

**Cahiers de Cobaty**

N° 1 - Septembre 2004

CONSTRUIRE  
ET FAIRE VIVRE LA VILLE  
ENSEMBLE



 cobaty

## AVANT PROPOS

---

### **Pourquoi les "Cahiers de Cobaty" ?**

Né en 1957 par la volonté de quelques visionnaires, Cobaty est devenu un formidable trait d'union entre des professions complémentaires, toutes rassemblées autour de l'acte de construire, de l'urbanisme, de l'environnement et du cadre de vie. C'est ainsi que 263 professions différentes font de Cobaty un carrefour d'idées et de propositions, un lieu de communication uniques et irremplaçables.

Pour donner à cet étonnant potentiel de réflexion et d'action une nouvelle et forte dimension, Cobaty a souhaité créer un nouvel instrument d'échanges : les "Cahiers de Cobaty" dont vous avez le premier numéro entre les mains.

L'idée de réaliser les "Cahiers de Cobaty" est - malheureusement... - partie d'un triste constat : notre société est de plus en plus menacée par les égoïsmes et les individualismes de toutes sortes, des simples querelles de voisinage aux lobbies et corporatismes puissants mais étriqués. Pour combattre cette montée du "chacun pour soi", il est urgent de redécouvrir et de faire rayonner les valeurs de solidarité et du bien vivre ENSEMBLE. Cette belle notion d'ensemble, au cœur de l'action de Cobaty, sera développée dans chacun des "Cahiers de Cobaty".

En effet, chaque numéro portera sur un thème particulier qui sera analysé et décliné à travers des contributions émanant de personnalités très diverses - Cobatystes ou non - et reconnues pour la qualité de leur réflexion.

Ainsi, en créant les "Cahiers de Cobaty", Cobaty entend bien participer aux grands débats de notre temps. Il en a la légitimité. Et la force.

*Michel Levron*  
*Responsable éditorial des "Cahiers de Cobaty"*

## INTRODUCTION

---

Certains le déplorent, d'autres s'en félicitent. Pourtant la réalité est bien là : la Ville est notre lieu de vie. Désormais, près de 80% de la population française vit en milieu urbain, de la mégapole à la petite commune. "L'Homo Urbanus" est bien né. Et c'est donc tout naturellement que Cobaty a décidé de consacrer à la ville ce premier numéro des "Cahiers de Cobaty" qui a pour thème "Construire et faire vivre la ville ensemble".

Conçue et faite par l'Homme pour le bien-être de l'Homme, la ville est devenue le lien emblématique du construire ensemble avec, d'un côté, les "usagers-consommateurs" qui ont de plus en plus de besoins, de l'autre, les "concepteurs-créeurs" qui doivent écouter et "coller" aux attentes des citoyens-urbains et réaliser une ville globale harmonieuse, et où il fait bon vivre.

C'est pourquoi, les auteurs des différentes contributions de ce premier numéro appartiennent à des univers socio-professionnels très différents. Et si ce kaléidoscope de témoignages peut contribuer sinon à faire naître la "ville idéale" (suprême utopie !) du moins à améliorer celle qui existe, Cobaty aura été dans sa mission essentielle : mieux construire ensemble.

Dans le numéro deux des "Cahiers de Cobaty", nous poursuivrons cette réflexion sur la ville. Mais d'une manière originale puisque nous demanderons aux jeunes comment ils voient et espèrent la ville du futur. Quoi de plus naturel, en effet, que d'interroger ceux qui feront et habiteront la Cité de demain...

*Bernard Théobald  
Président de Cobaty France*

# Construire et faire vivre la ville ensemble

## Sommaire

La ville est désormais pensée dans une perspective de long terme Jacques Dermagne Président du Conseil Économique et Social (CES)	10
Une démarche pour vivre ensemble, "durablement" Dominique Bidou Président de l'Association HQE (Haute Qualité Environnementale)	13
Il faut instaurer des partenariats de sûreté Hervé Lafranque Chef de l'Office Central pour la Répression du Banditisme	19
L'entreprise de construction va devoir affirmer son potentiel de valeur ajoutée Jacques Wermuth Entrepreneur, Vice-Président de Cobaty France	24
Une ville pour tous : réalité ou utopie ? Georges Duclos Architecte, Past-Président de Cobaty France	29
Pour une architecture qui rend la vi(II)e meilleure François Pélegrin Architecte, Président de l'UNSA (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes)	36
De la médiation à la gouvernance Nicole Bigas Vice-Présidente de Cobaty France, Directrice de la Communication et de la Planification Stratégique de la Caisse d'Épargne Languedoc-Roussillon	42
Architecture commerciale : pour le bien-être dans la ville Jean-Claude Prinz Architecte d'intérieur/Designer	47
Le commerce a toujours su s'adapter dans la cité François Malaterre Délégué Général de la FCD (Fédération des Entreprises du Commerce et de la Distribution)	56
Ensemble nous pourrons construire un monde meilleur Didier Adès Journaliste	60

Jacques Dermagne,  
Président du Conseil Économique et Social (CES)

## La ville est désormais pensée dans une perspective de long terme

Au-delà de l'espoir que suscite toute entreprise humaine à son commencement, ce premier numéro des "Cahiers de Cobaty" symbolise d'abord la réussite d'un concept original : celui qui rassemble toute la chaîne professionnelle de "l'acte de construire" en associant plus de 250 métiers au sein d'une même organisation regroupant toute une filière et ses activités connexes.

Originale et pertinente, cette démarche engagée il y a plus 40 ans par les fondateurs de Cobaty a placé les questions d'éthique, de développement durable, de qualité de vie, d'humanisme au centre des stratégies d'entreprises.

### Répondre à deux défis majeurs

Car réfléchir aujourd'hui sur la problématique de la ville, c'est tenter de répondre à deux défis majeurs de notre société : d'une part, organiser et développer les grandes agglomérations avec leurs richesses mais aussi, hélas, leurs dysfonctionnements ; d'autre part, tenter de réaliser un équilibre plus harmonieux du cadre de vie des hommes qui les habitent, afin que la cohésion entre les citoyens se conforte et s'enracine.

Si les années qui ont suivi la Libération nous ont légué les grands ensembles urbains avec leurs barres, leurs blocs et leurs tours, ce sont les générations actuelles qui ont à assumer et à corriger les conséquences sociales et humaines du gigantisme et de la pauvreté architecturale générés, à l'époque, par l'urgence...

Depuis, une intense réflexion a été conduite par les spécialistes, à laquelle Cobaty a lui-même activement participé, sur une mutation profonde de la démarche des aménageurs : la ville est désormais pensée dans une perspective de long terme avant tout des aspirations des hommes qui vont la faire vivre.

Car une ville, c'est, bien sûr, une aire d'influence économique, une vie de quartiers, un réseau de proximités variées, mais c'est aussi le cadre de vie conçu pour ceux qui ont décidé d'y vivre ensemble, d'y vivre en commun comme le traduit si bien le beau terme de "commune".

Et pour que la Cité joue pleinement son rôle de lien entre les hommes et les femmes et d'équilibre sociétal, une concertation permanente doit s'établir entre décideurs et habitants afin d'intégrer la ville dans une perspective de développement durable. A cet égard, professionnels et entreprises regroupés au sein de Cobaty ont un rôle principal à jouer dans la mesure où ils sont à l'origine de nouveaux concepts de construction et de progrès technologiques.

*Pour que la Cité joue pleinement son rôle de lien, une concertation permanente doit s'établir entre décideurs et habitants*

### **L'apport essentiel de Cobaty et du CES en matière d'urbanisme**

L'exploration par Cobaty de nouvelles pistes en matière d'urbanisme et de construction doit contribuer à aider les responsables de l'aménagement de nos villes à faire face à la complexité croissante des problèmes urbains.

Penser de nouvelles formes d'aménagement devient une priorité aussi bien dans le traitement de l'espace d'agglomération que dans celui de la proximité, des quartiers jusqu'à la rue, en ayant toujours à l'esprit le mot de cet architecte célèbre : "La belle architecture est celle qui laisse les gens exister".

C'est pourquoi, pour répondre aux préoccupations de qualité de vie exprimées par nos concitoyens, le Conseil Economique et Social (CES) a abordé à plusieurs reprises la problématique de la ville dans ses travaux récents.

Au-delà du souci d'information, de participation aux décisions, de meilleur service public, d'insertion, de mixité par le logement qui sont actuellement en question dans la démarche des Pouvoirs publics, notre assemblée a traité de la refondation du lien architectural entre les villes-centre et les banlieues, d'un meilleur traitement des entrées de villes, des espaces publics, de la restructuration des quartiers en difficultés.

Au moment où le Gouvernement envisage un important plan de relance prévoyant la construction de 500 000 logements sociaux en cinq ans, il est plus que jamais nécessaire que les solutions retenues favorisent l'intégration de tous les citoyens par un urbanisme adapté, mais aussi par

l'utilisation des progrès technologiques, de l'informatique, de la domotique, pour que la ville moderne concoure au bonheur de tous.

C'est ainsi que l'espace urbain du XXI<sup>ème</sup> siècle pourra garantir l'exercice d'une véritable démocratie sociale.

*J. Dermagne*

---

**Portrait** : Jacques Dermagne

- Études juridiques (Paris I) et littéraires (Conservatoire).
- Chef d'Entreprise à 27 ans.
- Président de la Profession " Aménagement et décoration de la maison ".
- Élu au Bureau du Conseil National du Commerce (1972).
- Président du Conseil National du Commerce (1981).
- Vice-Président exécutif du CNPF (1980-1999).
- Président du Conseil Économique et Social depuis 1984 (trois mandatures).
- Président de l'Association Internationale des Conseils Économiques et Sociaux et Institutions Similaires (AICESIS) depuis 2003 (mandat de deux ans).
- Commandeur dans l'Ordre National du Mérite.
- Commandeur dans l'Ordre National de la Légion d'Honneur.
- Chevalier dans l'Ordre des Palmes Académiques.

Dominique Bidou, Président de  
l'Association HQE (Haute Qualité Environnementale)

## Une démarche pour vivre ensemble, "durablement"

Le développement durable n'est pas une nouvelle manière de "vendre" l'environnement. Il ne se réduit pas à quelques principes de prudence et de responsabilité, principes nécessaires mais sans signification si on ne les intègre pas dans une démarche de progrès. La "colonisation" de la planète étant à présent terminée, celle de l'espace

*Faisons du développement durable un mode de pensée pour le progrès de l'humanité*

restant malgré tout compliquée, il s'agit d'ouvrir de nouvelles perspectives d'avancées de l'humanité, de fixer de nouveaux défis à relever. Faisons du développement durable un mode de pensée pour le progrès de l'humanité.

Le progrès source de bonheur, au sens que lui donne Elisée Reclus :

*"Aménager les continents, les mers et l'atmosphère qui nous entoure, cultiver notre jardin terrestre, distribuer à nouveau et régler les ambiances pour favoriser chaque vie individuelle de plante, d'animal ou d'homme, prendre définitivement conscience de notre humanité solidaire, faisant corps avec la planète elle-même, embrasser du regard nos origines, notre présent, notre but rapproché, notre idéal lointain, c'est en cela que consiste le progrès (1)".*

### De l'échelle de la Planète à celle du Village

Il convient de donner du développement durable une vision à la fois simple et positive. C'est une grille d'analyse de la vie, qui permet de mieux comprendre la signification des événements qui la constituent, et de mieux préparer les décisions à prendre. Cette grille traduit inévitablement un système de valeurs, sur lequel un consensus est nécessaire.

Pas de développement durable sans négociation entre partenaires sur une vision de l'avenir. On parle souvent de "gouvernance", et il s'agit bien de trouver les modalités de cette négociation en continu, intégrant les aspirations et les besoins ressentis, les contraintes incontour-

nables, comme les connaissances nouvelles et les techniques disponibles. Il n'y a pas de développement durable figé, défini une fois pour toutes. Ce n'est pas une "révélation", mais un contrat entre partenaires, "contrat social" à mettre régulièrement à jour.

"Faire du développement durable", c'est donc adopter une démarche qui permet de donner vie et force à ce contrat. Cette démarche s'applique à toutes les échelles. Celle de la Planète, tout comme celle du Village, avec la question redoutable des emboîtements. Local et global sont à conjuguer, chacun le sait bien aujourd'hui.

*Des choix dont l'impact  
était exclusivement local  
deviennent  
d'intérêt global*

Pendant des siècles, les enjeux étaient immédiatement perceptibles sous nos climats tempérés humides. Nous vivions dans un société de proximité, où les erreurs étaient vite sanctionnées, où les mouvements étaient lents, ce qui permettait de "corriger le tir". Le coût et les difficultés de transports favorisait le recours à des ressources locales, l'ensoleillement, la protection contre les éléments, vents dominants, inondations, avalanches faisaient l'objet d'une préoccupation "naturelle". Celui qui polluait sa rivière ou son puits était la première victime de ses agissements, ou était immédiatement rappelé à l'ordre par son voisinage.

### **Retrouver l'esprit de responsabilité à travers la solidarité**

Aujourd'hui, les conséquences des actes, des décisions anodines ou structurantes ne sont plus perceptibles aisément. Les réseaux d'eau potable sont interconnectés et les émissions de CO<sup>2</sup> de ma voiture ne feront sentir leurs effets qu'après une longue accumulation, et essentiellement bien loin de chez moi. L'esprit de responsabilité est ainsi mis en danger. Pourquoi s'embarrasser de précautions, pourquoi faire attention, se contrôler, puisqu'il n'y a pas de sanction "naturelle" visible ? La réaction du "système" doit donc être artificielle, conventionnelle, et par suite politique. Elle exprime une solidarité dans l'accès à une ressource et relève d'un choix collectif.

Le réchauffement climatique est une bonne illustration de ce défi qu'il nous faut relever. Phénomène global, il résulte de l'accumulation de décisions d'échelles différentes, industrielles ou ménagères, d'organisation de l'espace... Il en est de même pour la vie dans les océans. Les rejets polluants des rivières, "l'artificialisation" des sites côtiers, l'appauvrissement biologique de vastes zones littorales, autant de phé-

nomènes bien localisés, liés à des décisions cumulatives dont la somme présente des conséquences graves pour la vie marine, accentuées par des prélèvements immodérés. Bref, des choix dont l'impact était exclusivement local deviennent d'intérêt "global".

## Des défis à relever désormais bien connus

Aujourd'hui, les principaux défis à relever sont bien connus : l'effet de serre bien sûr, mais aussi la lutte contre la pauvreté, l'accès du plus grand nombre aux services essentiels, l'épuisement de certaines ressources naturelles, biologiques ou minières.

"Construire et faire vivre la ville ensemble", c'est traduire ces préoccupations dans les choix d'aménagement, dans la construction, dans la gestion du patrimoine collectif des villes et de chaque bâtiment qui les constitue.

Le développement durable n'aurait pas de réalité sans application locale. L'enjeu est de "passer du global au local" (2). Il s'agit de dépasser une contradiction entre le désir d'autonomie, d'affirmation de ses particularités dans son développement que chaque communauté humaine présente légitimement et la nécessaire vision planétaire de préservation des ressources pour les générations futures.

