mise en pratique et de confrontation avec les territoires. Des villes, et nos villes en particulier, y ont mené et y mènent de telles expérimentations pour autant, leur fragmentation, l'absence de pensée commune, et la contradiction majeure entre les objets urbains produits et les intentions du discours politique ne permettent pas de faire valoir une alternative.

Fiches actions proposées :

- **Coopérative urbaine**
- **Démembrement foncier**
- **Immobilier non-spéculatif**
- **Habitat participatif**
- **Valeur locative singularisée**
- **Le « micro-logement » (en cours)**
- **La ville « incluante » (en cours)**
- **Espaces publics urbains**
- **Services publics**
- **Agriculture urbaine**

FA 01 - COOPERATIVE URBAINE - un inavoué, un outil, une visée, une forme juridique éprouvée la SCIC

Préambule :

Alain Badiou dans son dernier ouvrage « Quel communisme » projette des lieux de « rassemblement libre » comme autant de lieux qui revendiquent et expérimentent de protéger l'alternative politique. Son auteur convoque ainsi l'économie mutualisée et collaborative avec la notion de « propriété commune », de celle dont parlait Robert Castel en énonçant la propriété sociale. Badiou nous propose là une fédération des expériences localisées qui tentent « d'organiser à la lumière de l'idée communiste, des processus politiques ». Le journal le Monde, titrait « Le communisme sans parti ». C'est cela que veut explorer dans la production de la ville, la Coopérative urbaine.

Objectifs de l'action :

Le rassemblement d'expériences sociales sur un territoire et leur concrétisation comme outil politique à travers une structure d'aménagement - de la co-production à la co-gestion

- **Pour les Collectivité territoriales et les opérateurs d'intérêt collectif :**

Elaboration d'un cadre renouvelé et réincarné

Pour qu'enfin nos politiques publiques locales ne soient pas des objets inanimés voire désincarnés alors qu'ils portent en substance la question du développement urbain et développement économique au cœur des quartiers populaire. Ou comment faire pour qu'un programme municipal en son chapitre de l'aménagement de la ville ne soit pas seulement une production d'objets mais la production d'un processus générant par lui-même des objets urbains ? Et si le "ménagement" urbain remplaçait l'aménagement urbain ?

Coopérative urbaine permettant une mise en perspective sur la co-production de la ville, et ce sur des interventions à thèmes multiples (logement, équipement, espace public, jardin, déplacement...) et d'échelles variées.

Contexte spécifique, politique et territorial

Nos territoires sont traversés par de fortes mutabilités. Que faisons-nous alors de cette nouvelle attractivité ? On mesure aujourd'hui la part grandissante des majors du BTP qui si il aide la force politique à la gestion sur ces territoires vont produire la ville à leur image. Désincarnés, nos villes et nos quartiers leur ressemblent plus qu'elles ne nous ressemblent et c'est cela qui augure des revers électoraux cinglants. De nouveaux équilibres doivent être trouvés car alors sauver la première c'est sacrifier les seconds.

Si de multiples expérimentations existent sur nos territoires ; les fédérer, leur donner une visée politique, révéler leur potentialité, sont trop absents pour en un faire un « OPNI » Objet Politique Non Identifié.

Comment penser dans une seconde étape, que c'est bien à partir de la dynamique créée que pourrait se trouver le développement du projet urbain. Projet qui pourrait alors se faire accompagner par une Coopérative urbaine.

Principe opérant du tiers neutre

Organisme indépendant dont les membres organisés en collèges représentent les habitants, les élus, les services publics municipaux. Un « tiers-neutre » entre les différents acteurs de la ville. Mise à disposition par la collectivité de l'ensemble des projets d'aménagement en cours et à venir. Mise en place d'une transparence comme gage d'une absolue sincérité. Consacrer à la coopérative une capacité décisionnaire, à resituer entre l'assemblée délibérante et la culture professionnelle des opérateurs et aménageurs. L'échelle quartier semble ainsi la plus opérante.

- **Pour les habitants, usagers, résidents et citoyens**

L'ouverture de lieux communs et partagés

Nécessité d'un accès à l'information et d'une coordination entre acteurs très en amont. Proposer des initiatives ou s'impliquer face à un projet urbain implique l'ouverture de lieux où peuvent se dérouler des permanences d'information, de mobilisation, d'échange, etc. Cela permettrait également une forme de reconnaissance des compétences et capacités citoyennes déjà existantes

Objet politique non identifié

Un OPNI - un lieu où des habitants citoyens pourraient avoir un investissement politique au sens générique (temps et objectif circonscrits à l'objet mis en chantier dans la coopérative urbaine) à voir et à vivre comme complémentaire des structurations partidaires et/ou associatives sur un territoire

Une coordination d'acteurs et d'un réseau de compétences – Ressourcerie

Les actions citoyennes manquent souvent de ressources d'où l'importance d'un réseau de compétences, d'un réseau de citoyens pour pouvoir faire le relais et apporter ponctuellement certaines connaissances ou appuis. Les questions juridiques sont par exemples souvent décisives dans de nombreux contextes urbains et relèvent de compétences professionnelles très ciblés. Objectif : transmettre les expériences déjà réalisées, s'inscrire dans les réseaux reconnus autour du culture coopérative et engagée sur la question de l'intervention citoyenne, popularisant et structurant un mouvement citoyen autour de la coopération.

Une structure juridique en SCIC et des financements pour l'élaboration d'expertises citoyennes

Est-ce que les mobilisations habitantes peuvent uniquement reposer sur du bénévolat et du militantisme? Subventions, budgets participatifs ou encore financements solidaires. Un outil financier pour une autonomie et la constitution de « contre-expertise » citoyenne. Financement permettant de financer une communication propre (site web, chapelet de blog, affiches). Missionner et mettre au travail des professionnels de type programmiste sur des options non encore investiguées par les institutionnels - les acteurs dits concertés.

FA 02 – DEMEMBREMENT FONCIER – une dissociation du bâti et du foncier autour du CLT, une forme juridique innovante

Préambule :

La question foncière, sa maîtrise, sa rente, son rendement sont autant de problématiques auxquelles nos territoires n'échappent plus. Des effets combinés structurent durablement et peut être de manière irréversible la valeur marchande de nos territoires via la propriété des sols. Le paysage urbain dont la première des natures est foncière devient objet de rente, de spéculation voire d'une véritable prédation. Ainsi, la raréfaction du foncier disponible, la captation en zones tendues par les acteurs bancaires autour de la production d'immobilier tertiaire, la structuration du marché immobilier résidentiel par le biais de la défiscalisation, la nature même des programmes de logement aujourd'hui s'apparentant de plus en plus à des produits financiers, appellent à étendre la notion de propriété sociale à la question foncière.

Objectifs de l'action :

La dissociation du bâti et du foncier, dans son appellation anglophone Community Land Trust, constitue une énième alternative pour une nouvelle maîtrise du foncier par les villes et le maintien de catégorie de population à bas revenu sur nos territoires. Ce modèle social, participatif et anti spéculatif (né aux Etats-Unis dans les années 60, expérimenté ensuite en Belgique et porté depuis peu par une association en France) fait une distinction entre la propriété du sol et la propriété des bâtiments situés sur ce sol.

