

# PULSATION.S

**PARTICIPEZ AVEC NOUS  
À LA VILLE DE DEMAIN**

LIVRE BLANC

DE LA MANIFESTATION  
DU MERCREDI 5 OCTOBRE 2016

Clairsienne   
Groupe ActionLogement



4

**AVANT-PROPOS**

6

**LES ACTEURS DES DÉBATS**

3

**CHAPITRE 1 :  
CONFÉRENCE DE LUC FERRY**

Bienvenue dans la 3<sup>e</sup> Révolution Industrielle !

13

**CHAPITRE 2 :  
SYNTHÈSE DES DÉBATS**

Quels sont nos engagements pour la ville de demain ?

- 22** « L'équilibre des territoires est essentiel ! »
- 30** « La mixité : un équilibre fragile mais réalisable ! »
- 36** « Des outils forts au service du dialogue »
- 40** « Les équilibres doivent être confortés dans les villes secondaires »
- 41** « Répondre intelligemment aux défis de demain »

46

**CONCLUSION**

43

**CHAPITRE 3 :  
SYNTHÈSE DES IDÉES**

Quels sont les défis à relever et les leviers pour la ville de demain ?

- 52** L'équilibre social des territoires
- 54** Agir pour un aménagement intelligent
- 55** Contribuer à une économie innovante et responsable
- 56** Améliorer l'environnement et le bien-être de tous les êtres

53

**À PROPOS DE CLAIRSIENNE**

🗣 Ces pictogrammes désignent des interviews vidéos qui structurent les temps forts du débat.



# AVANT-PROPOS

Chers Amis,

Je tiens à vous remercier d'avoir été aussi nombreux lors de cet événement PULSATION.S.

Nous l'avons initié comme la **première étape** d'un cycle de rendez-vous, une **première invitation** à réfléchir ensemble autour du logement, de l'habitat et du cadre de vie. **Ce laboratoire actif et collectif a réuni plus de 200 acteurs de l'élaboration de la ville** : pouvoirs publics, collectivités, bailleurs, urbanistes, architectes, paysagistes, promoteurs et usagers...

De votre intérêt partagé est né ce livre blanc. Pourquoi un tel recueil ? Tout simplement parce que le monde change et que les manières d'habiter changent avec lui.

**Clairsienne elle-même connaît de profondes mutations.** Engagée depuis 1958 dans l'aménagement des villes et le respect des valeurs humaines, Clairsienne a fusionné avec un autre acteur historique du logement social, le Foyer de la Gironde. **Nous gérons désormais 12 000 logements dans 150 communes de la Région Nouvelle-Aquitaine, et nous en produisons 800 chaque année dont plus de 300 confiés à des promoteurs dans des opérations d'aménagement.**



IL NOUS FAUT  
CULTIVER LE PRÉCEPTE  
DE L'HOMME DEBOUT,  
CELUI QUI PARTICIPE  
AU SOUTIEN DES PLUS  
DÉMUNIS.

Philippe Rondot

Clairsienne est aussi lauréate de concours ambitieux, comme Le Belvédère, dans le secteur Euratlantique, à Bordeaux ou dans l'îlot Castorama à Mérignac, une ample opération d'aménagement réalisée avec nos partenaires. Clairsienne a également engagé la requalification de son patrimoine, au cœur d'une **réforme nationale très importante du logement social**, portée avec dynamisme par **Action Logement**.

Dans ce contexte, nous voulons réaffirmer notre positionnement : construire et produire des logements signifie donner vie à des projets pour permettre à des quartiers et des habitants de s'épanouir durablement... **L'ADN de Clairsienne, c'est réfléchir, anticiper, écouter, participer, prendre en compte.** À l'image de l'Abbé Pierre, cultivons les préceptes de



« L'Homme debout », le bâtisseur, celui qui participe au soutien des plus démunis, qui agit avec eux pour fabriquer de nouveaux lieux de vie. Dans cette réflexion collective, trois thèmes nous semblent essentiels :

- **La responsabilité.** Allons-nous assister à une frénésie urbaine au détriment des espaces ruraux ? Parviendra-t-on à une construction plus harmonieuse des territoires ? Comment organiser leur développement ? Quelle place le logement trouvera-t-il ?
- **La solidarité.** Les enjeux sont de parvenir à maintenir des équilibres entre les territoires et leurs populations : familles aisées ou plus démunies, personnes en activité ou en recherche d'emploi, jeunes et seniors, familles et jeunes...