*Le développement durable n'est pas une "révélation", mais un contrat entre partenaires, "contrat social" à mettre régulièrement à jour*

## L'environnement comme enjeu structurant

Dès les années 1980, l'environnement devient un enjeu de la gouvernance urbaine. Depuis les protocoles d'écologie urbaine lancés en 1983, il est devenu clairement une occasion d'ouvrir le dialogue, d'élaborer un projet d'ensemble, de mettre en cohérence des politiques de développement local, au delà d'un "fonctionnalisme" confortable mais sclérosant. Il devient progressivement, au cours des années 1980, le pivot d'une "démarche qualité" du développement local.

Nous ne sommes pas loin de l'esprit des Agenda 21 locaux, à la veille de la conférence de Rio. En 1990, le mouvement prend de l'ampleur : plusieurs dizaines de villes ou de secteurs ruraux s'engagent dans des Plans Municipaux d'Environnement, programmes stratégiques de développement construits à partir d'une préoccupation de qualité de vie des habitants.

Ce mouvement n'est pas limité à l'Hexagone : l'Europe y participe activement, et, en juin 1990, la Commission européenne publie un "Livre Vert sur l'environnement urbain", qui fera l'objet d'une résolution du Conseil en date du 28 janvier 1991. Un "groupe d'experts" est créé pour assurer un suivi permanent de la thématique. Le premier paragraphe de l'introduction du Livre Vert mérite d'être repris :

*"Pour résoudre les problèmes liés à l'environnement urbain, il faut aller au-delà d'une approche sectorielle. Même s'il est utile, voire indispensable, de fixer des objectifs de qualité pour l'air, pour l'eau, des niveaux maxima pour le bruit, etc. dans des directives ou des recommandations, il est essentiel de mieux comprendre l'origine des problèmes environnementaux qui menacent nos villes afin de trouver des solutions durables.*

*Il est essentiel de mieux comprendre l'origine des problèmes environnementaux qui menacent nos villes afin de trouver des solutions durables*

*Cela signifie qu'il faut non seulement examiner les causes immédiates de la dégradation de l'environnement, mais également les options sociales et économiques qui sont à la base de ces problèmes." (3).*

Il s'agit bien d'une approche de développement durable, intégrant les trois dimensions sociale, économique, et environnementale.

De nombreuses organisations internationales se penchent au début des années 1990 sur l'environnement urbain et, telle l'OCDE en novembre 1992, font le rapprochement entre les problèmes économiques, sociaux et environnementaux de la ville.

La Conférence de Rio a provoqué l'occasion pour les pouvoirs locaux de s'interroger sur leurs responsabilités en matière de développement durable, dans des rencontres spécifiques (4) à l'initiative des organisations internationales de collectivités locales. La formule "Agenda 21 local" s'impose progressivement, à partir de l'"engagement de Curitiba".

### **Participation de tous et forte technicité**

On retrouvera la même logique quelques années plus tard avec la certification ISO 14001 "Management environnemental" très peu répandue dans les collectivités locales, la première ville certifiée pour l'ensemble de ses activités étant Villers-Cotterêts en décembre 2000. Là encore, on trouve le souci d'une approche technique solide associée au souci de

faire participer à la démarche tous les acteurs, citoyens, collectivités partenaires, concessionnaires, titulaires de marchés de la ville...

Créée au cours des années 1990, la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) s'inscrit dans la même logique, dans le champ précis de la construction. Le piège du modèle, de la définition universelle du "bon bâtiment", est évité, et c'est une démarche de progrès qui est proposée, combinant un management d'opération rigoureux à des objectifs techniques ambitieux mais redéfinis précisément en fonction de l'opération, de sa nature propre et de son contexte.

Cette formule "hybride", combinant, d'une part, management et gouvernance, d'autre part, une forte ambition en terme de performances techniques, constitue un instrument de développement durable, sans doute déclinable pour des aménagements.

*Le développement durable, c'est souvent sortir des contradictions "par le haut"*

Le développement durable, c'est souvent sortir des contradictions "par le haut". Les grandes ambitions en matière de performances techniques ne peuvent être satisfaites sans une participation et une adhésion du plus grand nombre à un projet collectif.

Ce mariage de la haute technologie et du dialogue ne s'improvise pas. Il s'appuie sur des outils tels que la HQE. Mais le développement durable, à quelque échelle que l'on retienne, ne peut se résumer à des instruments. Ceux-ci sont nécessaires, et doivent permettre d'intégrer la complexité de la vie. Le développement durable est avant tout un "mode de pensée", une conception du progrès au sens qu'Elisée Reclus lui donnait.

*D. Bidou*

- 
- (1) "L'homme et la Terre", chapitre XII, Paris, La Pensée Universelle, 6 Vol. 1905-1908.
  - (2) Pour reprendre l'expression de Jean-Claude Demaure, adjoint au maire de Nantes chargé de l'écologie urbaine et du développement durable, dans l'introduction des "Rencontres régionales du développement durable" (Nantes, 4-5 mars 1999).
  - (3) Commission des Communautés européennes, "Livre Vert sur l'environnement urbain", communication de la Commission au Conseil et au Parlement (Bruxelles, 27 juin 1990).
  - (4) La première d'entre elles se tenant à Curitiba, en marge de la Conférence de Rio.

### De la bonne gouvernance

La gouvernance peut être considérée comme l'exercice des pouvoirs économique, politique et administratif pour gérer les affaires des pays à tous les niveaux. Il comprend les mécanismes, procédés et institutions par lesquels les citoyens et les groupes articulent leurs intérêts, exercent leurs droits légaux, remplissent leurs obligations et gèrent leurs différences.

La bonne gouvernance est, parmi d'autres choses, participative, transparente et responsable. Elle est aussi efficace et équitable. Et elle fait la promotion du cadre de la loi. La bonne gouvernance assure que les priorités publiques, sociales et économiques sont fondées sur un large consensus dans la société et que les voix des plus pauvres et des plus vulnérables sont au cœur du processus de décision sur l'allocation des ressources pour le développement.

---

#### Portrait : Dominique Bidou

- Ingénieur civil des mines et expert démographe.
- Président de l'Association pour la Haute Qualité Environnementale des bâtiments (Association HQE) depuis sa création, en 1996.
- Appelé à la tête de la Direction du Ministère de l'Environnement en charge notamment des études d'impact et de l'environnement urbain.
- Chargé en 1992 par Marie-Noëlle Lienemann, Ministre du Logement et du Cadre de vie, d'une mission sur l'environnement dans le droit de la construction.
- Appelé à mettre en place l'Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies (ARENE) d'Ile-de-France, qu'il dirige pendant cinq ans.
- Actuellement coordonnateur de la sous-section environnement au sein du Conseil Général des Ponts et Chaussées (cinquième section).

Hervé Lafranque, Chef de l'Office central  
pour la Répression du Banditisme

## Il faut instaurer des partenariats de sûreté

Modernisme, anticipation, innovation émaillent les écrits et discours de nos écrivains, philosophes et politiques décrivant la ville promise, celle que nous souhaitons tous, en la projetant dans un futur aussi proche qu'idéal. Pourtant, la réalité du présent semble plus sombre et plus violente dans les ensembles urbains qui poursuivent leur croissance, tout en notant qu'ils sont souvent très difficiles à définir précisément, à gérer et parfois à contenir.

### **Une volonté d'action forte en matière de prévention doit clairement s'exprimer**

Où commence la ville? Quelles en sont les constantes? Y a-t-il toujours ce même "tropisme" urbain?

La projection fondamentale de l'avenir, par la construction de l'ensemble vital dans le milieu urbain ou périurbain, s'exprime et se développe de multiples manières, mais la sûreté de tous et de chacun est l'un des fondements de l'équilibre et du bien-être social.

L'Etat, quel qu'en soit l'expression, se doit d'affirmer avec force et détermination le rôle préventif et répressif en matière de sécurité quotidienne que chaque citoyen est en droit d'attendre de lui.

*La sûreté de chacun est l'un  
des fondements de l'équilibre  
et du bien-être social*

Une volonté d'action forte en matière de prévention doit clairement s'exprimer ; tout d'abord, en posant les axes généraux des risques urbains et périurbains, les "ten-

dances" de la délinquance actuelle, puis les possibilités d'action et la place des acteurs directement répressifs dans les schémas mis en place.

Cette réflexion préalable se veut le corollaire de l'activité répressive de l'Etat dans sa composante policière, des méthodologies de recherche et d'accompagnement.

## Plus de 70% des infractions sont commises en zone urbaine

Une bonne prévention des risques de sûreté dans le milieu urbain passe, tout d'abord, par une bonne évaluation de ceux-ci, puis par la propagation ciblée d'une culture de sûreté.

*Le criminel va de manière très pragmatique et très rapidement se diriger vers les lieux qui lui semblent les moins sécurisés*

A l'image de la répartition démographique française, un peu plus de 71% des "infractions constatées" le sont par les services de la police nationale en zone urbaine, le reste l'étant par les services de la gendarmerie nationale. Une tendance au glissement du lieu d'infraction vers les zones rurales s'est faite jour depuis près de deux ans. Globalement, sur l'ensemble des infractions commises en France, 71% sont des vols et moins de 8% des atteintes aux personnes.

Pour les faits les plus graves, par exemple les vols à main armée, plusieurs paramètres sont à prendre en compte.

En vingt ans, le nombre total de vols à main armée, tous objectifs confondus, a doublé tandis que la part prise par les objectifs bancaires passait de 50% à moins de 10%. Les "objectifs traditionnels" des braqueurs se sont donc diversifiés et deux éléments fondamentaux de leur pratique, sont à relever :

- Premier élément : la population criminogène concernée est quasiment la même à niveau d'objectif équivalent. Ainsi, un malfaiteur ira indifféremment agresser une banque, un bureau de poste, un commerce de grande distribution, une bijouterie ou un transport de fret. Il agit très souvent sur commande et détermine ses objectifs en fonction de l'espérance des gains espérés en relation avec les difficultés pour y parvenir.
- Second élément fondamental : la constatation des transferts de criminalité entre secteurs économiques différents, mais présentant le même attrait pour un agresseur. Il existe également ce type de transfert au sein d'un même secteur économique aux préjudices d'acteurs dont la sécurité passive apparaît plus faible aux malfaiteurs.

En synthèse, le criminel va de manière très pragmatique et très rapidement se diriger vers les lieux qui lui semblent les moins sécurisés, tout point de faiblesse étant exploité, voire retransmis.

La rapidité d'action est essentielle encore, plus de neuf vols à main armée sur dix se déroulant en moins de trois minutes. Les moyens retardant cette vitesse d'exécution dérangent les malfaiteurs, pertur-

bent leur exécution et les incitent à renoncer. Il ne s'agit pas de s'opposer physiquement à leur passage à l'acte mais d'entreprendre "à froid", et donc en amont, une réflexion préventive permettant de retarder l'accès aux valeurs, de temporiser les protections passives des valeurs fiduciaires et d'indiquer au besoin par une communication ciblée qu'il y aura un long chemin à parcourir pour que le malfaiteur parvienne à ses fins.

### **Mettre en place une vraie culture de sûreté**

La mise en place de ces sécurités passives, de ces sortes de barrières techniques de protection ne vaut que si elle s'accompagne d'une véritable culture de sûreté, d'une réelle et profonde connaissance de son fonctionnement, d'une ambiance adaptée permettant sa mise en œuvre.

Ainsi, nombre de professions apparaissent aujourd'hui attirantes par les valeurs fiduciaires directes ou indirectes (écoulement sur un marché parallèle) qu'elles génèrent pour un groupe de malfaiteurs. Un transport de fret à forte valeur ajoutée, la recette d'une journée dans un commerce de grande distribution... peuvent représenter de dix à cent fois le préjudice moyen dérobé dans un établissement financier ou une poste.

*Le grand banditisme n'a plus de terrain d'activité exclusif*

Cette culture de sûreté ou du risque doit donc être instillée dès le départ d'une trajectoire professionnelle, en indiquant les atouts et valeurs de la discrétion, les éléments basiques de la détection, des signes en amont pouvant précéder une agression, la méthodologie assurant la meilleure fluidité dans la transmission des renseignements recueillis et une bonne connaissance des procédures de sûreté existantes.

Cette connaissance initiale ne doit pas être une fois pour toute dispensée puis oubliée. De régulières "piqûres de rappel" doivent trouver naturellement leur place dans la formation continue et s'y intégrer le plus simplement qu'il soit.

Une propagation ciblée des sûretés mises en place doit encore être assurée. La visibilité des mesures prises par les acteurs de la sécurité intérieure est essentielle bien sûr (présence des forces de l'ordre en nombre, temps et lieu, rapidité et professionnalisme de leur intervention...). De même, certains des facteurs de sûreté, tendant à dissuader

le malfaiteur de passer à l'acte, sont à intégrer visiblement (ouverture temporisée de coffres, vidéo-surveillance...).

## Le banditisme s'adapte aux technologies modernes

La réflexion portant sur les problèmes de sûreté définis comme étant l'ensemble des risques agressifs (crimes et délits violents ou par ruse) doit être impérativement présente dès la conception d'une construc-

*Un "permis de sûreté" permettrait d'analyser les risques en amont et de proposer une vision certainement plus cohérente*

tion ou d'un projet de rénovation urbaine. Au même titre que le permis de construire intègre avec précision et détails l'ensemble des éléments qui permettront de bâtir, une sorte de "permis de sûreté" permettrait d'analyser, de dis-

séquer en amont les risques et de proposer, avec les autres partenaires de l'ensemble urbain, une vision certainement plus cohérente.

Cette association réelle, qui se développe ici ou là, doit se banaliser et entrer de plain pied dans notre action quotidienne. Des progrès notables sont réalisés au travers de "chartes de sécurité" engageant le Ministère de l'Intérieur et certains secteurs professionnels particulièrement exposés (secteur bancaire, filière de la bijouterie, joaillerie, horlogerie, orfèvrerie, transport de fret...).

Cependant, le banditisme a évolué, tant en fonction des moyens mis en œuvre par ses victimes potentielles pour le déjouer (professionnels du secteur bancaire ou du transport de fonds), que par l'adaptation des truands aux technologies modernes.

Le grand banditisme n'a plus de terrain d'activité exclusif. L'une de ses caractéristiques essentielles est sa constante évolution, liée aux formidables capacités d'ajustement des truands aux mouvances de la société dont ils font partie. Ils se livreront au trafic de stupéfiants, au proxénétisme ou à l'exploitation de "machines à sous" illicites. Ces activités diversifiées ont inéluctablement pour conséquences de nombreux règlements de comptes sur le territoire national ou à l'étranger.

Les malfaiteurs professionnels font le plus souvent preuve de polyvalence simultanée (alternance de méfaits de tous types) ou successive (le banditisme n'est qu'un moment d'une "carrière" criminelle).

"Faire vivre la ville ensemble" représente en outre un véritable défi lorsque nous nous interrogeons sur la place et l'évolution de ses exclus, notamment de la population carcérale. Quelle réflexion poli-

tique à long terme avons-nous sur cette question et sur la reconnaissance sociale de ses gestionnaires ?

*La baisse de la délinquance ne doit pas inciter les bâtisseurs de demain à diminuer leurs efforts sur la voie du partenariat de sûreté*

L'évolution favorable que nous connaissons aujourd'hui dans les chiffres de la délinquance constatée ne doit pas inciter ou tenter les bâtisseurs de demain à diminuer leurs efforts sur la voie du partenariat de sûreté.