Le démembrement de la propriété est ainsi un moyen pour permettre la mise en place de dispositif sécurisé et anti-spéculatif, d'acquérir les logements hors foncier pour des propriétaires occupants sous plafonds de ressource du logement social ou pour des propriétaires bailleurs avec un plafonnement des loyers. Il permet une gestion solidaire du foncier, à savoir par les habitants impliqués ou associations et répond à l'enjeu de maintenir une diversité socio-économique dans nos territoires.

- **Pour les Collectivité territoriales et les opérateurs d'intérêt collectif :**

Elaboration d'une nouvelle forme de maîtrise

- la question de la nature possible de l'effort des collectivités locales ou des EPF, sur la vente de foncier se destinant à un OFS, aujourd'hui encadré, devrait permettre de dégager de nouvelles marges de manœuvre. La reconnaissance du statut de CLT au travers celui reconnu des OFS pourrait contribuer à donner un cadre anti-spéculatif pour des ventes de foncier public.
- l'assentiment de l'Etat dans son rôle de contrôle des collectivités quant à la réduction du prix du foncier pour favoriser le droit à l'expérimentation. Cela renvoie à la culture de France domaine. Toutefois, il est déjà acquis que des cessions de foncier à des sociétés de droit privé ont pu être engagées sous le prix des domaines.

Contexte spécifique

Aujourd'hui, comme évoqué en note introductive, une des raisons de la privatisation des sols en zones tendues réside dans les règles prudentielles accrues avec BAL 3. Les organismes bancaires et assuranciers ont obligation afin de consolider leur actif d'investir dans l'immobilier et paradoxalement qu'importe ici la rentabilité à court terme. Ainsi le développement de zones tertiaisées à outrance (13 millions de m² de bureau sont prévus en 2016), sans avoir en aucune

manière l'exigence de louer ces plateaux de bureau (plus de 1.2 millions de m² de bureau sont vides en région IdF) est d'abord le résultat d'une politique de pure consolidation de bilan financier.

Cela participe à un phénomène haussier quant au prix des m² de bureau puisqu'ainsi le bilan en actif s'en retrouve artificiellement gonflé. Cela autorise alors les banques à continuer à jouer sur des produits dérivés. Mais surtout cela va geler durablement des sols en vue d'une valorisation future.

Contexte européen et législatif

Dissociation du foncier et du bâti déjà en place dans de nombreuses capitales européennes selon des modèles anglo-saxon dont le CLT est une des émanations. Utilisation des OFS – Offices Fonciers Solidaires – nouvellement installés dans le paysage législatif, n'en sont qu'une expression édulcorée, pour faire la promotion d'un démembrement foncier/bâti via le CLT.

Principe opérant pour une propriété socialisée

L'acquisition et la gestion du foncier se fait par le biais dans les contextes internationaux par des sociétés de droit à but non lucratif qui pourrait être comparé en France à des bailleurs sociaux qui n'exerceraient que dans le domaine du foncier. Cette société a alors pour vocation d'acquérir des parcelles, de les aménager et de les faire construire. Il en remet par la suite l'usage aux ménages se portant acquéreur du bâti par le biais d'un bail de 99ans renouvelables et transmissibles.

- **Pour les habitants, usagers, résidents et citoyens**

Permettre un abaissement des prix des logements

Ces montages nécessitent néanmoins des subventions publiques, assurant en partie le coût d'acquisition du sol et une partie du coût de la construction. Cet investissement public est par ailleurs protégé par des clauses anti spéculatives inscrites dans le bail foncier. Une fois le montage mis en œuvre, le foncier devient inaliénable, ce qui signifie que la société gérant le domaine foncier assure indéfiniment ses missions de régulation des prix de l'immobilier et de sécurisation de l'accès à la propriété.

Accéder à la propriété autrement

L'accès à la propriété dans ce dispositif répond à un ensemble de critères d'éligibilité. Les ménages doivent percevoir un revenu inférieur à 80 % du revenu médian de référence, disposer d'un historique d'endettement compatible avec l'obtention d'un crédit immobilier, être primo accédant, et pouvoir justifier que les dépenses liées au futur logement ne représenteront pas plus de 30 % de leur budget.

Association CLT France

Il s'agit de délier le foncier du bâti. Le CLT va agir pour que se concrétise en France, et particulièrement dans Paris et sa 1ère couronne, des zones de foncier sortant de la logique spéculative pour créer de l'habitat accessible au long terme (logement et activité). Assemblant à l'échelle de programme immobilier les mixités sociale et fonctionnelle.

Cela ouvre une voie d'accessibilité au-delà des HLM, en intégrant évidemment les formes en Habitat Participatif : Coopératives d'habitants avec bailleurs et opérateurs sociaux, et copropriétés sous formes de Coopérative de construction et/ou d'attribution.

FA 03 – IMMOBILIER NON SPECULATIF – un encadrement par clause antispéculative en cas de revente, une jurisprudence à conforter

Préambule :

La spéculation immobilière est le fait majeur dans la production du logement dans cette première décennie du 21^{ème} siècle. Elle s'accompagne et se nourrit mécaniquement de la pénurie structurelle du parc de logement. Elle participe à une standardisation par produit de l'offre de logement depuis de nombreuses années.

Il est ainsi notable de rappeler que si il existe 28 millions de logements et d'habitations en résidence principale sur un total de logement de 33.9 millions, aujourd'hui ce sont 41% des français qui se trouvent propriétaires sans charge de remboursement contre 27.6% en 1984. On peut tout autant noter que la part des primo-accédants est en chute libre, en 2011 ils étaient plus de la moitié (55%) des emprunteurs alors qu'ils ne sont plus qu'un tiers (35%). De fait c'est alors toute la propriété foncière qui s'en trouve modifiée, de résidentielle elle devient spéculative.

Objectifs de l'action :

Constitution d'une nouvelle catégorie de logement. Revente encadrée par la présence de clauses anti-spéculatives, et préservation dans le giron social des programmes en accession sociale à caractère non spéculatif.

- **Pour les Collectivité territoriales et les opérateurs d'intérêt collectif :**

Elaboration d'une nouvelle forme de propriété

Consolider durablement la part sociale en accession sur un territoire, via l'application de clauses anti-spéculatives. Cf. *jurisprudence portée en annexe : arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation du 23 septembre 2009*

Ces clauses peuvent se décliner sous plusieurs formes :

- Des clauses limitatives du droit de libre disposition qui sont souvent utilisées lors de l'aide des Sociétés d'Economies Mixtes et qui peuvent prendre la forme de clauses d'inaliénabilité (interdisant la vente pendant un certain délai) ou bien de clauses de rachat (sous forme de droit de préemption) ou bien de Pacte préférentiel.
- Des clauses ayant une influence directe sur le devenir du bien de l'acquéreur : il existe des clauses encadrant la construction dans un certain délai, ou encore l'obligation d'utiliser le logement à titre de logement principal.
- Des clauses visant à assurer le remboursement des aides versées : il existe une clause prévoyant le remboursement de la plus-value.

Ces clauses qui permettraient de mettre un terme à la spéculation dans le cadre des Sociétés Civiles de Coopération de Construction, sont ici consacrées mais lors d'une relation entre une personne publique et un particulier. Cependant, il n'existe pas pour l'heure dans les dispositions régissant les S3C la possibilité ou l'interdiction d'un recours à de telles clauses dans les statuts.