• **La durabilité.** Ce qui est construit engage notre responsabilité. Au-delà de la qualité du bâti et de ses performances, tous deux indispensables, d'autres facteurs s'avèrent essentiels : l'écologie, la ville intelligente, la mixité...

**Invité d'honneur de ces échanges, Luc Ferry** nous raconte dans les pages suivantes la Troisième Révolution industrielle : transclimatique, transgénétique, transhumaniste... Toutes ces mutations ont une constante : **l'Homme, l'habitat et le logement restent l'axe central de nos priorités.**

Philippe Rondot,  
Président de Clairsienne

# LES ACTEURS DES DÉBATS

## • JACQUES CHANUT

### Président d'Action Logement

Entrepreneur du bâtiment, président de la Fédération Française du Bâtiment, Jacques Chanut exerce plusieurs mandats au sein du Mouvement des Entreprises de France (MEDEF). Il est par ailleurs président du Conseil d'administration de l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) et membre du Conseil d'administration de l'Agence nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU).

## • PIERRE DARTOUT

### Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine

Diplômé de l'IEP Paris et de l'ENA (Promotion « Voltaire »), Pierre Dartout est préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde depuis 2015. Il a occupé, entre autres, les fonctions de directeur de cabinet de l'Assemblée nationale (2007), délégué interministériel à l'aménagement et à la compétitivité des territoires (2008-2009) et délégué interministériel à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (2009-2010).

## • STÉPHAN DE FAÏ

### Directeur général de l'opération Bordeaux Euratlantique

Diplômé de Polytechnique, Stéphan de Faï débute sa carrière à la direction des chantiers navals. En 2005, il devient représentant de l'OTAN à la Direction stratégique de la Délégation générale de l'Armement. Détaché du ministère de la Défense depuis 2008, il occupe le poste de directeur adjoint du cabinet

ministériel (2008-2011), avant de devenir directeur général adjoint de l'EPADESA (établissement public d'aménagement de la Défense Seine Arche), puis de prendre la tête de l'EPA Bordeaux Euratlantique en septembre 2014.

## • ÉLINA DUMONT

Dès la naissance, Élina Dumont est placée par décision de justice à l'aide sociale à l'enfance. À dix-huit ans, elle se retrouve SDF pendant plus de quinze ans. Aujourd'hui, Élina Dumont est comédienne, auteure de *Longtemps, j'ai habité dehors*, paru en 2013 aux éditions Flammarion. Militante, elle met son expérience au service de la lutte contre l'exclusion, pour trouver notamment des solutions en matière d'habitat.

## • LUC FERRY

Agrégé de philosophie et de sciences politiques, docteur d'État en sciences politiques, ancien ministre de la Jeunesse, de l'Éducation nationale et de la Recherche, Luc Ferry est l'auteur de nombreux ouvrages traduits dans plus de trente pays. Il est aussi chroniqueur au Figaro et à Radio Classique. Il a publié en 2016 *La Révolution transhumaniste. Comment la technomédecine et l'ubérisation du monde vont bouleverser nos vies*, aux éditions Plon.

## • JEAN-LUC GLEYZE

### Président du Conseil départemental de Gironde

Jean-Luc Gleyze a été élu en mars 2015 conseiller départemental du canton Sud Gironde, puis président du Département

quelques jours après. Auparavant, il avait été conseiller général du canton de Captieux (2004-2015), choisi comme vice-président du Conseil général à l'Économie et à l'Agriculture (2008-2015) et élu Maire de Captieux en 2014.

## • MATHIS GÜLLER

### Architecte et urbaniste

Güller Güller architecture urbanism a été fondée en 1999 par Mathis et Michaël Güller. L'agence opère simultanément depuis Rotterdam (Hollande) et Zürich (Suisse). L'une des clés de sa philosophie de la conception : des projets très ancrés localement, replacés dans des changements de sociétés plus larges et dans des cultures d'aménagement particulières. Güller Güller a été lauréate en 2009 du European Airport Regions Conference Honorary Award. L'agence intervient aux côtés de Clairsienne dans le cadre de l'opération Euratlantique sur le quartier de Belvédère à Floirac.