Face à ce formidable défi, une parfaite symbiose des énergies doit s'enraciner dans le tissu urbain que nous proposerons aux générations futures.

*H. Lafranque*

---

**Portrait :** Hervé Lafranque

- Maîtrise en droit, 3ème cycle juridique.
- Commissaire de police en 1985.
- Formation théorique à l'École Nationale Supérieure de Police de Saint-Cyr au Mont d'Or et pratique dans les services régionaux de police judiciaire de Bordeaux et de Lyon (1985-1987).
- Section criminelle du service régional de police judiciaire de Rouen (1987-1990).
- Service régional de police judiciaire de Marseille : adjoint au chef de la brigade de recherche et d'intervention de Nice (1990-1995) ; chef de la brigade de recherche et d'intervention de Marseille (1995-2000).
- Chef de l'Office Central pour la Répression du Banditisme à la Direction centrale de la police judiciaire de Paris (depuis janvier 2000).

Jacques Wermuth, Entrepreneur,  
Vice-Président de Cobaty France

## L'entreprise de construction va devoir affirmer son potentiel de valeur ajoutée

Que seront la ville et le bâtiment dans vingt ans ? Et quel sera alors le rôle des différents acteurs de la construction ? Personne ne peut sérieusement prétendre le savoir ou même simplement en avoir une idée relativement précise.

L'inconcevable maison futuriste et aseptisée, créée par Jacques Tati en 1958 pour son film "Mon Oncle", doit nous inciter à la plus grande modestie dans l'art délicat de la prévision : ce délire poétique qui, à l'époque, nous a bien amusés n'est-il pas en effet, au final, bien proche de certaines constructions actuelles ?

### Favoriser l'émergence d'opportunités favorables

Cependant, une organisation professionnelle doit anticiper les évolutions réglementaires et techniques de son secteur et envisager ses évolutions probables, y compris à long terme. Son rôle est, en effet, d'y préparer les entreprises qu'elle représente et de mettre en œuvre des actions volontaristes visant à limiter les possibilités d'occurrence de certains scénarios négatifs, ou, au contraire, à favoriser l'émergence d'opportunités favorables.

Bien entendu, plus la date ciblée est éloignée, plus la prévision est aléatoire et plus, par ailleurs, son intérêt même est limité car les réponses concrètes que nous pourrions apporter pour anticiper un changement prévu pour dans vingt ans seraient aussi difficiles à concevoir qu'à mettre en œuvre aujourd'hui...

*Une organisation professionnelle doit anticiper les évolutions réglementaires et techniques de son secteur et envisager ses évolutions probables*

Mais, s'il ne s'agit donc pas de prédire l'avenir, comment néanmoins l'anticiper avec un maximum de rigueur ? La méthode la plus scienti-

fique consiste à lister les principaux paramètres dont nous estimons actuellement qu'ils peuvent influencer sur notre métier dans les années à venir et à les faire varier, séparément puis en les faisant interagir, pour élaborer une série de scénarios.

Si l'exercice est, intellectuellement, aussi raisonnable que satisfaisant, il comporte cependant, dans la pratique, deux risques majeurs.

- ▶ Le plus évident est la possibilité de générer pléthore d'univers plus ou moins probables mais que leur multiplicité même, ainsi que leur diversité, rendraient inexploitable. De même que le nombre de positions que peuvent occuper les pièces d'un jeu d'échecs croît de façon exponentielle avec le nombre de coups joués, nous pourrions concevoir une quasi-infinité de scénarios d'avenir en faisant jouer, sur du long terme, un trop grand nombre de leviers potentiels. Et nous ne saurions quel enseignement en tirer.
- ▶ Le second risque est quasiment l'inverse du premier : chercher à prévoir en extrapolant par rapport au présent pourrait nous conduire à négliger la possible variation d'un paramètre que nous avons toujours connu stable, jusqu'à aujourd'hui, et à ne pas envisager le bon scénario.

Le moyen d'éviter ces deux risques réside dans la question fondamentale de la définition des paramètres pertinents. Puis dans la détermination des tendances lourdes (c'est-à-dire celles que nous connaissons avec une quasi-certitude, telles que le vieillissement de la population) et surtout des hypothèses que nous pouvons raisonnablement accepter, de façon subjective, sur les autres paramètres.

### **Des variables humaines de plus en plus déterminantes**

Je n'entends pas, bien sûr, entrer ici dans le détail des paramètres et des hypothèses que je considère comme pertinents. Ma consœur et amie Sylvie Petiot pilote, au nom de la Fédération Française du Bâtiment (FFB), un lourd travail de réflexion aussi rigoureuse qu'objective sur ce thème.

Mon ressenti personnel, et donc totalement subjectif, est que les variables humaines (rapport des individus à leur travail, à leur famille, à l'environnement ...) seront déterminantes. L'amélioration de la qualité de vie, à laquelle aspirent les Français, se décline à plusieurs niveaux.

► Tout d’abord, au niveau de la ville, je suis profondément persuadé que nos concitoyens et nos politiques ont analysé certaines erreurs du passé, et ont finalement assimilé l’importance majeure de l’urbanisme pour l’épanouissement de la société dans son ensemble. Je suis persuadé que l’urbanisme passera par la conception de modèles à taille humaine, que les immeubles de faible hauteur se développeront et qu’en intégrant des services de proximité de taille réduite, ils permettront un nouveau développement de la vie de quartier.

► De même, la mixité sociale à l’intérieur des quartiers, voire à l’intérieur des immeubles, telle que la France l’a d’ailleurs connue pendant des siècles, constituera une condition nécessaire de l’intégration et de la cohésion sociale.

*Je suis persuadé que l’urbanisme passera par la conception de modèles à taille humaine*

Le grand aléa réside, de mon point de vue, dans le possible développement du travail à domicile, pour le secteur tertiaire tout au moins. Est-ce de

la science fiction que de considérer que, grâce à l’informatique et à Internet, une grande partie du travail de bureau pourrait s’effectuer au domicile des salariés, avec des liaisons vidéo de qualité, permettant ainsi aux salariés de gagner en qualité de vie, à l’entreprise de diminuer ses frais généraux et à la collectivité de supporter moins de pollution due aux transports ?

A contrario, est-il envisageable que les transports collectifs se développent suffisamment pour permettre aux salariés d’habiter hors des villes et de leur banlieue ? Et quelles seraient les conséquences de ces deux axes de développement sur l’immobilier ?

## **Des habitats en phase avec la montée de l’individualisme**

Au niveau de l’habitat lui-même, je demeure persuadé que nos concitoyens sont attachés à une notion de transmission de patrimoine, et donc à des conceptions traditionnelles des bâtiments.

Les Français souhaitent et continueront à souhaiter habiter une maison, et en être propriétaires. Par contre, leurs attentes en terme de confort évoluent : ils veulent un espace de travail, une cuisine et une salle de bains plus spacieuses. La climatisation intégrée séduit de plus en plus.

Si la sécurité est aussi importante pour les jeunes que pour leurs aînés,

je ne crois cependant pas au développement des résidences surveillées à l'américaine.

Quant à la domotique, j'avoue être relativement dubitatif : si le préca- blage multimédia, la commandes centralisée des volets et de l'éclaira- ge ou le relevé des compteurs à distance séduisent, j'ai cependant le sentiment que nos concitoyens ne sont pas encore prêts à... faire cou- ler leur bain par téléphone.

Quant à la conception de l'habitat, je ne vois pas de raison à l'inversion de la tendance individualiste que nous constatons actuellement. Je pense que nos concitoyens souhaiteront de plus en plus disposer d'es- paces de vie individuels à l'intérieur du même logement, permettant aux membres d'une même famille de vivre à la fois seul et au sein d'un groupe.

Nous devons aussi chercher à répondre à la demande de souplesse et de modularité dans le fonctionnement du logement, qui permettra la mixité des générations et l'intégration de nouveaux membres issus de familles recomposées.

*Nous devons chercher, collectivement, à promouvoir une démarche d'offre, centrée vers toujours plus de qualité et un meilleur respect des délais*

## **L'entreprise devra sortir de la logique des prix bas**

Quant à l'entreprise en tant qu'acteur de la construction, elle doit poursuivre son développement dans une logique d'écoute client et d'offre commerciale individualisée. Si nous sommes sortis de l'époque où le patron d'une entreprise de bâtiment était un simple technicien, nous devons encore chercher, collectivement, à promou- voir une démarche d'offre, centrée vers toujours plus de qualité et un meilleur respect des délais.

Il nous faut apprendre à sortir d'une logique de recherche de prix tou- jours plus bas et à savoir, quand c'est possible, comme dans d'autres secteurs, nous démarquer de la concurrence en proposant au contraire des prestations originales d'un niveau supérieur.

L'entreprise que nous connaissons doit améliorer son image. Cela est nécessaire si elle veut recruter du personnel de qualité, compte tenu de l'évolution démographique, et tout simplement si elle veut rester crédible vis-à-vis des clients. La technicité du maître d'ouvrage, y compris du particulier, va en effet aller croissant : le formidable outil

*La technicité du maître d'ouvrage, y compris du particulier, va aller croissant*

qu'est Internet est là pour l'y aider. L'entrepreneur ne pourra plus se contenter de bien connaître les procédés traditionnels : il devra aussi se tenir systématiquement informé des évolutions récentes.

Il faut nous en féliciter. Plus le client sera documenté et exigeant, plus cela forcera les entreprises à aller de l'avant et mieux on distinguera les vrais professionnels. Pour assurer sa pérennité, l'entreprise devra donc positionner clairement par rapport à son métier et affirmer son potentiel de valeur ajoutée, tant en terme de technicité pure que de force de proposition commerciale ou organisationnelle.

Son rôle ne se limite plus à la mise en œuvre : elle apporte aussi sa technicité et sa connaissance des produits et de ses modes opératoires. Il importe avant tout de veiller à préserver et développer cet équilibre. Cela passera par une plus grande responsabilisation de sa composante humaine, que nous devons d'ores et déjà former dans ce sens.

*J. Wermuth*

---

**Portrait :** Jacques Wermuth

- École Nationale des Beaux-Arts de Nancy, section "Dessin et Architecture de Bâtiment".
- Certificat de formation professionnelle à la Direction d'Entreprise du BTP (Aproba).
- Entreprise P. Millet (1969-1983) : dessinateur-projeteur ; conducteur de travaux en bâtiment ; adjoint au directeur de travaux.
- Entreprise France Lanord & Bichaton à Nancy (depuis 1983) : responsable du secteur "Monuments Historiques", directeur du secteur "Monuments et gros œuvres", avec Thierry France Lanord, rachat de l'entreprise au Groupe Gauthrot (1995), directeur de l'entreprise rachetée.
- Création, par achat du nom, de la SARL Walter à Nancy, spécialisée en réhabilitation et travaux de ville.
- Président de l'École Supérieure des Ingénieurs des Travaux de la Construction de Metz (Groupe ESTP).
- Président de la Fédération BTP de Meurthe et Moselle.
- Président de la Commission Sociale du Bâtiment de la Région Lorraine.
- Président National de l'Union de la Maçonnerie et du Gros Œuvre (UMGO).
- Membre du Bureau de la Fédération Française du Bâtiment (FFB).
- Vice-Président National de Cobaty France.
- Président du Centre Régional d'Art Contemporain de Lorraine "La Synagogue" de Delme.

Georges Duclos, Architecte,  
Past-Président de Cobaty France

## Une ville pour tous : réalité ou utopie ?

"Combien d'Urbanistes en France ?" A cette question posée dans les années 60 par l'édile d'une grande ville à un des plus hauts représentants de la Profession, ce dernier répondit avec assurance "7000", faisant ainsi allusion aux 7000 inscrits au tableau de l'Ordre des Architectes... Evidence à l'époque, car dans l'enseignement de l'Architecture, à quelques nuances près, l'Architecte était naturellement Urbaniste et vice et versa et il régnait quasiment sans partage dans l'Art Urbain.

### **La pluridisciplinarité des acteurs était, encore récemment, inexistante**

Il eût d'ailleurs été difficile d'en être autrement. Jusqu'alors en effet, qu'il s'agisse des "projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension" imposés par la loi du 14 mars 1919, première loi d'urbanisme en France, des projets de reconstruction d'après-guerre, ou des ZUP (zone à urbaniser en priorité) issues des procédures dont se dote l'Etat en décembre 1958, c'était toujours l'Architecte, soit désigné par le ministre, soit choisi par la collectivité, qui monopolisait le projet urbain.

La pluridisciplinarité des acteurs était inexistante et la concertation le plus souvent limitée autour de l'Architecte, enfermé dans une sorte d'autisme culturel issu de la vieille école du Quai Malaquais. Dessiner sur un plan formel la ville globale harmonieuse était certes dans les esprits, mais la notion du "concevoir et construire ensemble" relevait le plus souvent d'une totale abstraction.

Il faut se souvenir de cette époque pas si lointaine pour apprécier le chemin parcouru, même s'il y a encore beaucoup à œuvrer pour faire naître la "ville idéale". Car, depuis, les choses ont passablement changé et dans une période relativement courte : la problématique de la

ville est sortie du seul débat architectural et technique pour s'inscrire dans une dimension culturelle, sociale et philosophique dont la complexité nous incite à une humilité à la fois salvatrice et vivifiante.

La nécessaire forme associée à la fonction, chère aux chantres du mouvement moderne de l'après-guerre, s'est peu à peu ouverte à "l'homo urbanus", à "l'utilisateur consommateur" dans cette réalité complexe, riche mais aussi fragile qu'est la ville.

*La problématique de la ville est sortie du seul débat architectural et technique pour s'inscrire dans une dimension culturelle, sociale et philosophique*

"Ce sont les personnes et les gens qui sont la matière de la cité, mais son ordonnance et sa gouvernance en sont la forme...", écrivait Aristote qui pourtant n'était "que" philosophe...

### L'angoisse de la feuille blanche du quartier à créer

Nécessité oblige. La marche de nos sociétés vers une civilisation de plus en plus urbaine est probablement un des enjeux les plus déterminants de l'évolution en cours de l'humanité. Dans le débat sur la ville, les remises en cause sont de tous ordres et donnent souvent une impression de vertige, voire d'angoisse, aux acteurs de l'urbanisme, devant la feuille blanche du quartier à créer ou de la restructuration urbaine à engager.

Les politiques urbaines d'aménagement du territoire se sont succédées, chacune tentant de corriger les erreurs de la précédente. Souvenons-nous de la Loi d'orientation foncière de 1967. On nous promettait une Ville rêvée à l'apogée d'une vision technocratique et positive de l'Urbanisme. Que d'espoirs déçus... A l'époque on gérait un urbanisme "d'extension" (sans doute était-ce nécessaire). Aujourd'hui on tente la mise en place d'un urbanisme de "renouvellement" après avoir constaté les méfaits de l'éclatement social de nos villes.

*Les politiques urbaines d'aménagement du territoire se sont succédées, chacune tentant de corriger les erreurs de la précédente*

Et pourtant les SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) de l'époque, devenus aujourd'hui des SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), mettaient en place pour la première fois une démarche de projet et de développement planifié à une échelle

intercommunale. Ils annonçaient également les prémices d'une démocratie participative en associant techniciens, élus et services de l'Etat à l'élaboration du projet.