Contexte historique et législatif

Ces clauses ont été créées à la demande des collectivités territoriales pour s'assurer que les aides sociales d'accession à la propriété ne seront pas détournées de leur objet. On cherche donc à

interdire la revente trop rapide du logement à un prix bien supérieur au prix de revient du bien, afin d'éviter que les prestations d'aides sociales ne soient que l'occasion de dégager une plus-value importante. La loi ENL du 13 juillet 2006 (modifiée par la loi du 25 mars 2009) est donc venue conforter ces clauses en leur offrant un cadre légal prévu à l'article 29 de ladite loi et codifié à l'article L443-12-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cadre des HLM :

Ces clauses ont été prévues en matière de vente HLM en prévoyant que dans le cadre d'une revente intervenant dans les 5 ans suivants l'acquisition du logement, l'organisme HLM dispose d'un droit de préemption. En cas de revente dans les 5 ans suivants l'acquisition du logement à un prix supérieur à celui concédé lors de l'acquisition, la plus-value devait être reversée dans le cadre prévu par la loi à l'organisme HLM.

Dans le cadre des logements en accession aidée à la propriété :

La collectivité s'accorde le droit, dans certaines conditions, d'introduire des clauses dites « anti-spéculatives » à ces contrats afin de garantir le non détournement des aides accordées. Ces clauses sont des exceptions au principe constitutionnel du droit de propriété et du principe fondamental de libre disposition des biens. Cependant, ces clauses sont admises si les avantages qu'elles procurent sont supérieurs aux contraintes et si le consentement des parties à une telle clause n'est pas discutable. Ces clauses sont donc des contreparties claires aux avantages (accordés sous forme d'aides) concédées par les communes dans le cadre de la politique d'habitat protégé de la spéculation immobilière. Les avantages consentis par les collectivités ne peuvent donc plus être regardés comme des libéralités.

Principe opérant pour l'application de clause

Un certain nombre d'éléments fiscaux n'apparaissent pas dans cette fiche et relèveront de rescrits fiscaux à demander en préalable à toute recherche de rattachement d'une clause à un bien. Par ailleurs, une telle clause est modélisée sur un délai spécifique adopté par et dans les conventions ANRU. Cet engagement n'obère en rien le fait que d'autres actions pourraient être prises en compte dans un second temps par d'autres dispositifs (financier, accès au foncier, fiscaux, CLT, bail...).

Clairement, une des clefs pour tout à la fois développer un exercice anti-spéculatif et justifier de la réduction du prix de vente d'un foncier EPFR, Ville ou OPH reste la clause anti-spéculative.

- **Pour les habitants, usagers, résidents et citoyens**

Pour les Sociétés en autopromotion et les Coopératives d'habitants :

Une ville peut inscrire une clause anti-spéculative sur les programmes en coopératives de construction en attribution ou de vente. Cette dernière est annexée aux statuts, pour la bonne et simple raison que le terrain de la ville peut avoir été acheté sous le prix des domaines et que la charte anti-spéculative signée avec la ville donnerait des arguments pour s'opposer au libre prix de revente sans tenir compte de l'effort de la ville... Dans les statuts en SHP (Loi ALUR), afin de doubler cette volonté, le fait est que tout nouvel acquéreur devrait être adoubé à la majorité des coopérateurs et devrait obligatoirement avoir ses revenus sous les plafonds de ressources (ceux rendant éligible au programme en accession sociale ou au PTZ. Par ailleurs inscrit en zone ANRU, la localisation du projet peut rendre éligible à une TVA à 5.5%, avec revente conditionnée pendant 10 ans, et versement du delta de 14.5% au Trésor Public si revente (sauf dans le cas de divorce, décès et perte d'emploi avec un nouvel emploi à + de 70 km).

ANNEXE - FA 03

Etude de cas - arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation du 23 septembre 2009

Sur l'arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation du 23 septembre 2009 dans lequel il était en l'espèce question de la commune de Saint-Pée-sur-Nivelle qui avait décidé de vendre par acte notarié du 23 mai 2003, l'un de ses terrains au prix de 42 685 euros. C'était un prix en deçà de ceux pratiqués dans la région du Sud-Ouest.

L'acte notarié comportait alors en contrepartie du rabais octroyé par la commune un paragraphe « conditions particulière imposées par la commune- Pacte de préférence » qui prévoyait une clause valable 20 ans. Cette clause stipulait que la commune disposait d'un droit de rachat préalable à toute vente à un tiers, à un prix qui ne pourrait excéder le prix d'acquisition initiale réactualisé selon la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. Les acquéreurs ayant trouvé acheteurs, ont exercé une action en nullité contre le pacte, au motif que cette clause prévoyant une préférence au bénéficiaire du pacte à un prix prédéterminé dans le contrat pendant une durée de 20 ans était contraire au droit de propriété.

La Cour de cassation a décidé que cette clause ayant pour but « d'empêcher la spéculation sur le bien dans un contexte marqué par la rareté de l'offre et le « décrochage » des possibilités financières de la plupart des ménages par rapport à l'envolée des prix de l'immobilier », était valable. Les requérants avaient pu bénéficier « d'un marché protégé de la spéculation immobilière » : la demande en nullité devait être rejetée :

- Il était, en l'espèce, question d'une clause entre une collectivité et un particulier, cependant ne pourrait-on pas imaginer (faute de disposition législative) que le raisonnement suivi par la Cour de Cassation soit applicable à une clause conclue dans les statuts d'une S3C/S3CA.
- Il semble tout de même que cette solution soit difficile à appliquer dans les statuts d'une S3C/S3CA. La justification de la clause, pour la Cour de Cassation, est en partie due à la politique « anti-spéculative » menée par la commune en question. De plus, ces clauses trouvent leur fondement dans la volonté affichée d'établir une politique locale d'intérêt général. Cette volonté est l'une des conditions permettant de justifier l'atteinte à la libre disposition des biens constitutionnellement reconnue.

Ainsi, une telle clause contenue dans les statuts d'une S3C/S3CA pourrait être jugée illicite par le juge judiciaire et n'emporterait pas d'effet si la ville n'avait pas fait valoir dans ses propres documents d'urbanisme d'une telle volonté.

FA 04 – HABITAT PARTICIPATIF – une voie nouvelle dans l’offre de logement et des voix à faire entendre, pour des formes juridiques aujourd’hui consacrées

Préambule :

L’habitat participatif recouvre aujourd’hui une grande diversité d’actions et d’initiatives, réunissant habitants, associations, élus, architectes, professionnels du cadre bâti, juristes, banquiers, assureurs, organismes publics de l’habitat, promoteur social, sociétés civiles

Des expérimentations, des réalisations et des projets illustrent ce foisonnement au travers des montages de projet, des modes de participation, des valeurs et des objectifs que servent et revendiquent ces processus. Tous partagent une même conviction : des modes alternatifs de production du logement sont possibles et peuvent répondre aux nouvelles attentes des habitants issues de l’évolution des modes de vies et des structures familiales, tout en répondant à leurs attentes économiques, écologiques et sociales.

Objectifs de l’action :

Développer un modèle participatif d’habitat pour promouvoir le pouvoir d’agir et interroger le mode de production du logement, son uniformisation, sa standardisation. Dégager une alternative qui si elle reste modeste par la taille (de l’ordre de 10 000 logements sur 356 000 logements construits en 2014), se révèle immodeste dans ses intentions.

- **Pour les Collectivité territoriales et les opérateurs d’intérêt collectif :**

Elaboration et mise en réseau

De telles intentions à projeter une différence pour ne pas dire une utopie s’inscrivent dans l’expérimentation et l’apprentissage que permet la mise à l’épreuve de la réalité. La mise en réseau, la diffusion et la coopération sont autant de temps et de pratiques à mettre en commun...

Au travers plusieurs réseaux dont celui des Collectivités en matière d’Habitat Participatif le RNCHP, et celui dont nous sommes à l’initiative le RNAHP, les Architectes en matière d’Habitat Participatif, ce sont autant de projets et d’espoirs de voir se développer des alternatives.

Contexte juridique

Demain les Sociétés d’Habitat Participatif - SHP – pourront se regrouper autour des formes que dessine la loi ALUR. C’est la consécration de cadres juridiques pour la mise en oeuvre d’opérations et de programmes en habitat participatif.

- **Pour les habitants, usagers, résidents et citoyens**

Principe opérant en trois actions

Coopérer, Socialiser, Construire : les nouvelles voix du logement

La nature de la démarche tend alors moins à construire des objets urbains que des processus générant par eux-mêmes des objets incarnés par les habitants. Ce sont bien de nouvelles légitimités qui se construisent ici, celle de l’habitant qui reste à conquérir mais aussi celle de politique publique qui y trouvent à se refonder. On pourrait y mesurer là encore l’intervention citoyenne en termes d’utilité publique. Autant de voies à explorer que de voix à faire entendre dans l’avenir de la production du logement.

Pour les Sociétés en autopromotion et les Coopératives d'habitants :

Pour les statuts des S3CA pouvant s'inscrire par leur gouvernance dans la loi de 1947, et pour leur cadre dans la loi de 2014, le CRIDON, organisme tutélaire des notaires, a donné raison à un tel montage. C'est donc bien une SHP sous forme de société civile et cela n'a rien à voir avec la forme de SCI, c'est sur cette base là que les coopérateurs deviennent propriétaires de parts sociales et qu'ainsi on ne peut leur imposer l'attribution (en pleine propriété) si les coopérateurs expriment un vœu contraire. La société d'autopromotion hors gouvernance coopérative reste propice elle à plus de dérive, est une réponse incompatible avec la volonté de rester dans le giron de l'accession sociale. C'est bien alors dans le développement de ou des coopératives qu'il convient d'inscrire cette alternative

Rencontres nationales de Marseille sur l'habitat participatif les 10 et 11 juillet 2015 :

Lors des journées « Habitat participatif : les nouvelles voix du logement » du 13, 14 et 15 novembre 2014 à la Maison de l'Architecture en Île-de-France ce sont plus de 600 participants de tous horizons (architectes, élus, associations, particuliers, etc.) qui ont pu partager et échanger sur les bénéfices et les opportunités de ce mode d'habitat en plein essor à Paris et en Île-de-France. Ces journées ont vu le CROAIF co-organiser conférences, débats, animations, ateliers, librairie sur le développement d'une nouvelle offre dans la production du logement. Ce fut alors l'occasion pour la coordin'action du Réseau National de l'Habitat Participatif d'imaginer qu'il serait utile et nécessaire que les architectes sensibilisés à cette dynamique citoyenne se regroupent.

Les architectes, comme vous le savez, y seraient bien entendu des acteurs de tout premier plan. Une mise en réseau s'est ainsi naturellement proposée. A l'inspiration de ces journées nous nous sommes mis au travail vous proposant une première ébauche de structuration, de blog et d'interpellation de notre profession, de ses institutions et de ses partenaires.

Présentation de l'atelier :

« Habitat participatif, les nouvelles voix du logement : pour la structuration d'un réseau des architectes pour l'habitat participatif »

Présentation du réseau national des Architectes en matière d'Habitat Participatif - rnahp - Manière de voir, Manière de faire, Charte, guide AMO MOE collaboratif, Contrat... Le public visé pour nous serait en effet les habitants et futurs porteurs de projet. Nous espérons d'ici les rencontres de Marseille avoir entre 300 et 3 000 architectes adhérents.

FA 05 – VALEUR LOCATIVE SINGULIERE – une correction demandée dans le cadre de la révision des valeurs locatives, incitatrice et régulatrice face à la prépondérance d'un marché de rente

Préambule :

L'émergence de programmes immobiliers classiques mais le plus souvent, en coopératives ou en autopromotion, éligibles au taux de TVA réduit, et en association de coopération pour des programmes en PSLA, sur le Val de Marne, ayant signés des clauses anti-spéculatives, doit, à notre sens, être intégré dans l'actuelle refondation des valeurs locatives engagée par l'état.

Les villes co-signataires de ces clauses, les associations, et les sociétés coopératives, témoignent du bien-fondé d'une politique de l'Habitat à l'opposé du caractère spéculatif du logement comme produit.

Objectifs de l'action :

Travailler à une proposition commune afin que les programmes en habitat participatif puissent bénéficier d'une valeur locative révisée au vu de leur caractère anti-spéculatif. Lier le calcul des valeurs locatives et l'habitat participatif, c'est doter le second d'une singularité le plaçant clairement comme une alternatif à un modèle rentier et c'est fonder une nouvelle légitimité pour les PLH et PLHI des collectivités.

- **Pour les Collectivité territoriales et les opérateurs d'intérêt collectif :**

Elaboration et mise en perspective

Beaucoup des collectivités et des groupes qui œuvrent sur l'habitat participatif conditionnent la remise sur le prix de terrain à une clause anti-spéculative. La question foncière reste le premier obstacle des programmes en Habitat Participatif en zone tendue.

- Valeurs locatives : ce qui sert de base de calcul des taxes, habitation et foncière, taxes qui de ce fait participent aux charges et de fait va peser sur la viabilité d'une opération immobilière.
- Habitat participatif non spéculatif : en faire une catégorie en soi en considérant qu'un engagement tripartite : Etat – Ville - Coopérative sur l'anti-spéculatif avec une clause de l'ordre de 10 ans voire 15 ans devrait autoriser une valeur locative corrigée de la durée de la clause.
- Singulariser une responsabilité: ou comment dire que les collectivités et les groupes entendent assurer une responsabilité commune quant au développement d'actions anti-spéculatives sur leur territoire.

Contexte et actualité

Jusqu'en septembre 2015, le 94, est un des 5 départements pilotes en matière de révision des valeurs locatives pour le Ministère de l'Economie et des Finances, se voit-il mis à l'étude.

Comment alors la valeur locative corrigée pourrait rendre attractif l'habitat participatif non spéculatif, une incitation fiscale pour un engagement sur l'anti-spéculation immobilière.

Le ministre des finances Michel Sapin va être interpellé par courrier de cette demande, des villes Val de Marnaise, leur maire et leur commission des impôts de même, le Président du Val de Marne, tout autant.

Principe opérant en matière d'attractivité

Ainsi c'est bien l'attractivité et le modèle économique des formes et engagements pris en habitat participatif qu'il convient ici de faire mesurer.

- **Pour les habitants, usagers, résidents et citoyens**

Rencontres nationales de Marseille sur l'habitat participatif les 10 et 11 juillet 2015

Par nature l'habitat participatif et plus singulièrement les coopératives soit d'habitants soit en autopromotion, viennent contrarier le mode de production du logement pour partie responsable du phénomène de rente foncière et rente bâtie à l'œuvre sur nos territoires. Ainsi des associations de promotion d'habitat en coopérative sur le Val de Marne et sur l'Île de France, se proposent de mener une action en vue de singulariser la valeur locative des programmes auxquels sont attachés des clauses anti-spéculatives.