### **Structurer un avenir basé sur le partenariat et la solidarité**

Hélas, de belles idées sont souvent restées en jachère, chaque commune concevant en autarcie sa zone d'activités, son gymnase ou son centre socio-culturel, concurrents de la ville voisine.

Il a fallu attendre la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), récemment toilettée et rebaptisée "Loi Urbanisme et Habitat", pour placer le débat dans une véritable philosophie urbaine visant à donner à la Ville cohérence et cohésion.

Le titre de la loi est d'ailleurs annonciateur de son contenu et de ses objectifs ; l'approche rationnelle et planificatrice des procédures précédentes ne suffit plus ; il faut réintroduire dans la Ville le plaisir du vivre ensemble et intégrer les besoins de la population au projet urbain.

*Il faut réintroduire dans la ville le plaisir du vivre ensemble et intégrer les besoins de la population au projet urbain*

Si les POS et SDAU avaient amorcé une concertation limitée dans l'élaboration du projet urbain, la loi SRU vise à soumettre à débat public les grands projets d'aménagement du territoire. Cela nécessitera à l'évidence une amélioration de la communication politique pour engager un véritable dialogue et faire œuvre de pédagogie.

Contrats de Plan Etat-Régions, Contrats de Pays, Contrats d'Agglomération, Contrats de Ville, les outils ne manquent pas.

Même s'ils fonctionnent comme des poupées russes, ils devront s'appuyer sur une démocratie de proximité pour structurer un avenir basé sur l'identité et l'héritage culturel mais aussi, et surtout, sur le partenariat et la solidarité.

Reste l'application sur le terrain :

- ▀ Faire de chaque projet urbain un véritable morceau de Ville.
- ▀ Ouvrir le quartier en panne et l'intégrer à l'agglomération en tissant des liens qui brisent les effets néfastes du zonage.
- ▀ Instaurer la mixité urbaine et intergénérationnelle.

## L'entreprise devra sortir de la logique des prix bas

Quant à l'entreprise en tant qu'acteur de la construction, elle doit poursuivre son développement dans une logique d'écoute-client et d'offre commerciale individualisée.

Si nous sommes sortis de l'époque où le patron d'une entreprise de bâtiment était un simple technicien, nous devons encore chercher, collectivement, à promouvoir une démarche d'offre, centrée vers toujours plus de qualité et un meilleur respect des délais.

Il nous faut apprendre à sortir d'une logique de recherche de prix toujours plus bas et à savoir, quand c'est possible, comme dans d'autres secteurs, nous démarquer de la concurrence en proposant au contraire des prestations originales d'un niveau supérieur.

L'entreprise que nous connaissons doit améliorer son image. Cela est nécessaire si elle veut recruter du personnel de qualité, compte tenu de l'évolution démographique, et tout simplement si elle veut rester crédible vis-à-vis des clients.

La technicité du maître d'ouvrage, y compris du particulier, va en effet aller croissant : le formidable outil qu'est Internet est là pour l'y aider. L'entrepreneur ne pourra plus se contenter de bien connaître les procédés traditionnels : il devra aussi se tenir systématiquement informé des évolutions récentes.

Il faut nous en féliciter. Plus le client sera documenté et exigeant, plus cela forcera les entreprises à aller de l'avant et mieux on distinguera les vrais professionnels.

*Plus le client sera documenté et exigeant, plus cela forcera les entreprises à aller de l'avant et mieux on distinguera les vrais professionnels*

Pour assurer sa pérennité, l'entreprise devra donc se positionner clairement par rapport à son métier et affirmer son potentiel de valeur ajoutée, tant en terme de technicité

pure que de force de proposition commerciale ou organisationnelle.

Son rôle ne se limite plus à la mise en œuvre : elle apporte aussi sa technicité et sa connaissance des produits et de ses modes opératoires.

Il importe avant tout de veiller à préserver et développer cet équilibre. Cela passera par une plus grande responsabilisation de sa composante humaine, que nous devons d'ores et déjà former dans ce sens.

## Organiser le nécessaire débat public

Tout ceci exprime dans la loi SRU cette volonté de retour à l'Urbanité qui, pour de nombreux spécialistes, désigne la recherche dans nos projets contemporains des qualités de la ville traditionnelle. Cette logique n'est certes pas nouvelle et elle apparaissait déjà en filigrane de certaines ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité) et ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) des années 60-70, mais il y manquait cette notion fondamentale de renouvellement urbain basée sur un changement progressif de l'image d'un quartier, sur un traitement homéopathique de l'espace urbain.

L'Architecte en chef des ZUP et des ZAC n'est plus seul et partage aujourd'hui la fabrication de la Ville avec de nouveaux métiers et de nombreuses compétences associées : sociologie, géographie, démographie, économie, infrastructure, écologie, paysage, patrimoine... La difficulté majeure résidera dans la manière de faire passer le message de cette intelligence collective, de décrypter le discours issu de mélanges culturels nouveaux pour instaurer une véritable concertation dans une société où beaucoup reste à faire en matière de démocratie participative.

Comment organiser le débat public ? A quel stade ? Avec quelle fréquence ? Faudra-t-il répartir la commune ou la ville en secteurs géographiques spécifiques ? Classer les problématiques par activités

*L'Architecte-Urbaniste devra s'investir pour expliquer le projet urbain et faire passer le message*

économiques ? On le voit, l'objectif est clairement affirmé mais sa mise en application est loin d'être simple. L'Architecte-Urbaniste, outre sa fonction de chef d'orchestre de l'équipe de

conception, devra donc s'investir dans cette fonction de communication pour expliquer le projet urbain et faire passer le message.

Les opérations de rénovation urbaine par exemple commencent à répondre à une préoccupation largement ressentie liée à l'échelle de la ville : le rejet des tours et des barres des banlieues et des ZUP des années 50 à 70 qui ont conduit à un sentiment général d'échec du vivre ensemble et du mal-vivre.

## S'appuyer sur la recherche de mixité

Parce que ces territoires ont souvent été conçus à l'époque principalement dans une "esthétique de plan masse", parce qu'ils n'ont pas été pensés comme un véritable morceau de ville, parce qu'ils n'ont jamais

été intégrés à l'agglomération, ils devront faire l'objet d'un véritable "retricotage" du tissu urbain et s'appuyer sur cette recherche de mixité, objectif fort fixé par la loi SRU. Sur le plan spatial, cette mixité sera notamment recherchée dans le domaine de l'habitat, par le mixage des populations et la variété des formes architecturales.

Répondant à une demande forte d'individualisation du logement, les tours et les barres démolies (déconstruites) cèdent peu à peu la place à une architecture de petits collectifs, d'habitat intermédiaire, d'habitat individuel ou groupé mixant programmes locatifs et accession.

L'intérêt majeur de cette démarche réside dans le fait que, contrairement à la conception des grands ensembles, les "créateurs-concepteurs", maîtres d'ouvrages, maîtres d'œuvres, collectivités, peuvent entamer en amont une concertation fructueuse avec les habitants de ce futur quartier restructuré, car ce sont en grande partie les résidents des constructions démolies.

Sur le plan fonctionnel, la mixité sera sans doute plus difficile à réaliser, car articuler dans un même programme logements, bureaux, activités diverses, équipements publics ne se décrète pas. Cela suppose

*Articuler dans un même programme logements, bureaux, activités diverses, équipements publics ne se décrète pas*

une lente maturation et de nombreuses mesures incitatives pour réintroduire, dans l'ancienne cité-dortoir, des espaces de vie et d'animation en rupture avec la pratique dominante du zonage.

En accompagnement de cette nouvelle diversité de formes architecturales et sans doute en référence à la ville traditionnelle, l'espace public sera lui aussi requalifié : la rue, la place, le jardin public, l'espace piétonnier, les pistes cyclables, le nouvel équipement de quartier fourniront autant d'éléments d'identification et d'animation propres à une certaine permanence et universalité des lois de l'urbanisme.

### **Intégrer le développement durable dans les opérations d'aménagement**

Reste ce qu'il est convenu d'appeler depuis quelques années le "développement durable" qui a permis, à partir du Sommet de Rio en 1992, de décliner les actions à mettre en œuvre au niveau planétaire pour une meilleure prise en compte de préoccupations notamment environnementales. On a beaucoup écrit et échangé sur le sujet, de nombreux colloques ont traité cette problématique. Mais sur le terrain, il n'est pas

toujours facile d'appréhender cette notion et de créer une dynamique locale pour intégrer les critères du développement durable dans les opérations d'aménagement. Cette dynamique doit être fondée, sans doute plus que jamais, sur la cohésion des acteurs au service d'une approche environnementale dans l'urbanisme opérationnel et à tous niveaux de l'aménagement (conception, réalisation, animation, gestion...).

Il importe cependant de souligner que le développement durable propose, sans toutefois imposer de modèle, un ensemble de références et de principes que les pratiques opérationnelles doivent être en mesure de mettre en œuvre. Des expériences locales permettent déjà de mieux appréhender la problématique et de construire un cadre de référence dans le sens d'une vision et d'une gestion plus économe, plus équitable et plus intégrée des territoires.

Des "référentiels" commencent à se mettre en place pour mieux définir et formuler les objectifs et les moyens du développement durable, s'appuyant aujourd'hui plus qu'hier pour "construire et faire vivre la ville ensemble" sur le dialogue, l'échange et la médiation pour :

- ▀ définir une vision cohérente de la ville, de nouveaux systèmes de gouvernance et des actions pour engager les "usagers consommateurs" dans les processus de décision,
- ▀ proposer une vision partagée et collective de la cité du futur même si elle n'est pas "idéale".

Evolution ou Révolution ? L'avenir le dira. Les premières lignes d'un nouveau et passionnant chapitre de l'histoire de l'Urbanisme sont en train de s'écrire.

*G. Duclos*

---

**Portrait :** Georges Duclos

- Architecte DESA (1965)
- Urbaniste DIUP (1971)
- Architecte à l'Aéroport de Paris (1969-1972)
- Architecte-Urbaniste à l'Atelier d'Urbanisme des Hauts-de-Seine (1971-1972)
- Création à Poitiers d'une agence d'Architecture et d'Urbanisme (1973)
- Création à Poitiers de la SELARL "Duclos Architectes Associés" (1997).  
Principales réalisations : logements, équipements publics (lycées, collèges, hospitaliers, médico-éducatifs, médiathèque, hôtels de ville), bureaux, usines, centre commercial et parking public, urbanisme (projets de ZAC, ZAE, schémas de secteur, schémas directeurs de quartier), urbaniste-conseil auprès des collectivités.
- Membre de Cobaty France (Association de Poitiers Vienne) depuis 1985.
- Président de Cobaty Poitiers (1987-1993).
- Président du 7ème district de Cobaty (1994 à 1997).
- Président de Cobaty France (1998-2001).

François Pélegrin, Architecte, Président de l'UNSFA  
(Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes)

## Pour une architecture qui rend la vi(II)e meilleure

À l'heure où le citoyen est légitimement de plus en plus exigeant quant à la qualité de son cadre de vie, il est utile de rappeler la dimension culturelle, sociale, urbanistique, technique et économique de l'Architecture: elle est à la fois un des outils de la civilisation en devenir et le témoin des civilisations passées. L'architecture est partout, elle appartient à tous, elle concerne chaque citoyen ; encore faut-il, dès leur plus jeune âge (enseignement primaire), les mettre en appétit d'architecture pour élever leur niveau d'exigence pour un meilleur cadre de vie, facteur de paix sociale.

Nous avons aujourd'hui la chance qu'une prise de conscience universelle (?) sur l'état de la Planète que nous laisserons à nos enfants mobilise enfin tous les acteurs dans notre domaine de la construction et de l'aménagement du territoire.

### **Le développement durable conjugue intérêt public et privé**

*Les architectes veulent croire que le concept de développement durable ne restera pas au stade de l'incantation*

Les architectes veulent croire que le concept de développement durable ne restera pas au stade de l'incantation à la mode pour un temps, mais marquera la volonté collective de changer la manière de réfléchir sur notre environnement et d'en concevoir le cadre construit. Cette perspective commune est une opportunité pour tous les professionnels soucieux de mieux agir : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entrepreneurs, industriels...

Le développement durable est un concept passionnant parce que, conjuguant l'intérêt public et l'intérêt privé, il intègre à la fois l'action

et le respect des domaines dans lesquels on intervient, avec la constante préoccupation:

- ▀ d'économiser en permanence, et pour le très long terme, ce qui ne se renouvelle pas,
- ▀ de réfléchir, dès les choix initiaux, au "devenir" possible ultérieur des matériaux mis en œuvre.

Tout ce que les Français rejettent à juste titre comme les grands ensembles, les entrées de ville "boîte à chaussures", les lotissements sans fin... ont comme triste caractéristique commune d'avoir marginalisé la conception pour réaliser des constructions dans l'urgence, en privilégiant avant tout l'aspect économique à court terme : c'est-à-dire un investissement minimum. Aujourd'hui, chacun peut se rendre compte des dégâts causés par ces pratiques et la société en connaît le danger ; nombreux sont les citoyens qui en payent le prix : celui du "mal vivre". Quelles nouvelles catastrophes sociales faut-il encore attendre pour que s'opère enfin le retour au bon sens ?

Chiffrer le coût du mal vivre aidera à comprendre une évidence : faire bien du premier coup coûte beaucoup moins cher que de bâcler à plusieurs reprises. Si l'architecture ne peut pas résoudre tous les problèmes de la société, un cadre de vie harmonieux peut largement contribuer à les atténuer.

*Faire bien du premier coup  
coûte beaucoup moins cher que  
de bâcler à plusieurs reprises*

Le développement durable c'est une attitude qui oblige à un autre regard sur nos activités : il faudra désormais être capable d'apprécier le projet, non seulement, sur ses performances économiques, mais également, sur ses valeurs environnementales, sociales, esthétiques, culturelles qui sont des facteurs de bien-être durable. Encore faut-il se donner les moyens de bien faire, c'est-à-dire :

- ▀ investir le juste prix dans la matière grise et notamment dans la programmation et dans la conception,
- ▀ prévoir le budget permettant de réaliser des travaux avec la qualité requise.

### Savoir construire en "coût global"

Comment ose-t-on, à l'heure où tout le monde se réclame de développement durable, assimiler encore le travail de l'architecte à un "surcoût", alors que son travail et celui de toute la maîtrise d'œuvre consistent à proposer du "mieux vivre" ?

Pourquoi la maîtrise d'ouvrage française et l'Etat ne seraient-ils pas capables d'encourager le raisonnement en coût global, celui qui prend en compte le coût du mal de vivre ? Pourquoi l'Etat, n'essaie-t-il pas de moderniser toutes les procédures qui permettraient de mieux maîtriser les délais et les coûts ? On découvrirait alors que l'investissement dans la matière grise, "c'est pas cher et ça peut rapporter gros..."