Présentation de l'atelier :

« Valeur locative corrigée et habitat participatif non spéculatif »

Premier tiers

Cadre réglementaire et économique de la notion de valeur locative - génératrice des taxes foncières bâtie, non bâtie et d'habitation

Second tiers

Éléments d'analyse visant à la massification (10 000 logements par an) de programme d'habitat participatif anti-spéculatif, par la prise en compte de la responsabilité et de la régulation que cette correction devrait pouvoir générer sur le marché de l'immobilier.

Troisième tiers

Appel à la mobilisation des acteurs de l'habitat participatif autour de cette action

FA 6 – Le « micro-logement » - Pour étudiants, personnes âgées, jeunes travailleurs, migrants.

FA 07 – Espaces publics

Préambule :

L'espace public est un des concepts les plus interdisciplinaires des sciences sociales. Il a fait l'objet d'études nombreuses. Au cours des dernières années, ce concept a été au cœur de nombreuses critiques visant essentiellement la définition de l'espace public comme espace de socialisation et de mise en égalité des individus au sein des sociétés. Ce terme est souvent utilisé de façon interchangeable avec l'expression « sphère publique ». En réalité, espace public et sphère publique représentent deux dimensions différentes mais connectées à la vie sociale. Le premier concept, relevant de la géographie, désigne tout espace, généralement au sens physique du terme, accessible à tous et ayant la capacité de refléter la diversité des populations et des fonctionnements d'une société urbaine. Il s'agit d'espaces tels qu'une place, un jardin, une rue, un trottoir, mais également un terrain vague, un parking, etc. En d'autres termes, il s'agit de tout espace de rencontre, qu'elle soit fortuite ou programmée, où l'on peut faire l'expérience de l'autre. De manière générale, c'est en mesurant le bon état de santé de ces espaces que l'on peut mesurer la réussite des politiques urbaines. Le terme « sphère publique » désigne, lui, l'espace matériel et immatériel des relations dialogiques entre les individus et les groupes au sein d'une société. A noter que les deux aspects jouent un rôle important dans les définitions de la « ville durable » actuellement en débat

La privatisation de l'espace public, conséquence du modèle de la ville néo-libérale, a été maintes fois dénoncée. Elle se manifeste par divers phénomènes :

- Envahissement de la publicité au travers du mobilier urbain
- Restriction des espaces d'échanges dans les projets urbains
- Utilisation par des événements souvent commerciaux
- Emprise forte des cafés et des restaurants sur les espaces piétonniers, et autres conflits d'usages
- Signalétique biaisée en faveur des lieux marchands
- Résidentialisation privilégiée dans les opérations de rénovation urbaine
- Multiplication des caméras de surveillance et des signes sécuritaires qui laissent à penser que l'espace public n'est pas sûr
- Etc.

On parle même de « ville show-room » pour bien montrer comment l'espace public est devenu avant tout une vitrine du capitalisme financier et de ses dérives

Un espace public qui résiste

Les luttes de protestation urbaines contre la privatisation des espaces, les conflits d'usage autour de grandes infrastructures reliant les métropoles contemporaines, etc., ont montré que l'espace public pouvait jouer un rôle d'arène des conflits et favoriser la participation citoyenne.

Les processus de changement à l'œuvre

Tout d'abord, les espaces publics font l'objet de mises en normes et de contrôles de plus en plus importants : Caméras de surveillance omniprésentes dans les métropoles, lois anti-mendicité, interdiction d'accès aux SDF à certaines villes françaises pendant la saison touristique ou à certains quartiers de centre-ville, règles de comportement adoptées sur les espaces publics par les TCM (Town Center Management), interdictions municipales diverses, etc., participent de cette recherche de normalisation, de vie urbaine sans conflit ni transgression, sans confrontation directe, comme si

l'enjeu était bien d'aménager et de fréquenter un espace public animé mais préservé de tout danger ou risque, un espace asocial déconnecté de l'action et de la réaction pourvu qu'il soit lisse et esthétiquement beau.

Le processus de privatisation des espaces publics devient donc logiquement complémentaire à la normalisation ambiante et on ne peut s'empêcher de rapprocher ce phénomène de la question de l'enfermement résidentiel, de la sécurisation de l'habitat, du séparatisme et de la sécession sociale

Les nouveaux lieux de chalandise, témoins des mutations comportementales et spatiales des consommateurs

Les consommateurs, au sens large, citoyens – citoyens, articulent la relation besoins/plaisirs sur des aspirations nouvelles, reflets de modalités d'appréhender le rapport aux autres, à la cité, à la société qui passent tout d'abord par la recherche de nouveaux univers de chalandise puis par la fréquentation, l'attrait de nouveaux lieux de consommation.

En effet, la recherche de ces nouveaux environnements de consommation s'appuie sur trois points particuliers : la sécurisation des espaces ouverts au public, la maîtrise de son environnement récréatif, la diversité des choix et des ambiances. Même si nous vivons sous le règne de la ville franchisée, il convient de bien mesurer le fait que la logique commerciale a toujours imprégné la cité et a continuellement prolongé l'espace public. Alors, plus qu'à une marchandisation à outrance de la ville, n'assistons-nous pas peut-être davantage à une humanisation, à une resocialisation et à une redynamisation de zones urbaines monofonctionnelles afin de les rendre plus qualifiantes et agréables à vivre ?

Des mouvements qui vont s'accélérer sous l'influence des nouvelles technologies. Mais dans quel sens ?

Les Smartgrids, l'irruption massive du numérique dans les services urbains et dans la gestion de l'espace public, la multiplication des objets connectés liant espaces publics et espaces privés personnels vont avoir un impact important sur les tendances évoquées ; on ne saurait aujourd'hui préciser dans quel sens : celui d'une marchandisation accrue ou celui d'une meilleure implication citoyenne vis-à-vis de la chose publique ? La ville intelligente, ultra-contrôlée ou autogérée ?

Exemples d'alternatives :

SMART CITY, Programme de recherche et d'expérimentation sociale et artistique sur le thème de la ville créative et durable,

SmartCity est un projet collectif international qui explore les nouvelles formes d'interventions dans l'espace urbain : micro urbanisme, installations audiovisuelles et performances dans l'espace public, jeux urbains, architectures éphémères ou interactives, art mobile, nouvelles cultures urbaines...

A la pointe des nouveaux usages et de l'innovation technologique, le projet convie architectes, urbanistes, artistes, chercheurs, politiques, industriels, habitants et acteurs locaux à imaginer des formes inédites d'appropriation de l'espace public. Relecture sensible de l'espace urbain, SmartCity propose une vision alternative de la ville centrée sur le citoyen.

Limitation de l'occupation de l'espace public à des fins publicitaires

L'exemple le plus abouti aujourd'hui est celui de la ville de Grenoble, mais cet exemple commence à être suivi ailleurs

Les initiatives de « Villes en biens communs »

Zones urbaines transformées en jardins partagés, savoirs versés dans l'encyclopédie « *Wikipedia* publications en libre accès, pédibus scolaires, fours à pains mutualisés, système d'irrigation agricole partagé, semences libres, contenus éducatifs ouverts, échanges de savoirs, justice participative, données ouvertes collectées par les personnes... les initiatives fleurissent qui inventent des manières créatives de générer, gérer et partager des ressources et de répondre aux aspirations de communautés.

Tout collectif qui désire participer à cette dynamique peut proposer une initiative auto-organisée dans le cadre de « Villes en Biens Communs ». Il peut s'agir d'un atelier de formation, d'un parcours de découverte dans l'espace urbain, d'un débat, d'une cartopartie, d'une expérimentation... ou d'un simple moment de convivialité

OpenStreetMap (OSM)

OpenStreetMap (OSM) est le pionnier de la cartographie collaborative et libre sur le web. Son but est de constituer une base de données géographiques libre du monde (permettant par exemple de créer des cartes sous licence libre), en utilisant le système GPS et d'autres données libres. Il a été initié en juillet 2004 par Steve Coast au University College de Londres.

Comme dans le cas de Wikipedia et d'autres initiatives libres et collaboratives, la liberté des données est à la fois un principe d'action et un levier d'innovation et d'efficacité. Une carte ouverte favorise aussi l'émergence d'un écosystème d'innovation. Industriels et start-up peuvent récupérer ces données pour créer de nouveaux services et parfois améliorer la carte. C'est un cercle vertueux.

L'ouverture des données va également de pair avec une démarche citoyenne, porteuse d'innovation sociale.

Conditions de mise en œuvre :

Plusieurs des programmes alternatifs présentés sont d'initiative privée ou associative ; certes des autorisations réglementaires sont nécessaires pour mener à bien certaines initiatives, mais cela ne constitue généralement pas un préalable, notamment dans les pays anglo-saxons. A noter également le caractère international de plusieurs mouvements qu'on retrouve de manière un peu marginale en France.

Seule la démarchandisation de l'espace public par limitation de la publicité et révision du mobilier urbain nécessite qu'une autorité publique territoriale s'en saisisse puisqu'il s'agit d'une révision de marchés publics

FA 08 - Services publics urbains

Objet

Le service public est défini comme toute activité d'une collectivité publique visant à satisfaire un besoin d'intérêt général, accessible au plus grand nombre à un prix abordable, et. Les fonctions régaliennes de l'État, les activités du secteur administré non marchand, les activités relevant du secteur marchand montrent l'étendue du champ du service public, et la diversité des situations tant en termes de régime juridique que de l'extension de la notion d'« intérêt général ». L'intérêt stratégique commun, la solidarité ou l'équité d'accès interviennent comme des critères importants du choix d'un service essentiel pour tous.

Les principaux services publics urbains se définissant par une dimension technique et économique, nécessitent une organisation en réseau, dans un but de compétitivité, d'attractivité des territoires et d'amélioration de la qualité de vie, nécessaires à la population et aux entreprises. Il s'agit de services tels que l'eau et l'assainissement, la gestion des déchets, l'énergie, les transports ou encore les réseaux de communication. Si tous ces services sont indispensables dans l'organisation urbaine, ils contribuent également à la cohésion sociale et au sentiment d'appartenance à une société. C'est pourquoi ils relèvent davantage de la responsabilité publique que du marché. Au-delà de ces services « techniques », des services à la population comme la santé, la culture, l'éducation prennent également un sens démocratique légitime dans les espaces urbains.

Situation et tendances

La marchandisation des services publics. L'application des règles du marché aux services publics est le principe de base de la nouvelle gestion publique dont le postulat de base considère que les marchés sont plus efficaces que la planification. Ce postulat a été d'autant plus soutenu avec l'intégration européenne, et l'ouverture des marchés à la concurrence. Si la nature du service public est plus ou moins préservée, ce sont les modes de fonctionnement ou d'organisation qui diffèrent et qui interrogent. Le service public « à la française » se caractérise par un quasi-monopole de l'Etat, alors que d'autres pays européens n'hésitent pas à privatiser des pans entiers de fonctions régaliennes, par exemple, la sécurité. Ce phénomène est aujourd'hui bien installé en France : l'évolution actuelle est de plus en plus tournée vers une gestion privée consentie par les collectivités ou l'Etat, et vers un financement d'investissement en partenariat public-privé. Ce type de partenariat entraîne même, à long terme, la privatisation d'un service public, comme l'eau, l'électricité, le gaz, le traitement des déchets, etc.

Le mode de gestion des services publics urbains est au cœur des débats et des décisions à prendre. Une meilleure définition de ces services induirait une maîtrise à l'avantage des collectivités. En d'autres termes, mieux les objectifs sont définis, meilleure sera la mise en

œuvre sur le terrain. Cette maîtrise nécessite donc des études approfondies sur les besoins, l'état du patrimoine, les expérimentations éventuelles à envisager, ou encore la maîtrise des grands paramètres économiques et financiers. Les enjeux d'environnement, de santé publique ou de télécommunications, plus présents dans le quotidien des habitants, appellent à une réflexion différenciée et des prises de positions lourdes de conséquences. Aujourd'hui, la plupart des collectivités ont choisi le mode de la gestion déléguée, bien que les réponses ne soient pas uniformes au regard de la diversification des demandes et des différences territoriales. Si un des principaux objectifs réside dans la garantie d'un contrôle de l'application des normes techniques ou juridiques, il faut avant tout veiller au respect des missions de service public par les opérateurs. Or, la tendance à la marchandisation nous interroge sur le bien-fondé de ce choix de gestion. Il existe une véritable pression due au marché. L'exemple de la libéralisation du marché du gaz et de l'électricité au niveau européen montre à quel point le concept français de service public peut être menacé. Le même processus est à l'œuvre dans le domaine des transports. Cette libéralisation induit des questionnements sur les tarifs imposés aux usagers et la nécessité de coûts abordables, sur la prévention dans le cadre du développement durable, les besoins à réfléchir à long terme (pour les télécommunications, par exemple), etc.

Les enjeux d'efficacité économique et sociale amènent les collectivités à s'interroger sur leur rôle et leur marge de manœuvre. Les services publics urbains nécessitent des réseaux efficaces et bien organisés, pour rester attractifs et compétitifs, et apporter une égalité d'accès, une qualité de vie aux usagers, tout en développant localement l'activité sociale, culturelle ou économique. Des services comme ceux de la télécommunication, ou de l'énergie ont un impact considérable sur un aménagement du territoire (qui se doit d'être équilibré), mais également sur la manière de penser ces services. La responsabilité économique et sociale des collectivités est alors mise à rude épreuve face à une démocratie locale participative plus intense sur la gestion des services publics urbains. Pour satisfaire les besoins vitaux des usagers, à des prix abordables et des coûts limités, tout en garantissant une attractivité des territoires, les collectivités doivent penser l'action publique dans l'innovation (nouvelles techniques) et la négociation (préservation du service public pour tous face aux grands groupes). S'ajoutent à ces impératifs la nécessité de pallier les insuffisances statistiques, le cloisonnement des administrations, et le déséquilibre entre collectivités et grands opérateurs (moyens, compétences et prérogatives), la mobilité des fonctionnaires pour renforcer les compétences techniques, juridiques, financières, etc : des services publics urbains performants et cohérents sont indispensables à l'attractivité des territoires et à l'existence ou au développement des entreprises.

Les alternatives

La tarification des services publics urbains doit être davantage liée à l'égalité d'accès des usagers et aux coûts raisonnables pour une collectivité. Cette politique traduit un choix politique pour plus de solidarité et de cohésion sociale. Des expériences existent dans le domaine des transports, avec la

gratuité (Aubagne, Châteauroux) ou la tarification solidaire (Dunkerque, Grenoble), ceci pour inciter à la mobilité, développer une politique environnementale (utilisation de véhicules électriques) et un urbanisme cohérent. Une tarification « solidaire » ou accessibles aux usagers ne doit pas signifier un service de moindre qualité. Les opérateurs doivent pouvoir disposer de moyens suffisants pour entretenir et développer leur réseau, en restant compétitifs. Ces modèles, applicables aux domaines de l'énergie ou des télécommunications, requièrent une volonté politique assumée, tout comme un investissement local des administrations.