*L'investissement  
dans la matière grise,  
"c'est pas cher  
et ça peut rapporter gros"*

Depuis longtemps, mais peu écoutés, les architectes tentent d'expliquer que le coût global doit prendre en considération l'ensemble des facteurs matériels et humains pris sur le très long terme. Osant une énumération risquée, nous dirons que

le vrai coût global doit intégrer au moins :

- ▶ l'ensemble des prestations intellectuelles, qui seules peuvent être à l'origine d'une véritable "économie globale",
- ▶ le coût des matériaux et de la réalisation des ouvrages,
- ▶ les coûts d'exploitation,
- ▶ les coûts d'entretien, de maintenance et de réhabilitation,
- ▶ la déconstruction et la réutilisation éventuelle,
- ▶ les conséquences irréversibles (dilapidations des ressources naturelles, détérioration de notre cadre de vie, dérèglements climatiques...),
- ▶ les coûts humains et sociaux (dont le mal-vivre, quand il résulte d'un environnement mal pensé).

Si nous évoquons l'ensemble des prestations intellectuelles, c'est parce que nous croyons à l'effort collectif en amont, d'abord des maîtres d'ouvrage (et des Pouvoirs publics quand il y a interdépendance). Est-il concevable d'entrer dans le troisième millénaire en continuant de cloisonner hermétiquement :

- ▶ les coûts initiaux de la programmation et de la conception,
- ▶ ceux de la construction,
- ▶ ceux de la vie du bâtiment et de sa transformation ou élimination,
- ▶ sans préoccupation pour les plaies ouvertes sur la planète ?

Nous avons aussi confiance dans les efforts de recherche :

- ▶ des ingénieurs, à l'origine de systèmes toujours plus performants,
- ▶ des industriels pour produire mieux des matériaux plus "écologiques",
- ▶ et des entrepreneurs pour concevoir des procédés de mise en œuvre moins risqués et plus économes.

## Transformer un programme en composition spatiale harmonieuse

Le rôle des architectes est primordial car l'architecte, fondateur du projet, est le seul professionnel qui ait reçu une formation destinée à lui donner la capacité d'intégrer, dans une démarche créatrice globale (l'architecte est le maître de l'œuvre), à la fois ces objectifs environnementaux à court, moyen et très long terme (souvent divergents d'ailleurs), et l'ensemble des objectifs et contraintes d'ordre culturel, social, urbanistique, esthétique, fonctionnel, ergonomique, technique, économique, et ce dans un contexte réglementaire et normatif exceptionnellement étendu et pesant.

Ceci explique la fonction singulière et irremplaçable de l'architecte, spécialement formé pour concevoir un projet en prenant en considération cette multiplicité de préoccupations et en arbitrant leurs divergences.

L'architecte transforme le programme en composition spatiale, en harmonie avec le site, dans le respect de l'intérêt public; il n'est pas seulement l'inventeur d'espaces ; il est le manager du projet et le catalyseur qui pousse ses partenaires à l'excellence; il est, avec le maître d'ouvrage, l'arbitre de leurs "compétences"; c'est à lui d'assurer la synthèse de leurs savoirs pour en faire un projet.

Dans cette démarche, l'architecte ne prétend pas agir seul :

- ▀ il agit tout d'abord avec le maître de l'ouvrage, sans lequel aucun choix important ne saurait être pris car la qualité de ce qui sera réalisé dépend d'abord de la qualité de la demande. De plus, l'architecte, au service de son client, peut être utile et efficace dans la concertation collective quand il s'agit de développer la concertation et la pédagogie autour d'un projet (gouvernance). A cet égard le prix du "Projet citoyen" décerné chaque année par l'UNSFa permet de démontrer le rôle majeur que l'architecte peut jouer dans la phase concertation,
- ▀ il agit ensuite avec les partenaires de la maîtrise d'œuvre, dont aucun ne prétend concevoir l'œuvre seul, mais dont les compétences sont utiles à la réussite du projet. L'interdisciplinarité de la conception est pratiquée en France depuis plus d'un demi-siècle. Les architectes et ingénieurs ont une multitude de références communes dans tous les domaines du bâtiment et des travaux publics. Leur partena-

*L'architecte est le manager  
du projet et le catalyseur  
qui pousse ses partenaires  
à l'excellence*

riat fonctionne bien mais on peut encore l'améliorer en enrichissant l'offre de formations interprofessionnelles,

- ▶ tous les autres acteurs, entrepreneurs et industriels sont, eux aussi, mis à contribution, souvent sollicités par les maîtres d'œuvre eux-mêmes.

### **Le projet est œuvre collective**

Le projet est donc bien œuvre collective, mais il n'y a pas interchangeabilité entre les acteurs ; à chacun ses responsabilités. C'est au maître d'ouvrage qu'incombe celle de mettre les acteurs en position de bien travailler. A cet égard, nous condamnons une dérive bien dangereuse : celle qui consiste à diminuer l'investissement dans la conception au profit de l'investissement dans le contrôle et parfois même en comptant un peu trop sur l'assurance des acteurs pour régler certains problèmes.

Des marges de progrès restent à exploiter :

- ▶ l'usage intelligent des TIC (Technologies de l'Information et de la Communication), la mise en œuvre de la démarche "Qualité" partagée devraient nous permettre de réduire les coûts de non qualité (9 milliards d'euros par an) gaspillés collectivement dans le secteur bâtiment,

*Il incombe  
au maître d'ouvrage de  
mettre les acteurs en position  
de bien travailler*

- ▶ la "filiale sèche" qui est certainement une voie de progrès qu'il convient d'investiguer sérieusement compte tenu des nombreux atouts qu'elle représente vis-à-vis du développement durable.

### **Engager enfin les réformes de "bon sens"**

Le développement durable, la haute qualité environnementale sont l'occasion :

- ▶ de sortir du seul critère "coût-investissement" pour découvrir les vertues du vrai "coût global",
- ▶ de solidariser tous les acteurs de la construction : maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises et industriels autour d'objectifs partagés sachant conjuguer l'économie, la qualité, l'environnement, le social...,
- ▶ de mettre le projet au cœur des préoccupations de chacun.

Nos concitoyens ont parfaitement compris l'enjeu du développement durable et attendent que nous leur proposons des lieux (habitat, tra-

vail, loisirs...) dans lesquels ils seront plus heureux. Le challenge est d'autant plus intéressant que, pour être relevé, il faut être solidaire et généreux dans l'intérêt du projet.

Les moyens humains existent et les moyens financiers aussi, si on veut bien raisonner intelligemment, c'est-à-dire raisonner en macro-économie en prenant en compte les économies "sociales" engendrées et les risques maîtrisés.

Nous demandons à tous les acteurs du cadre bâti d'être aux côtés des architectes dans ce noble combat et souhaitons que, par nos efforts conjugués, nous puissions très vite engager les réformes de "bon sens" que nous réclamons depuis si longtemps.

*F.Pélegrin*

---

**Portrait** : François Pélegrin

- Architecte DPLG (Unité pédagogique n°1, Quai Malaquais), 1976.
- Urbaniste de l'Université de Paris, 1977.
- Ancien élève de l'Institut des études juridiques et économiques appliquées à la construction et à l'habitation, 1978.
- Depuis 1980, Architecte Urbaniste libéral. Lauréat de différents concours, il réalise des équipements scolaires et universitaires, des logements sociaux et privés collectifs et individuels, à Paris, St-Denis, Clichy, Bois-Colombes, Coulommiers, Poitiers, l'Isle-d'Abeau, Aix-en-Provence, des programmes de réhabilitation en région parisienne et différents travaux d'aménagement touristique en montagne. Lauréat national de l'Appel d'Idées lancé par le Ministère de l'Équipement : LQCM (Logement à Qualité et Coûts Maîtrisés) avec les maîtres d'ouvrage Arcade et SNI.
- Membre du Comité d'Experts AFME (Agence Française pour la Maîtrise de l'Énergie), 1982-1985.
- Vice-Président de l'UNSFSA, 1984.
- Membre du Comité Directeur du Plan Construction et Architecture, 1987-1994.
- Membre consultatif du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), 1991-1994.
- Cofondateur et Président d'honneur d'Archinov (mouvement des architectes et de leurs partenaires pour le développement et l'innovation) créé avec Jean-Jacques Terrin, 1995.
- Président de l'UNSFSA, octobre 2001.
- Président du Conseil International des Architectes Français (CIAF), 2003.

Nicole Bigas,  
Vice-Présidente de Cobaty France,  
Directrice de la communication et de la planification stratégique  
de la Caisse d'Épargne Languedoc-Roussillon

## De la médiation à la gouvernance

La ville n'est pas seulement un espace : elle est aussi un nœud de réseaux et d'activités, de conflits et de relations sociales, de stratégies et d'imaginaires. L'espace de la ville est un espace de territoires.

Avec la disparition de l'espace rural, la totalité du territoire est devenu urbain et ce qui aura marqué fortement ces dernières années c'est l'ouverture de ce grand chantier de renouveau des territoires, dont le point d'orgue aura été les lois Voynet sur l'aménagement et le développement durable des territoires, la loi Chevènement sur l'intercommunalité et la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). Elles sont toutes porteuses de nouvelles orientations attendues avec :

- d'abord, la reconnaissance de l'échelle des agglomérations, aires urbaines et des pays, avec la définition de nouveaux projets urbains inter-communaux,
- ensuite, la relance de la planification stratégique avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les contrats de Plan Etat-Régions,
- enfin, avec aujourd'hui le nouveau grand chantier de la décentralisation qui redistribue les cartes, entre collectivités publiques.

### **La décentralisation institue une réelle responsabilité de la ville**

A cet égard, la décentralisation institue, en France, une réelle responsabilité de la ville. Elle entraîne dans une véritable politique de la ville, la nécessité d'un équilibre entre les trois acteurs majeurs de l'entité urbaine, qui sont les urbanistes, les architectes et les médiateurs. Cependant, l'articulation des choix et décisions est difficile à définir parce que :

- les urbanistes et aménageurs sont souvent animés de logiques d'Etat et de logiques technocratiques,

- celles des architectes sont souvent liés à des acteurs privés et à des investisseurs soucieux de leur rentabilité,
- et celles des médiateurs, dont on connaît la difficulté à se faire entendre des habitants, sont particulièrement délicates.

Or, la politique urbaine résulte de l'articulation de l'urbaniste, de l'architecte et du médiateur à laquelle elle donne un sens.

*La politique urbaine résulte de l'articulation de l'urbaniste, de l'architecte et du médiateur à laquelle elle donne un sens*

### **Impossible de concevoir la ville sans les habitants**

Le récent dispositif législatif a conforté l'obligation de consultation des citoyens parce qu'elle s'avère exigeante ; la concertation sur des démarches et projets urbains fait appel à des compétences spécifiques qui intègrent des pratiques de médiation, pour assurer l'interface entre ces logiques politiques, institutionnelles et sectorielles.

Construire et faire vivre la ville ensemble, c'est aussi avoir une vraie ouverture d'esprit qui se traduit naturellement dans les méthodes de travail.

De la médiation à la gouvernance, le chemin est long et semé d'obstacles mais, surtout, rien ne se construit dans l'improvisation, au gré d'une opportunité. L'exercice de la démocratie participative, dont dépend la qualité et le bonheur de la vie sociale et urbaine, pose le problème de la décision.

On ne peut plus concevoir la ville sans les habitants. La ville elle-même est devenue un enjeu considérable de la reconquête politique et sociale.

Les habitants n'écoutent pas les réponses aux questions qu'ils ne se posent pas. Leur participation à tout processus de changement doit d'abord prendre appui sur les questions qui les préoccupent. Faire la ville, c'est mettre ce débat sur la place publique.

Faire la ville autrement, c'est également poser l'enjeu des modes de gestion, d'organisation et de relation des acteurs de l'action publique avec les citoyens.

On ne peut plus venir à la rencontre des habitants avec des projets ficelés. Il faut "repolitiser" les quartiers, villes et espaces de parole, non dans le sens politique, mais pour participer à la vie de la cité.

## S'appuyer sur les professionnels locaux et régionaux

Il faut également s'appuyer sur les compétences de professionnels locaux et régionaux, tels que ceux des Fédérations et des Associations, reconnues dans le monde de la construction, comme le Cobaty qui regroupe des experts dans tous les domaines, soucieux de modernité, confort et respectueux du cadre de vie.

Les habitants possèdent des savoirs qu'ils ne soupçonnent pas toujours. Leurs connaissances du quartier dans son fonctionnement quotidien en font des experts naturels. Cette capacité d'expertise, confrontée à celle des professionnels experts et élus locaux, peut se révéler d'une grande pertinence et efficacité.

Les réseaux d'habitants, de nouvelles formes d'implication sociale entre habitants et décideurs, de nouveaux espaces de rencontres entre professionnels d'horizons différents sont à construire.

La volonté politique de s'engager dans une démarche citoyenne, qui vise à responsabiliser le plus grand nombre de ceux qui vivent dans la société locale, est naturellement indispensable mais pas suffisante. Il n'y a pas de démocratie sans information partagée, même si on est bien conscient que l'on ne fait pas "la ville" par référendum !

*Il n'y a pas de démocratie sans information partagée, même si on est bien conscient que l'on ne fait pas "la ville" par référendum !*

Faire la ville avec les habitants, c'est d'abord mieux préparer les professionnels et autres acteurs du terrain aux démarches participatives et de développement.

## La formation des habitants est indispensable

La formation des habitants est indispensable et elle passe par la connaissance des droits et devoirs du citoyen, mais surtout par la connaissance du droit public ou l'initiation à la délibération et à la réflexion critique.

Tous les points de vue doivent pouvoir s'exprimer. Si un conflit éclate, il faut le nommer. Le conflit est sain ; il permet de corriger les erreurs, il est formateur. Il permet de négocier, se faire entendre, de trouver des solutions ensemble. Les situations conflictuelles sont souvent à l'origine de la création d'organisations d'habitants, associations de locataires, comités de quartiers... C'est dans la contradiction que naissent les idées nouvelles. Le conflit est une alternative à la violence.

*C'est aux décideurs de s'adapter  
et de construire les réponses  
aux questions posées*

C'est aux décideurs de s'adapter et de construire les réponses aux questions posées, en partant de la pensée des habitants et de ce qu'ils sont et souhaitent vraiment. C'est à eux de refaire la ville, au moyen d'une logique de territoires et de projets, à travers une démarche de partenariat avec les Institutions, les Elus et les Habitants.

Or au moins quatre raisons freinent la mise en œuvre de ce nouveau type de partenariat :

- ▶ la difficulté de partager le pouvoir,
- ▶ une organisation administrative et publique trop cloisonnée. Passer d'une logique d'offre de services à une logique d'accompagnement des initiatives des habitants n'est pas encore entrée dans les mœurs,
- ▶ le manque de mise en cohérence des systèmes impliquant les habitants. Il s'agit souvent de pratiques isolées et très diverses. Comment peuvent-elles devenir, demain, des initiatives de droit commun, inscrites dans une vraie politique publique ?
- ▶ enfin, la formation des acteurs, techniciens et élus.

On ne s'improvise pas médiateur, animateur de groupes d'adultes, accompagnateur de démarches participatives... C'est une vraie compétence et un véritable savoir faire à acquérir !

### **La mutation des acteurs de l'urbanité est en cours**

Pour sortir de la logique exclusive d'offre de services et accompagner la construction de projets partant des préoccupations des habitants, le chemin sera long. Mais les acteurs du monde de l'urbanité sont en train de redéfinir leurs rôles et leurs métiers pour élaborer les bases du "vivre ensemble".