Ces modèles ont le défaut de ne pas s'appliquer à de grands territoires, car ils nécessitent une coordination qu'aucune collectivité n'est aujourd'hui en capacité de mener. Pour autant, ce travail est possible en réseau : cela signifie travailler sur des territoires plus petits, des villes, des intercommunalités, qui impulseraient une nouvelle dynamique. Si ces îlots interconnectés peuvent produire une réelle politique de tarification équitable, ils sont susceptibles de proposer un nouveau modèle économique et interrogeraient les organisations traditionnelles de gestion des services publics urbains. Ils viendraient également contrebalancer les stratégies des grands opérateurs, en négociant de nouvelles formes de service rendu au public. La proposition est donc de trouver des villes ou des intercommunalités qui accepteraient de travailler sur cette question pour une mise en œuvre. Ce sont en priorité les intérêts communs qu'il s'agit de mettre en avant et de défendre.

Intelligence collective et participation citoyenne

Les usagers/ citoyens aspirent à être mieux informés et à participer dans le processus de décision. Ces exigences traduisent un besoin de citoyenneté et de démocratie. Le débat public et la consultation dans les prises de décisions interrogent les représentants élus, en les mettant face à leurs responsabilités de gestionnaires. D'aucuns proposent des cahiers de doléances (numériques) dans les mairies, les hôtels de départements, et les équipements publics, en associant les instances syndicales, les associations, les organismes de logement social (pour porter la voix des plus démunis). Au-delà des modalités traditionnelles comme le referendum, c'est l'avènement d'une participation plus effective à la décision qui se joue. Les usagers attendent une information plus précise, des consultations régulières. Dans nos sociétés aux interactions de plus en plus complexes, l'accès à une information de qualité est primordiale : pour aiguïser l'esprit critique et revivifier une démocratie fatiguée, pour décrypter les graves crises actuelles – climatique, financière, énergétique, alimentaire, sociale... - et permettre à des réponses de s'élaborer collectivement. La mise à disposition de données administratives peut constituer un outil de la participation et de la décision des usagers/citoyens. C'est un challenge qui trouve rapidement ses limites si le citoyen ne sait pas lire ces données, ou ne les lit pas, tout simplement. Néanmoins, jusqu'où peut-on pousser la décision des citoyens ? Car il ne s'agit pas de désincarner l'action et la parole politiques des élus. Pour rester modéré et répondre aux attentes respectives du politique et du citoyen, les villes de gestion progressiste gagneraient à associer les citoyens, de manière structurelle, à la conception des équipements, à l'élaboration des chartes, et à la participation aux consultations. Sans prendre le pouvoir, ces modalités auraient le mérite de donner la parole aux citoyens pour des décisions qui les touchent au premier plan. C'est le

cas pour les services urbains en réseau que sont les transports, l'énergie ou les télécommunications.

Si l'intelligence collective est une construction collective d'informations, de compétences, elle doit amener les populations à une liberté affirmée, à la capacité collective de produire, utiliser et transférer l'information. L'exemple de Wikipédia illustre l'engouement pour les dynamiques contributives. Fait inédit et insolite, une partie de la Constitution islandaise a été rédigée en mode wiki collaboratif, d'où le nom du projet sur les réseaux sociaux, « Constwitution ». Cette participation citoyenne nécessite une organisation, avec des objectifs précis et une effectivité pour les citoyens. Des expériences comme celle-ci interpellent sur la notion de « citoyens intelligents », à mettre en lien avec la ville intelligente et l'évolution de l'administration numérique.

La question de fond : dans quel modèle de ville intelligente et de citoyens intelligents se reconnaîtront les décideurs locaux ?

Services publics 2.0 : le défi du numérique

Dans un contexte marqué par le retrait des services de proximité sur certains territoires, le numérique offre de nouvelles perspectives pour réduire les inégalités territoriales en rapprochant les usagers (personnes et entreprises) des services essentiels. Les défenseurs du numérique partent du principe que la ville est hostile et que le numérique doit en « simplifier l'accès ». Comment faire pour que les administrations publiques constituent un des vecteurs de cet accès. Comment améliorer l'efficacité des services publics, via le numérique, dans la gestion de l'urbanisme, des transports, de l'énergie mais également dans l'innovation sociale et solidaire ? Avant de proposer des solutions, rappelons-nous que les grands principes de la culture administrative date du XIXème siècle avec un Etat omnipotent qui contrôle et gère la vie sociale et économique de la Cité. Partant de ce postulat, il nous faut sortir de la suradministration pour aller vers des collectivités dynamiques et en phase avec le monde, la culture numérique. Souvent, les premiers à vivre la fracture numérique sont les élus et les hauts fonctionnaires : ces derniers, formés dans un système paternaliste de l'administration, ils ont surtout peur de ne plus maîtriser l'objet de leurs missions. Or le numérique remet l'action au centre des politiques publiques.

Les propositions suivantes sont issues du rapport Lemoine sur la «Transformation numérique de l'économie » pour formuler une vision renouvelée des dynamiques à l'œuvre à l'ère numérique :

→ Services publics :

- Aller vers des services publics qui soient 100% numériques et qui ne s'opposent pas à l'humain (Etat plateforme avec des services mutualisés)
- Développer la collaboration entre usagers et services publics en créant un système de notation des services publics.
- Offrir à l'utilisateur un accès sécurisé « Mes services, mes données, mes administrations »

- Mettre à disposition des collectivités et autres acteurs de l'action publique une plateforme d'outils et de services numériques pour faciliter le développement de leurs propres services numériques à moindre coût.
 - Créer des univers de services accessibles aux personnes en situation de handicap grâce au numérique.
- Création d'un « Emploi Store » dont l'objectif serait de permettre à des développeurs de bâtir des applications d'aide au retour à l'emploi en se nourrissant des données publiées par Pôle
- Pass mobilité universel sur mesure dont l'objectif est de permettre à chaque individu, quelle que soit sa situation de mobilité, de se déplacer sans discontinuité dans son parcours
- Santé
- Plateformes collaboratives, de forums de discussion ou encore sur des réseaux sociaux dédiés. Elles jouent un rôle actif en termes de prévention, de conseil et d'accompagnement pour les patients et leurs proches, de collecte de données personnelles susceptibles d'être mises à disposition des professionnels de santé de manière préventive ou pour améliorer le suivi des malades.

Favoriser l'économie sociale et solidaire

Quels sont les biens communs dont nous estimons qu'ils justifient un service public ? Des enjeux sociétaux comme la prise en charge de la vieillesse, le réchauffement climatique, la sécurité, le handicap, la santé, sont autant de voies pour que les services publics se saisissent de l'économie sociale et solidaire comme un levier des politiques publiques. Il existe aujourd'hui des clauses, via les marchés publics, qui favorisent cette économie pour des domaines qui répondent à des besoins d'insertion, de solidarité, et d'ingénierie sociale.

FA 09 - Agriculture urbaine : de quoi parle-t-on ?

Préambule :

L'agriculture urbaine ou urbagriculture se réfère selon la FAO à des petites surfaces (terrains vagues, jardins, vergers, balcons réceptifs divers) utilisés en ville pour cultiver quelques plantes et élever des animaux en vue de la consommation du ménage ou des ventes de proximité.