De la concertation classique avec réunions et expositions, aux techniques de la médiation, telles que l'organisation d'ateliers promenades, la création d'observatoires de chantiers, l'animation de groupes de prospective..., la mise en relation devient le cœur du métier qui couvre ainsi maintes facettes.

Et ce développement d'un nouveau monde de gestion des politiques sociales, techniques, économiques et financières, n'est-ce pas cet équilibre qu'incarne la gouvernance des villes ?

Cette prise de conscience de l'interaction des différents acteurs, tant avec

la société qu'avec l'environnement dans lequel elle s'inscrit, est une des bases de ce qu'il est convenu d'appeler "la bonne gouvernance".

*La prise de conscience de l'interaction des différents acteurs est une des bases de ce qu'il est convenu d'appeler "la bonne gouvernance"*

Elle suppose des volontés fortes guidées par l'intérêt général :

- ▀ la volonté commune de vouloir changer les mentalités, améliorer les comportements, réorganiser les modes de travail, induire de nouvelles intentions,
- ▀ la volonté affichée de prendre en compte la priorité donnée pas les habitants à la qualité de la vie, à la protection de l'environnement, à la participation et à l'écoute,
- ▀ la volonté, enfin, d'organiser de façon homogène, cohérente et permanente, les modes de concertation et de mutualisation.

Et si cette nouvelle politique de la ville n'était autre que la réponse au développement durable préconisé déjà en 1992 par le Sommet de Rio ?  
*"Répondre aux besoins du présent sans compromettre les capacités des générations futures de répondre aux leurs, organiser une nouvelle démocratie fondée sur l'adhésion et la participation, en replaçant l'homme au cœur du développement, c'est s'engager pour faire face à la principale priorité affirmée par les Français : la qualité de la vie".*

*N. Bigas*

---

#### **Portrait : Nicole Bigas**

- Diplômée d'études supérieures en Droit et Sciences économiques.
- Membre du Comité exécutif de la Caisse d'Épargne Languedoc-Roussillon depuis 2000 et Directrice de la Communication et Planification stratégique.
- Membre du CESR du Languedoc-Roussillon, section Prospective et Conjoncture.
- Administrateur de la Société Héraultaise d'économie mixte, de l'OPAC HLM du Languedoc-Roussillon, TAM (transports urbains), CIL 34, ADIL Hérault.
- Commissaire au Congrès International Cobaty à Montpellier, septembre 1999.
- Entrée à Cobaty en 1992.
- Présidente de l'Association Cobaty Montpellier (2000 - 2002).
- Vice-Présidente Cobaty France (2002 - 2003).

---

#### **BIBLIOGRAPHIE**

- "Créer la ville - Paroles d'architectes", "Le Monde" (février 2003).
- "Le sens de la ville", B. Lamizet, Edition Harmattan (juillet 2002).
- "Faire la ville autrement", P. Norynberg, Edition Yves Michel (novembre 2001).
- Revue "Diagonal", mars-juin 2003.
- "Charte méditerranéenne de l'habitat", novembre 2002 avec UROHLM - LR.

Jean-Claude Prinz,  
Architecte d'intérieur/Designer

## Architecture commerciale : pour le bien-être dans la ville

Dans l'acte de construire et de faire vivre la ville, le commerce est un facteur d'animation important. Il est, en effet, l'expression d'une époque. Les boutiques participent au tissu urbain et sont devenues des repères. Elles ponctuent et animent la ville par les vitrines, les enseignes et la lumière et sont des supports de rêves et de désirs. L'architecture commerciale est devenue une composante essentielle pour donner aux boutiques leurs nouveaux codes et signes de mutation.

*Les boutiques participent  
au tissu urbain  
et sont devenues des repères*

La créativité des architectes, des designers et les besoins croissants du marketing ont amené de nombreux magasins témoins d'une époque à rechercher originalité et innovation. Ainsi, il existe aujourd'hui de nombreuses tendances qui forment une étonnante diversité et contribuent à l'animation de la ville.

### "Tendances" ou "temps denses" ?

Le mot "tendance" est définie dans le dictionnaire comme une force par laquelle un corps tend à se mouvoir vers quelque chose, un penchant. J'aurais pu aussi parler de "temps dense" pour parler d'architecture, de beauté, de communication, de design et de mode. Une revue a d'ailleurs fait ce jeu de mot (\*). Car les temps aujourd'hui sont très denses. Densité de création, de créativité, de concepts, d'imagination et d'innovation... Et ce surtout dans le domaine de l'architecture de commerce.

Les nouveaux concepts de magasin sont entrés dans notre vie quotidienne. Le shopping est partout dans les médias, dans l'environne-

ment de la maison, mais aussi les hebdomadaires, voire même les quotidiens qui parlent des nouvelles tendances, des nouveaux concepts de magasins, de restaurants, de cafés. Même la presse économique, la radio, la télévision s'y intéressent. Tous parlent de nouveaux lieux "branchés", de quartiers, de rues avec les adresses des magasins à découvrir.

Les agences de design, qui par le passé avaient pour principale activité l'identité graphique, les logos, le packaging, ont désormais intégré un département "Architecture commerciale", appelé également "Design d'environnement".

*Les nouveaux concepts de magasin sont entrés dans notre vie quotidienne*

A l'invitation de Paul Eluard à "garder les yeux fertiles", il m'a paru intéressant de faire un voyage à travers ces tendances de concepts de magasins qui font rêver, communiquer, échanger, acheter. Et donc prendre du plaisir...

## Un classement qui reflète des modes de vie

J'ai opté pour un classement des tendances par rapport à des styles de vie. En effet, les décors n'obéissent plus à une logique historique. Il me semble difficile, aujourd'hui, de classer un magasin par style (Louis XIV, Louis XVI, Napoléon...). Ainsi, la personnalisation des aménagements de magasins, le charme des antiquités, des brocantes, le monde contemporain de l'innovation, de l'imagination ont apporté un environnement particulier qui s'inscrit d'avantage dans un mode ou un style de vie.

De ce fait, on a des décors de magasins avec de nouvelles références esthétiques et donc très différents. Certains sont pleins de traditions insolites, d'autres s'inscrivent dans une pérennité classique, d'autres encore dans un modernisme esthétique et élitiste, d'autres enfin se rattachent à des valeurs économiques, écologiques, émotionnelles...

*Les décors de magasins ont de nouvelles références esthétiques et sont donc très différents les uns des autres*

Le mélange des styles répond plus à un besoin de mode de vie, de "machine à vivre" dans le cadre du commerce.

J'ai donc choisi de classer les magasins en huit catégories : Minimalisme, Nouveau Baroque, Thématiques,

Rationnels, Classiques, Spectacles, Modes, Nomades.

### **Minimalisme : une simplicité parfois très sophistiquée**

Cette tendance a été initiée par les Japonais en 1980 et magnifiée par les grands couturiers (Klein, Armani...). Plus récemment, le magasin "branché parisien" Colette est devenu une forte référence.

C'est par un dépouillement de l'espace, avec un mobilier austère, offrant beaucoup de sobriété et de pureté dans les lignes, que la tendance minimaliste prend ses sources. C'est une approche du minimum vital, où la simplicité est parfois très sophistiquée, où la pureté règne en maître. Les plafonds et les murs sont souvent blancs avec des éclairages très doux ; l'utilisation d'un seul matériau noble (bois, acier, verre...) apporte une touche harmonieuse.

Le nomadisme (*voir plus loin*) s'inspire également du minimalisme par des présentoirs mobiles, avec des miroirs simplement posés et des objets transportables. Les produits sont peu nombreux mais très sélectionnés. On retrouve un style laboratoire et un dépouillement, sources d'inspiration du minimalisme.

Aujourd'hui, de nombreux concepts de magasins s'inspirent de cette tendance (Zara, La City, Morgan), oubliant que le minimalisme est d'abord une forte implication du volume architectural et une sophistication du détail.

La clientèle est très sophistiquée, très "branchée", à la pointe de la mode et très exigeante.

### **Nouveau Baroque : renouer avec le magique**

Cette tendance est décalquée de l'Art Baroque du XVIII<sup>ème</sup> siècle par des designers, stylistes, architectes contemporains, tant dans l'Art Nouveau de Gaudí que dans les œuvres plus récente d'Ettore Sottsass, Alessandro Mendini, Garouste et Bonetti, Hilton Mac Connico.

C'est la recherche d'une nouvelle "symbolique" des objets et du cadre de vie. L'idéal du Baroque est de renouer avec l'âge d'or d'une mode naturellement magique. "Notre modernité est un chemin sans rupture avec toutes les sources et tous les parcours de l'histoire", disent Garouste et Bonetti.

Quelques exemples à Paris: Ladurée, Christian Lacroix, Thierry Mugler. Mais d'autres ont arrêté cette tendance, car trop liée à un effet de mode (Kookai). On trouve souvent cette tendance dans la restauration (le restaurant "Bon" à Paris dessiné par Philippe Starck).

Un peu provocateur, le Nouveau Baroque est néanmoins une expression du détournement des formes. Contrairement au Minimalisme, le Nouveau Baroque s'exprime avec de nombreuses couleurs et matériaux, provenant souvent de récupération, ou de détournement, et créant ainsi une accumulation de codes et de signes.

Dans un monde qui a perdu ses mystères, le Nouveau Baroque cherche une nouvelle expression extraordinaire et poétique. C'est pour une clientèle à la recherche d'émotion, d'exotisme, de sensualité.

### **Thématiques : la recherche des magasins univers**

Inspiré par de grandes réussites aux Etats-Unis comme The Nature and Company (en France, Nature et Découvertes), ces magasins fédèrent plusieurs types de produits autour d'un thème: l'écologie, la nature, la découverte... Autres exemples : Loft ou Antropologies aux Etats-Unis où tous les matériaux sont en bois naturels, branches, herbes, Virgin Megastore (Paris), également Human Inside (Paris), Sun and Rain (Etats-Unis...).

Plus récemment Résonances, implanté à Paris-Bercy et à Val d'Europe, est un hommage aux objets du quotidien en les transformant en ustensiles ludiques, design ou poétiques, le tout autour d'une librairie spécialisée sur le thème de la maison.

C'est une des tendances très recherchées actuellement. Plus proches des boutiques du "prêt-à-vivre" qui vendent non seulement des produits mais aussi une ambiance, un imaginaire. En bref, un style de vie.

La restauration, les cafés et les bars sont aujourd'hui des acteurs très moteurs de ces axes de recherches à thèmes : cafés Philo, Littéraires, cyber-cafés, Musique, Fumeurs, Théâtres, Shopping de plus en plus intégrés dans les magasins...

La clientèle est futile, changeante, cherchant l'inattendu, la nouveauté, l'innovation, le changement.

### **Rationnels : l'efficacité avant tout**

Nés d'un marketing très élaboré, ces magasins s'inscrivent dans un démarche de présentation rationnel, ergonomique, pratique, efficace (Gap, Grand Optical, FNAC, Original Levi's Store...). C'est l'organisation, la présentation, l'ordre qui priment sur l'ambiance et la décoration générale.

Ces magasins peuvent avoir plusieurs typologies de tendances mais

c'est à partir d'un style basé sur l'organisation, la rationalisation, la normalisation et l'efficacité que le concept se traduit. L'architecture intérieure est souvent peu mise en valeur car les décors et les effets d'ambiance sont délaissés au profit d'une organisation de l'espace très structurante et organisée par des circulations principales et secondaires et des éléments de présentation modulables, fonctionnels, où seul le produit est mis en évidence, dans ses repères, ses codes. La signalétique et le graphisme sont des éléments très importants car ils permettent aux consommateurs de se repérer, de s'orienter facilement, d'organiser ses recherches et de retrouver ses produits, souvent habituels, par un classement rigoureux et efficace.

Les clients sont fidèles, habitués car ils trouvent leur repères, leurs origines et ces magasins sont souvent proches de leur univers culturel.

### **Classiques : la primauté de la qualité**

La tendance classique s'exprime par ce qui a une durée. On peut être classique par l'utilisation de codes et de styles d'une autre époque. Mais on peut être classique par le style contemporain. Andrée Putmann, Réna Dumas, Alberto Pinto sont des architectes d'intérieur qui inscrivent leur projet dans cette mouvance.

C'est la qualité qui prime : qualité de l'espace, des aménagements, de l'organisation, du choix des matériaux, de la lumière, des mobiliers, avec un certain goût du "luxe" et du "chic". Cette tendance a de nombreuses références issues de la tradition, souvent revisitée, avec une maîtrise de la valeur de l'espace et de la composition et apportant une image de confort et de grande qualité. Ainsi les magasins Hermès, Dior, Weston... plus récemment, Cartier et Baccarat à Paris sont réalisés comme de grands appartements...

C'est une clientèle souvent difficile, de connaisseurs, de personnes raffinées, qui ont le sens de l'esthétique, du goût de l'apparence, du luxe, de la qualité, mais qui peuvent devenir très fidèles à l'enseigne.

### **Magasins spectacles : le rêve et la magie**

En dehors de toute tendance de mode ou de style, les magasins spectacles sont plus proches d'un décor de théâtre ou de film. Ils évoquent des univers ou des ambiances où les décors prennent une importance considérable, magique et souvent ludique et contribuent à apporter

une dimension fantastique dans une scénographie spectaculaire. Le décor et le produit sont autant valorisés l'un que l'autre. On vient chercher davantage du rêve que des produits.

Les décors varient en fonction du moment et s'adaptent comme sur une scène de théâtre à un événement ou à une représentation précise. Ils sont le reflet d'un nouvel art de vivre, ont une grande réactivité à la créativité et correspondent souvent à une clientèle ciblée en fonction de nouveaux besoins. Nike Town (Etats-Unis et Londres), Disney Store, Warner's Bros Store (New York) sont les principaux exemples. On peut encore citer Séphora (Paris) avec son tableau d'affichage des prix dans le monde et ses vitrines de produits factices ; plus récemment, l'ouverture de Citadium à Paris.

C'est une clientèle (très) jeune, changeante, mouvante, éphémère, pas sûre d'elle, qui compare, se déplace souvent.

### **Modes et Designers : des rencontres uniques**

"*La mode s'empare des designers*" titrait "*Maison Française*" à l'occasion d'un numéro mixant les lieux à la mode, les galeries, les espaces culturelles, les fournisseurs de mobilier et d'éclairage, les restaurants avec les magasins. Cela confirme que la mode s'est emparée des boutiques de design et des designers.

Mais pas n'importe quel designer. Non pas les architectes d'intérieurs, habitués depuis longtemps à concevoir des espaces de vente, mais de jeunes designers reconnus médiatiquement pour la création de mobiliers et d'objets de la maison. Aujourd'hui, ces designers s'investissent dans la création de boutiques à Paris : A-Poc (Erwan et Ronan Bouroullec), Corinne Cobson (Thierry Gaugin), Alexandra de Gastines (Marie-Christine Dorner), Jean Paul Gaultier (Philippe Starck)... Il s'agit d'une rencontre entre un créateur de mode et un designer.

Ces magasins ou restaurants, cafés... font souvent l'objet d'une grande créativité et sont très médiatisés. Mais ils ne s'inscrivent généralement pas dans une démarche commerciale ou marketing, ni dans une démarche d'architecture de réseaux. Ce sont bien souvent des "*one shop*". Victimes de leur succès médiatique, ils se transforment, sont obligés d'évoluer rapidement ou quelquefois s'arrêtent après quelques années.

### **Les Nomades : éphémères par nature**

Nouvelle tendance venue du Japon : les magasins qui s'installent pro-

visoirement dans un lieu existant (ou à créer) sur une période délimitée, voire extrêmement courte. Le nomadisme avait déjà trouvé ses repères dans les voyages, le confort des voitures, le mobilier, les vêtements, la nourriture, la restauration mais également dans le travail, le tourisme...

Aujourd'hui, c'est une nouvelle tendance de magasins qui prend le relais de cette forme d'organisation. Ainsi, les gares, les aéroports deviennent des lieux pour accueillir ces nouveaux concepts de magasins, car ce sont des lieux de passage de voyageurs, eux aussi nomades à ce moment.

En fonction des lieux, les magasins s'adaptent, se transforment avec leur concept, leurs produits, leur organisation, leur personnel et sont capable de s'intégrer et de s'adapter quel que soit le lieu, la surface qui les accueillent.

Ces magasins concernent une clientèle très active, elle aussi nomade, qui voyage autant en famille que pour des raisons professionnelles.

## **Pas de recette mais une bonne alchimie**

Je suis convaincu que le commerce est un facteur de mouvement et porteur de nouveaux concepts, de systèmes de valeurs sociales et donc de nouvelles tendances qui contribuent à l'animation de la ville. Et même si les tendances peuvent être éphémères et fragiles (usure du temps, caprices de la mode...), l'imagination pour mettre en scène et présenter un produit prendra toujours une dimension ludique pour séduire, faisant vibrer l'émotion et la sensibilité de chacun.

Il n'y a pas de recette miraculeuse, mais une bonne alchimie entre produit, lieu, espace, décor, présentation, scénographie... pour créer une émotion, une séduction et une ambiance, donc un nouveau style, une tendance en harmonie avec l'ensemble qui témoigne des modes et des mœurs de notre temps.

*Même si les tendances sont éphémères, l'imagination pour mettre en scène un produit prendra toujours une dimension ludique*

Quelles seront les tendances de demain ? Je vois quelques nouvelles lignes de force en ce début de siècle. Ce sont des valeurs ou des concepts comme l'engagement, le temps, la pédagogie, l'assistance, le confort, la tolérance, la citoyenneté, la santé, le bien-être, la sécurité. Mais avec toujours une grande part d'émotion...

Il reste encore à créer, sans nécessairement savoir vers quoi ou vers où l'on va. "Si l'on sait exactement ce que l'on va faire, à quoi bon le faire?" , disait Pablo Picasso.

*J.C. Prinz*

(\*) " Temps denses " 1 et 2 sous la direction de Lionel Blaisse et François Gaillard aux Editions de l'Imprimeur et chez Tétraèdre.

## **Grandes références des huit tendances**

### **Minimalisme**

Jil Sander, New York (design: Gabellini) - Jigsaw, Londres (design: Pawson) - Helmut Lang, New York (design: Richard) - Armani, Paris (design : Hulak) - Qiora Store & SPA, New York (design: Aro).

### **Nouveau Baroque**

Christian Lacroix, Paris (design : Garouste et Bonetti) - Touparry à la Samaritaine, Paris (design : Hilton Mac Connico) - La Maison du cigare, Los Angeles (design : Garouste et Bonetti) - Les Mégolithes et Maty, France (design : Prinzdesign).

### **Thématiques**

Discovery Channel Store, San Francisco - Dean & DeLuca, New York - Pantagonia, Washington - Nature et Découvertes, Paris (design : Betoullaud & Associés) - Résonances, Paris (design : Architral) - Le Piment Bleu, La Rochelle (design : Prinzdesign).

### **Rationnels**

Ann Taylor Loft, New York (design: Desgrippes Gobé & Associés) - Gap dans le monde - Original Levi's Store, New York - Dockers, États Unis - Fnac, France (design : Architral) - Grand Optical, Paris (design : Architral).

### **Classiques**

Ebel, New York (design: Putman) - Ralph Lauren, San Francisco; Chanel, Paris - Hermes dans le monde (design : Dumas) - Dior, Paris - Lanvin, Paris - Louis Vuitton, Paris (design : Marino Associés) - Cartier (design : Moinard) - Baccarat (design : Starck).

### **Les magasins spectacles**

Mademoiselle Sorrento, Italie - Niketown à Londres - Original Levi's, Londres - Morgan Puett, New York - Virgin, New York (design : Bnk Archi) - Caesar's World Retail, Las Vegas - Citadium, Paris (design : Architral) - Un Jour, Ailleurs (design : PrinzDesign).

### **Les Modes et les Designers**

Circus, Londres - Comme des garçons, Paris (design : Abe Rogers) -  
Mandarina Duck, Paris (design : Droog Design) - Swatch à New York  
(design: Pentagram).

---

#### **Portrait : Jean-Claude Prinz**

- Fondateur de Prinzdesign (janvier 1998), après avoir été directeur de création dans des grandes structures internationales : Groupe Enfi Design, Technès, Euro-RSCG Design (Groupe Havas ). Spécialisé dans la création de concepts de chaînes de magasins, restaurants, et d'architecture de réseaux.
- Enseignant à l'Académie Charpentier, dans des Ecoles de commerce (Negocia, ESCP), à Paris Dauphine et à l'IUT de La Rochelle.
- Principales références : Monoprix, Inno, Lafayette Gourmet, Le Bon Marché (l'Entretemps), La Samaritaine (La Grande Parfumerie), Habitat, Nicolas, Lenôtre (en collaboration avec SM Design), Morgan, Multiples, La Redoute, Kiabi, Groupe Marc Orian, Maty, Megalithes, Christ (Suisse), Intersport, Truffaut, Visual, Vision Originale, Vibel, Espace Expansion.

François Malaterre, Délégué Général de la FCD (Fédération des entreprises du Commerce et de la Distribution)

## Le commerce a toujours su s'adapter dans la cité

*Les "Cahiers du Cobaty" - Le commerce a toujours été une activité essentielle pour vivre ensemble dans la ville. Quels sont aujourd'hui le rôle et la place du commerce dans la Cité ? Ont-ils beaucoup évolué au cours du temps ou, au contraire, sont-ils sensiblement identiques, mêmes adaptés au monde actuel ?*

**François Malaterre** - Le commerce a toujours été au cœur de la Cité, au carrefour des échanges. Le défi permanent du commerce est de s'adapter à une double mutation : celle de la cité d'une part ; celle des

*Le défi du commerce est de s'adapter à une double mutation : celle de la cité ; celle des courants économiques et sociaux*

courants économiques et sociaux de l'autre. Globalement, ce challenge est réussi et les commerces ont toujours su s'adapter aux évolutions de la consommation (voire les anticiper)

et être à la pointe de la modernisation. Pour les habitants des centres-villes, les sites du e.commerce n'en sont-ils pas une illustration concrète ?

*CC - Avec la densité du tissu urbain, la circulation automobile, le développement des transports collectifs (tramways...), les problèmes de logistiques et de livraisons des commerces dans les villes ne risquent-ils pas d'être de plus en plus difficiles à gérer ? Et quelles sont les solutions explorées par la Profession ?*

**F M** - Les contraintes rencontrées par le commerce au niveau des flux de transport et de circulation sont doubles puisque sont concernés aussi bien les clients que l'approvisionnement des points de vente. Ce sont ces deux impératifs qu'il faut toujours prendre en compte et qui rendent, bien sûr, le problème complexe car que pourrait faire un magasin bien approvisionné sans clients ? Une des données fondamentales est également la recherche de compétitivité, pour éviter les

surcoûts qui défavoriseraient les commerces dans la cité. La Profession suit de très près ces problématiques et les axes de recherche se situent dans l'optimisation de toutes ces données.

Il faut prendre en compte que le commerce est un monde hétérogène et que les problèmes de livraison de produits alimentaires ou pour la restauration ne sont pas les mêmes que ceux du secteur non alimentaire ou des services. Certains impératifs comme la distribution spécifique des médicaments doivent être également pris en compte. Il n'y a pas une solution, mais des solutions.

**CC - La mise en valeur du patrimoine et l'aménagement du cœur historique des villes profite-t-il au commerce ? Et si oui à quel type de commerces ?**

**F.M** - L'aménagement du cœur historique des villes est un facteur d'attractivité et de fréquentation. Toutefois, cette solution a parfois des effets pervers et on a un risque de "ghettoïsation" : perte de la diversité de l'offre commerciale et des services entraînant une faible attractivité commerciale.

**CC - Longtemps réticents à propos de la création de quartiers piétonniers dans le centre des villes, les commerçants semblent maintenant s'en féliciter. Mais cette nouvelle façon de vivre ensemble n'a-t-elle pas ses limites ?**

**F.M** - Après quelques débuts parfois difficiles, la plupart des expérimentations des quartiers piétonniers ont montré tout leur intérêt. Toutefois, les contraintes demeurent car il faut que cette initiative ne mette pas en cause l'accessibilité du quartier, prévoie les dispositions

pour le stationnement et comporte une attractivité réelle. La sécurité prend souvent un aspect prépondérant et doit être impérativement assurée pour maintenir cette attractivité.

*Les contraintes du commerce au niveau des flux de transport et de circulation sont doubles : pour les clients et pour l'approvisionnement*

**CC - Il semble que, de plus en plus, les commerces se regroupent dans un petit nombre de quartiers plus attractifs pour les clients. Le risque d'une vraie désertification du commerce dans de nombreux de quartiers est-il réel ?**

**F.M** - Le regroupement des commerçants pouvant offrir une large palette d'activités diversifiées est un facteur d'attractivité forte au détriment d'autres quartiers moins actifs. Toutefois, le succès entraîne parfois des contraintes, notamment sur les coûts des exploitants, et l'équilibre peut donc se retrouver après un certain temps.

***CC - L'avenir du commerce dans les villes ne passe-t-il pas par le développement de ce l'on appelle les moyennes surfaces ? Avec le risque que cela se fasse au détriment des petits commerces ?***

**F.M** - Il faut qu'il y ait dans les villes des commerces attractifs, en quelque sorte des locomotives. Ces locomotives doivent entraîner et stimuler le développement des autres commerces de proximité si elles savent avoir des assortiments adaptés, des prix compétitifs et offrir un cadre de sécurité pour les clients. C'est donc une voie qu'il faut sans cesse améliorer, d'autant plus qu'il y a également concurrence des nouvelles formes de commerce par Internet.

*Il faut qu'il y ait dans les villes des commerces attractifs, en quelque sorte des "locomotives"*

***CC - L'avenir du petit commerce de proximité dépend-il uniquement des services procurés (livraisons, ouvertures tôt le matin, tard le soir, le dimanche...)?***

**F.M** - Parmi les atouts que doit valoriser le commerce de proximité figurent en effet les services.

***CC - La poursuite du développement des complexes commerciaux et de loisirs aux périphéries des villes est-il inéluctable ?***

**F.M** - La concurrence et la compétition sont les deux facteurs qui, en permanence, font évoluer le commerce au profit des clients. Il serait illusoire de croire que l'on peut favoriser le commerce de centre-ville en limitant le commerce de périphérie. Et réciproquement. Il faut, au contraire, permettre aux deux d'être en compétition permanente.

***CC - De plus en plus les entrées de villes sont très dégradées, notamment par les zones commerciales. Que compte faire la Profession pour tenter d'enrayer cette dégradation ?***

**F.M** - Le problème des entrées de villes est difficile car, si des efforts sont faits actuellement dans le cadre de nouvelles créations, en revanche le passé pèse lourdement. La réglementation sur l'urbanisme commercial a donné la priorité au contrôle des surfaces de vente au détriment d'une politique d'aménagement du territoire. Il faut continuer à inverser ces priorités et redonner aux entrées de villes leur fonction de lien avec le coeur de la cité. La Profession a soutenu et participe au Comité des entrées de villes mis en place par le sénateur Dupont, et un certain nombre d'opérations de rénovation ont été menées, mais les dif-

*Il faut redonner aux entrées de ville leur fonction de lien avec le coeur de la cité*

ficultés sont importantes pour mener des rénovations globales quand il y a un pluralisme de propriétaires car cela ne facilite pas la prise en compte de l'intérêt général.

***CC - Parmi les grands pays européens, quel est celui qui vous paraît le mieux intégrer le commerce dans la ville ? Et pourrait-on s'inspirer des bonnes pratiques de ce pays ?***

**FM** - Il est toujours difficile de faire des comparaisons entre les pays car l'Histoire et les spécificités de chaque pays sont très différentes. Dans le cadre du Comité de concertation créé par la Ville de Paris (livraisons des marchandises dans Paris), des expérimentations ont été étudiées, de manière approfondie, dans un certain nombre de villes européennes. Il en résulte qu'il n'y a pas de modèle directement transposable. En revanche, un certain nombre de points et d'expérimentations sont intéressants et peuvent apporter des approches de solution.

*F.Malaterre*

### **En savoir plus sur la FCD**

La Fédération des entreprises du Commerce et de la Distribution est la fédération de branche de la distribution alimentaire généraliste. Elle représente :

- 280 entreprises de gros en alimentation générale ou spécialistes.
- 195 entreprises de détail.
- 4 500 supérettes.
- 15 000 alimentations générales associées ou intégrées.
- 6 240 supermarchés.
- 650 hypermarchés.
- 525 000 emplois (y compris à temps partiel).
- Près de 126 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

La FCD accueille aussi les enseignes du commerce spécialisé qui le souhaitent.

---

### **Portrait : François Malaterre**

- Diplômé d'HEC (Hautes Etudes Commerciales) (1963).
- Carrière dans le cadre des organisations professionnelles du commerce.
- Délégué Général du Syndicat des Maisons d'Alimentation à Succursales, Supermarchés, Hypermarchés (jusqu'en 1989).
- Délégué Général de la Fédération des Entreprises de Distribution de Magasins à Prédominance Alimentaire et de Services (FÉDIMAS) (jusqu'en 1995).
- Délégué Général de la Fédération des entreprises du Commerce et de la Distribution (FCD).
- Officier dans l'Ordre National du Mérite et Chevalier de la Légion d'Honneur.

Didier Adès, Journaliste, coproducteur-coprésentateur  
de "Rue des entrepreneurs"

## Ensemble nous pourrons construire un monde meilleur

Recherche rapide sur Internet à propos de l'expression "construire ensemble" : un inventaire à la Prévert auquel il ne manque que le raton laveur ! L'assureur, le banquier, la société de conseil en mise en place de réseaux commerciaux, l'éditeur informatique, le groupement de médecins urgentistes, une ONG et, bien sûr, les bâtisseurs de maisons individuelles ! Ridicule ? Pas du tout. Ceux là et des dizaines d'autres déclinent le principe de l'union qui fait la force, ou de l'arithmétique revisitée :  $1+1=3$ . Tous rappellent qu'ensemble nous pourrons construire un monde meilleur !

Interrogations du journaliste qui constate humblement qu'il a longtemps utilisé des formules toutes faites, voire un peu fourre tout : que se cache-t-il derrière "construire ensemble" ?

Autant avoir pour trame les questions basiques : Où ? Quand ? Pourquoi ? Comment ? Qui ? Et y adjoindre avec qui et pour qui ? Exercice d'autant plus intéressant que, pour une fois, il se fera en amont pour guider la réflexion et non en aval pour l'expliquer.