Ce type d'agriculture notamment les jardins potagers urbains apparaissent souvent lors de périodes graves de crises économiques, alimentaires, sociales, environnementales.

En France, ce phénomène prend de l'ampleur ; il existerait plus de 8.000 jardins associatifs regroupés sous l'appellation Agriculture urbaine.

« Ce phénomène de résistance de l'agriculture urbaine à l'urbanisation témoigne d'une prise de conscience politique et sociale des effets pervers de la disparition des agriculteurs proches qui nourrissaient les villes. Il est dû aux crises de confiance alimentaire (les aliments peuvent provoquer des maladies humaines), à l'idée que le consommateur doit pouvoir contrôler localement le mode de production de ce qu'il achète (mode du biologique), à la nécessité des économies d'énergie de transport, et à l'idée répandue que la nature agricole dans la ville "stérilisée" peut être bienfaisante (les mythes et utopies de la ville fertile, verte, nature, jardinée, écologique, etc.) ». (Pierre Donadieu, géographe agronome).

Les spécialistes estiment à environ 800 millions le nombre de personnes qui pratiquent de l'Agriculture urbaine, dans le monde. « 200 millions d'entre eux réalisent de la production de marché et 150 millions le font à plein temps. Ces personnes produisent environ 15% de la production mondiale de nourriture. Selon les prédictions, ce pourcentage pourrait doubler dans la prochaine génération. La majorité des personnes pratiquant l'agriculture urbaine vivent majoritairement dans les pays en développement » (Vertigo : revue électronique en science de l'Environnement).

Objectifs de l'action :

Encourager le développement des jardins partagés, des jardins associatifs à vocation vivrière permettant notamment aux personnes les plus démunies de réduire les dépenses liées à la nourriture. Réhabiliter la nature en ville. Revoir l'aménagement urbain en fournissant des espaces verts qui contribue à réduire les poussières, les polluants, réduire les îlots de chaleur. *« Il s'agit tout à la fois de nourriture et de manière d'acheter et de manger, d'habitat, de plantes et de nature, de voisins et de vie sociale, de rue... Un frontage comestible peut servir à recoudre les relations de quartier, en transformant un espace qui servait auparavant à isoler en un forum accueillant qui réengage les gens dans des relations mutuelles ». Nicolas Soulier architecte urbaniste.*

- **Pour les Collectivité territoriales**

D'une manière générale, les services rendus par la nature en ville constituent des biens publics non marchands communs à l'ensemble des membres de la collectivité.

La réappropriation de l'activité agricole/alimentaire et environnementale dans l'espace ville pose la question de la cohabitation entre le développement urbaine et le développement de projets agricoles de proximité alors que les deux activités ont longtemps été mises en opposition quand l'une

n'a pas pris le pas sur l'autre : l'étalement urbain a absorbé et continue d'absorber de nombreuses terres agricoles de qualité.

L'agriculture urbaine est à penser comme une activité différente de l'agriculture rurale ; l'agriculture rempli une fonction nourricière. Elle change de « visage » au contact de la ville. Il ne s'agit plus alors de nourrir les marchés internationaux mais « d'offrir » une nourriture de proximité.

Cette activité est à (re)- inventer pour les professionnels ; elle doit par ailleurs compter avec l'intervention des habitants.

L'agriculture urbaine et de proximité permet des boucles en « cycle court », diminuant les coûts, les émissions de CO2 et le besoin en énergie et en carbone fossile (coût du transport, de conservation). *« Alors que la consommation à outrance s'est imposée comme support principal de l'épanouissement individuel, les citoyens sont de plus en plus déconnectés par rapport à ce qu'ils consomment et à l'impact de cette consommation, à l'échelle locale comme au niveau mondial. On constate que ce sont les populations les plus défavorisées et les plus fragiles qui se nourrissent le plus mal et qui ont le plus recourt aux produits alimentaires conditionnés, paradoxalement chers et peu nutritifs.*

Il semble urgent de retrouver du sens par rapport aux pratiques de consommation: retrouver des pratiques de consommation locales pour reconnecter les habitants à leur alimentation mais aussi à leur territoire et à leur quartier ». Vertigo. Développement des AMAPS, des magasins de producteurs, des ventes directes sur les lieux de production.

L'agriculture urbaine est également créatrice de paysages qui produisent des espaces publics dans lesquels les usagers sont impliqués. Les aménagements « d'agriculture urbaine » peuvent aider à limiter le phénomène de « stérilisation des rues de notre habitat » ainsi que le dénoncent Nicolas Soulier architecte urbaniste.

Enfin à l'heure où tout doit aller de plus en plus vite, l'agriculture urbaine participe de la slow attitude, apaise la ville.

Est-ce que ce système peut rendre la ville autosuffisante ? Peut-être une utopie mais un principe vers lequel il faudrait tendre.

Contexte juridique :

Les textes juridiques ayant trait strictement à l'agriculture urbaine sont quasi inexistantes : l'activité jongle entre le droit urbain, le droit rural, le droit du sol, les pratiques de bon voisinage.

- **Pour les habitants, usagers, résidents et citoyens**

L'agriculture urbaine permet une autoproduction des besoins (en fruits et légumes principalement). Economique, cela réduit les dépenses liées à la nourriture. *« Avec un potager, on peut donner la capacité aux plus fragiles de résister de manière autonome à la crise sociale et économique »* Eric Predine, agronome. Ce serait une erreur de considérer ce type d'agriculture comme un nouveau « truc de bobo ». Toujours selon Eric Predine *« pour les moins fortunés des jardiniers, leur production pour une parcelle de 100 m² équivaut à un 13e mois ».*

Le jardin vivrier peut avoir une influence éducative sur les choix alimentaires, sur les modes de culture, sur les pratiques du jardinage. Il peut permettre d'anticiper de nouveaux modes de vie, d'envisager une pratique différente de l'espace public, d'établir les bases d'un mode alternatif de société. Interaction sociale, solidarité entre les habitants. Produire des jardins c'est produire de nouveaux regards sur la ville et pas sur le jardin uniquement. *« Quand une entreprise est à hauteur*

d'homme elle plus capable de respecter l'environnement ou le bien-être de ses salariés. Même chose quand on produit les aliments localement on est plus sensible à la qualité des sols, de l'air... Donc il faut rapprocher les citoyens de leurs aliments, de leur argent (monnaie locale), de leurs énergies (renouvelables) pour qu'ils puissent assurer un développement durable et plus équitable des territoires où ils vivent » (Marie-Monique Robin, journaliste).

L'agriculture urbaine réapprend aux urbains à vivre avec le temps de la nature, le temps des saisons et prône la lenteur dans un monde où chacun est sommé d'entrer en compétition avec son voisin.

« Avec l'agriculture urbaine, il ne s'agit pas de transformer la ville en campagne mais d'intégrer le jardinage (l'écopâturage, les ruches, les poules...) dans son aménagement et à plus large échelle de réinventer une manière d'habiter la planète et de se nourrir. Le développement d'une vision intégrée de l'agriculture urbaine à différentes échelles spatiales et la mise en place d'une planification urbaine intégrée incluant l'alimentation doit être à l'ordre du jour des métropoles mais aussi des villes, municipalité et communautés urbaines » **Eric Duchemin**, chercheur, formateur, intervenant et militant en agriculture urbaine, Montréal.