### **Pourquoi ? Parce que ce qui vaut pour la Planète vaut pour notre Village**

Quelles contradictions entre les louanges adressées à l'artisanat et nos comportements boulimiques de produits standardisés, issus de la division scientifique du travail. Refus de l'ère industrielle et de la mondialisation, mais quête constante des progrès et des comforts. Nous, Occidentaux repus, encourageons l'ancien directeur général de l'OMC, ancien

*Quelles contradictions entre les louanges adressées à l'artisanat et nos comportements boulimiques de produits standardisés !*

Premier ministre de Nouvelle-Zélande, *Mike Moore*, à défendre les clauses sociales (qui permettraient simultanément aux pays émergents de ne pas fausser la concurrence et de relever le niveau de protection sociale de leurs populations). Mais nous étions désarçonnés par l'argumentation évidente de son successeur, l'ancien Premier ministre Thaï *Supachai Panitchpakdi*, qui nous réplique : "Laissez nous accéder à votre niveau de confort, nous pourrons alors parler comme vous !".

Il est clair qu'il va nous falloir repenser nos visions de la croissance, sans pour autant qu'il soit envisageable de revenir à l'environnement de Cro-Magnon ! Le simple bon sens force les interrogations : 1,2 milliard d'Indiens et 1,5 milliard de Chinois ont-ils le droit d'avoir autant d'automobiles par dizaine d'habitants que les Américains ou les Européens, avec tout ce qui va avec, c'est-à-dire les routes, les stations-services, les parkings... et la pollution, les accidents, les hôpitaux...

Pas besoin d'aller plus loin pour comprendre les enjeux du développement durable, les limites en tous genres de la Planète et l'injustice qu'il y aurait d'interdire aux autres les moyens de communiquer, de travailler, de se soigner, d'accéder à la culture... Pas question, non plus que

*Il nous faudra bien parler,  
nous écouter et nous respecter  
si nous ne voulons pas nous  
installer sur une poudrière et  
en allumer la mèche !*

les uns décident pour les autres. Il nous faudra bien parler, nous écouter et nous respecter si nous ne voulons pas nous installer sur une poudrière et en allumer la mèche !

Ce qui vaut pour la Planète vaut pour nos villages. La fracture sociale ne se résorbe pas, tant s'en faut. En marge des statistiques, pas toujours manipulées, mais trop souvent mal présentées, il y a ce que nous vivons, ou subissons. Pas question de développer ici une philosophie égalitaire, mais de constater que quand l'espoir de vivre mieux demain s'éloigne, le désespoir arrive au galop.

L'ambition de permettre, en France, à 80% d'une classe d'âge d'accéder au baccalauréat trouve sa limite dans le niveau que l'on fixe à l'obtention du diplôme, mais plus encore à la confusion coupable que l'on fait entre la masse de connaissances et la subtilité à savoir les utiliser. Bref, la frontière entre l'encyclopédie et l'intelligence !

Il n'en demeure pas moins que, longtemps, on a cru que, grâce à l'éducation, nos enfants connaîtraient un monde meilleur.

*Longtemps, on a cru que,  
grâce à l'éducation,  
nos enfants connaîtraient  
un monde meilleur*

Ils découvrent, avec nous, la déception la plus grave quand il n'y a plus d'espoirs. Ceux qui sont du bon côté de la

frontière devraient s'atteler à décliner "construire ensemble", non pas par générosité, mais pour protéger leur avenir. Malthus a fait école, et pourtant l'histoire est là pour démontrer que l'imagination créatrice des hommes sait repousser les frontières du possible. Ne nous trompons pas en imaginant que nous nous en sortirons toujours. Ne soyons pas pour autant frileux. Ayons plus simplement conscience du présent et confiance dans l'imagination collective... à conditions de lui fixer un horizon.

### **Comment ? Par l'information mondialisée**

L'ère de la communication a ceci de particulier que l'information qui circule est aussi soumise à l'analyse, à la critique et, de plus en plus souvent, à l'action. La chute du Mur de Berlin en a été un exemple, d'autres, moins spectaculaires, se succèdent.

En 1995, Internet était un outil réservé à quelques chercheurs. Fin 2003, les abonnés à un accès Internet étaient 572,2 millions dans le monde. Ils seront 840 millions en 2007, selon une étude du Gartner Group, pour une population de l'ordre de 6,5 milliards : 10% ! Des femmes et des

*Images relayées par tous  
les satellites aboutissent à  
une communauté de regards  
et d'interrogations*

hommes, généralement jeunes (c'est-à-dire ayant des projets et cherchant à les réaliser), qui abolissent les frontières de la communication, qui se retrouvent dans la complicité de l'outil et dont les comportements sont influencés par la mondialisation de la pensée. Plus de frontières,

instantanéité de la transmission de l'analyse, images relayées par tous les satellites aboutissent, à l'évidence, à une communauté de regards et d'interrogations. Comment rendre demain plus équitable qu'aujourd'hui ? Comment construire l'harmonie ? Comment s'investir, individuellement et collectivement ?

À travers le monde, au quotidien, la pression de l'opinion publique sur les dirigeants incline le cours de l'Histoire.

### **Pour qui ? Pour la victoire des démocraties**

Au nom de la loi qui veut que 20% d'un ensemble pèse 80% de la valeur ajoutée, faut-il n'avoir que la culture des élites ?

Longtemps, la recherche du bien commun a été accaparée par une minorité. D'un côté, il y avait ceux qui pensaient et qui savaient, et de l'autre ceux qui exécutaient et ne savaient pas. Depuis quelques

dizaines d'années, outils de communication et éducation aidant auxquels il faut ajouter la prise de conscience démocratique, la donne a radicalement changé, sans que les tenants des pouvoirs d'hier en aient nécessairement bien pris conscience. "Construire ensemble" devient dès lors un impératif catégorique beaucoup plus délicat. Globalement, ceux qui, hier, avaient la responsabilité du bien commun, étaient sûrement honnêtes. Ils pouvaient regarder les horizons lointains et anticiper plusieurs coups d'avances, comme les joueurs d'échecs.

Aujourd'hui, l'exercice est nouveau en ce sens qu'il faut y ajouter la démocratie. Elle s'impose partout, et c'est tant mieux. À dire vrai, elle pose souvent problème, mais elle s'impose à ceux qui seraient tentés de la dévoyer. Les options censitaires ou centralisme démocratique trou-

*Plus question d'imposer  
mais obligation de convaincre*

vent leurs limites. La démocratie participative se cherche à l'heure actuelle. Les militantismes obscurantistes sont mis en échec par l'éducation laquelle conduit

naturellement à la confrontation de visions.

En d'autres termes, plus question d'imposer mais obligation de convaincre. Nécessité d'argumenter, ce qui est incontestablement plus délicat ; mais plus passionnant.

### **Avec qui ? Ensemble dans l'interdépendance**

Force est de constater que, chaque jour un peu plus, l'interdépendance s'affirme. La globalisation (à ne pas confondre avec la mondialisation) est une évidence vérifiée au quotidien. Les groupes interdisciplinaires se multiplient, y compris dans les administrations. C'est l'illustration de "l'effet papillon" qui veut qu'une perturbation minime telle qu'un battement d'aile de papillon puisse, après un long moment, par amplification exponentielle, déclencher un cyclone.

Cet exemple illustre bien ce que sous-entend la théorie du chaos : un non-sens de la prédiction à long terme, dû à l'impossibilité de contrôler toutes les perturbations pouvant exister au niveau de nombreux systèmes et de leur environnement.

Ceci implique une perte de certitude et une certaine impuissance des chercheurs, et à plus forte raison des décideurs, face à ces phénomènes. Quoi de plus angoissant que cette absence de certitude qui se révèle difficile voire impossible à gérer psychologiquement.

Prigogine (Prix Nobel 1977), qui ne cesse de s'interroger sur le chaos,

observait : "La certitude n'a jamais fait partie de notre vie. Je ne sais pas ce que sera demain. Pourquoi penser que la certitude est la condition même de la science? La science traditionnelle identifiait raison et certitude, et ignorance et probabilité. Il n'en est plus ainsi aujourd'hui." Regardons comment les scientifiques et les experts sont remis en cause alors qu'ils sont mis en échec par le prion ou le sang contaminé, qu'ils n'ont plus de réponses sûres, que l'on réalise que l'économie n'est pas une science dure appuyée sur les mathématiques, mais une science molle, qui doit se nourrir de sociologie et de psychologie !

*Regardons comment les scientifiques et les experts sont remis en cause alors qu'ils sont mis en échec par le prion ou le sang contaminé*

Il est temps de remettre les choses à leur place, simplement. Attention à ne pas confondre le souhaitable, le désir et la volonté. "Quand les Français, observait Hugues de Jouvenel, directeur général de Futuribles, disent souhaiter travailler à leur compte, à temps partiel, dans les start-up, s'agit-il d'un souhait ou de l'anticipation de ce qui apparaît aujourd'hui, le plus probable ? Quand nos compatriotes disent préférer le petit commerce, cela ne les empêche pas de se précipiter en masse dans les hypermarchés. Quand ils disent préférer les transports en commun, cela ne les empêche pas d'utiliser en grand nombre leur véhicule !" L'avenir reste à faire ! À construire ensemble !

## Où ? Ici et de façon exemplaire

Enfin, mais pas assez encore, la veille (que l'on appelle aussi "benchmarking") tend à se répandre. Pas pour copier, mais pour puiser ici ou là des approches de regards ou de solutions. Bon sens pas toujours partagé. Très souvent nos regards sont biaisés par la conjoncture et par la forte conscience de

*Nous sommes acteurs de notre environnement avant de le subir*

nos particularismes. De là à rechercher des boucs émissaires qui masqueront nos impuissances, il n'y a qu'un pas, allègrement franchi quand la mondialisation est montrée comme coupable du chômage aujourd'hui, comme hier l'était le choc pétrolier. Nous ne pouvons plus refuser de voir la réalité. Nous sommes acteurs de notre environnement avant de le subir. C'est un état d'esprit à reconquérir et à porter haut. Cobaty, à cet égard, peut être exemplaire. Mais nous savons les uns et les autres que c'est un travail de fourmi que celui d'avancer en écoutant, en expérimentant, tout en ayant l'œil fixé sur l'objectif.

Tout au long de l'histoire, architecture, urbanisme, sociologie, systèmes politiques, financements ont été à l'image les uns des autres. Quelles que soient nos activités, nous sommes des bâtisseurs qui portent un projet pour demain. L'une des limites de l'époque actuelle, en Europe occidentale, c'est qu'elle manque de vision. Pas de grands chantiers, on se contente de colmater. La construction européenne ne soulève que peu d'enthousiasme (peut-être parce qu'elle a été accaparée par une technocratie jargonante), tout comme un chantier olympique ou l'équilibre des comptes de la sécu. Même les fractures sociales, les souffrances de nos proches laissent relativement indifférent.

Où construire ? Partout. Pourvu que ce soit ensemble, que l'on sache où l'on va, et que l'on ne se trompe pas. Quand ? Il y a urgence !

*D.Adès*

---

**Portrait** : Didier Adès

- Diplômé de l'Institut d'Études Politiques (Grenoble) et de l'Institut d'Études Sociales (Grenoble), maîtrise ès Sciences Économiques (Paris Assas), licence en Histoire de l'Art.
- Journaliste aux Bureaux régionaux d'information de l'ORTF à Grenoble, Dijon, Nantes (1967-1969).
- Journaliste à la deuxième chaîne de TV (Service Diplomatique) et à la première (grand reporter à "24 heures") (1970-1975).
- Journaliste à France-Inter : grand reporter, chef du Service Informations générales-Reportages, présentateur d' "Inter-Midi", chef des informations, présentateur de l'émission "Le téléphone sonne", responsable de l'émission "Inter Hebdo Magazine", rédacteur en chef adjoint (1975-1983).
- Coproducteur-coprésentateur (avec Dominique Rambert) du magazine hebdomadaire "Rue des Entrepreneurs" sur France-Inter (depuis 1983). Parallèlement, présentateur de l'émission mensuelle "Entreprendre en France" sur FR3.
- Auteur de : "Demain l'Europe", Le Hameau (1979) ; "Entreprise cherche reprenneur", Aubier-Flammarion (1986) ; "Rompre les habitudes, ouvrir les possibles", Le Groupement (1990) ; "La communication de crise : enjeux, stratégies", McGraw-Hill (1991).
- Conférencier, animateur de conférences et débats.
- Chevalier de l'Ordre National du Mérite et de l'Ordre des Palmes Académiques.

## COBATY EN BREF

- Association née en France en 1957.
- Objet : être le trait d'union, en France comme à l'International, entre des Métiers complémentaires réunis autour de l'acte de construire, de l'urbanisme, de l'environnement et du cadre de vie.
- **263** professions représentées.
- Carrefour de réflexion et d'action pour valoriser les Métiers, les Régions et le Cadre de vie.
- Force vive qui génère amitié et respect et s'appuie sur une forte éthique.
- Organisation d'évènements (colloques, conférences...) et de missions d'études.
- Interlocuteur des Pouvoirs publics (ministères, collectivités territoriales).
- Cobaty France : **3 500** membres, une centaine d'Associations réunies en Districts et proches des réalités locales et régionales.  
Des Commissions nationales et régionales : "Jeunesse et Formation", "Métiers du Bâtiment", "Aménagement du Territoire", "Environnement".
- Cobaty International : créé en 1985, siège à Bruxelles, **100** pays représentés.

Cobaty France  
6, rue de Clichy, 75009 Paris  
Tél. : 01 40 23 94 13 - Fax : 01 40 82 92 40  
contact@cobaty.com - www.cobaty.com

Cobaty International asbl  
avenue Boileau 16, 1040 Bruxelles  
Tél.: (32) 2 739 15 30 - (32 2) 2 739 15 39  
mail@cobaty-international.org

# Cahiers de Cobaty

"Construire et faire vivre la ville ensemble". Ce n'est pas un hasard si le Cobaty a choisi ce thème pour son premier numéro des "Cahiers du Cobaty". Il est ainsi au cœur de sa mission essentielle : mieux construire ensemble.

Les auteurs des différentes contributions publiées dans ce document appartiennent volontairement à des univers socio-professionnels très différents. En espérant que ce kaléidoscope pourra aider sinon à faire naître la "ville idéale" (suprême utopie !) du moins à améliorer celle qui existe.

Jacques Dermagne, Président du Conseil Économique et Social (CES)

Dominique Bidou, Président de l'Association HQE (Haute Qualité Environnementale)

Hervé Lafranque, Chef de l'Office Central pour la Répression du Banditisme

Jacques Wermuth, Entrepreneur, Vice-Président de Cobaty France

Georges Duclos, Architecte, Past-Président de Cobaty France

François Pèlerin, Architecte, Président de l'UNSFA (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes)

Nicole Bigas, Vice-Présidente de Cobaty France, Directrice de la communication et de la planification stratégique de la Caisse d'Épargne Languedoc-Roussillon

Jean-Claude Prinz, Architecte d'intérieur/Designer

François Malaterre, Délégué Général de la FCD (Fédération des entreprises du Commerce et de la Distribution)

Didier Adès, Journaliste