## • RÉMI HEURLIN

### Directeur délégué de la Caisse des Dépôts et Consignations de Bordeaux

Diplômé de l'IEP Rennes et de l'ENA (Promotion « République »), Rémi Heurlin est le directeur délégué Bordeaux de la Caisse des Dépôts. Il a auparavant occupé les fonctions de directeur de l'antenne Ouest-Bretagne de la Caisse des Dépôts (2012-2016), chargé de mission économie et innovation du Préfet de la Région Bretagne (2010-2012) et conseiller à la chambre régionale des comptes de Bretagne (2007-2010).

## • ÉRIC KERROUCHE

### Président de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Éric Kerrouche est élu au niveau communal et intercommunal : adjoint au Maire, en charge de l'urbanisme à Capbreton, et président de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud qui regroupe 23 communes et 62 000 habitants. Depuis 2015, il est conseiller régional de la Région Nouvelle-Aquitaine. Il est également directeur de recherche sur la décentralisation et l'organisation territoriale en France et en Europe.

## • DANIEL PALMARO

### Directeur général de Clairsienne

Ingénieur des travaux publics de l'État, diplômé de l'IAE de Paris, Daniel Palmaro est directeur général de Clairsienne depuis 2008. Il a occupé les fonctions de directeur régional de la SNI Sud-Ouest (2004-2008) et de directeur de la SNI Nord-Est (1999-2004). Il est également président de l'AND (Association Nationale des Directeurs d'ESH).

## • ALAIN ROUSSET

### Président du Conseil régional

Alain Rousset est président du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine depuis 2016 et député de la Gironde depuis 2007. Il a occupé les fonctions de président de l'Association des Régions de France (2004-2016), de président de la Communauté urbaine de Bordeaux (2004-2007), de 1<sup>er</sup> vice-président chargé de la Solidarité, de la Politique de la Ville et du Plan au Conseil général de la Gironde (1994-1998) et Maire de Pessac (1989-2001).

# CHAPITRE



# CONFÉRENCE DE LUC FERRY



## BIENVENUE DANS LA 3<sup>E</sup> RÉVOLUTION INDUSTRIELLE !

Philosophe, écrivain, **Luc Ferry** décrypte les grands changements qui s'opèrent dans nos sociétés, d'hier à aujourd'hui. À travers les cycles des révolutions industrielles, il nous raconte l'évolution des organisations humaines. Quelles places occupent l'innovation, les moyens de communication, l'économie, la santé ? Comment les technologies modifient-elles nos modes de vie ? Cette réflexion partagée donne le socle pour penser les enjeux de demain. Habiter, c'est aussi comprendre le monde qui nous entoure.



LA TROISIÈME RÉVOLUTION INDUSTRIELLE EST CELLE DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE, DU BIG DATA, DES OBJETS CONNECTÉS, DES BIOTECHNOLOGIES. LEURS RETOMBÉES VONT ÊTRE PROFONDES DANS TOUS LES DOMAINES DE NOTRE EXISTENCE. ON PRÉVOIT QUE LES VIES HUMAINES CHANGERONT DAVANTAGE DANS LES QUARANTE PROCHAINES ANNÉES QU'AU COURS DES 4 000 ANS QUI NOUS ONT PRÉCÉDÉS !

Luc Ferry

Un premier fait retient l'attention : l'espérance de vie des Français, hommes et femmes confondus, croît de façon continue avec une augmentation significative à notre époque. On vivait 45 ans en 1900, 63 ans en 1950 et aujourd'hui 82 ans en moyenne. Cette évolution s'explique par les progrès scientifiques, médicaux, mais aussi sociologiques et techniques (notre environnement de travail par exemple). La troisième révolution industrielle aura également un impact direct sur l'urbanisme et nos modes de vie : véhicules autopilotés, villes connectées, participation des citoyens...

### DE GUTENBERG À AMAZON : LES CYCLES DES RÉVOLUTIONS INDUSTRIELLES

Pour qu'il y ait une révolution industrielle, trois innovations doivent être réunies : l'invention de nouvelles sources d'énergies, qui génèrent de nouveaux moyens de communication, intellectuels et physiques, dont découle une transformation de l'économie.

Cette structuration permet de comprendre les trois grandes révolutions industrielles de l'Europe depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle. Chacune d'elles s'inscrit dans une durée assez longue, plus d'un siècle en moyenne. Il y a d'abord une phase d'innovation qui détruit les emplois anciens : autrefois, Gutenberg et l'imprimerie réduisant le travail des copistes ; aujourd'hui, Airbnb fragilisant l'hôtellerie ou Amazon les libraires. Puis une seconde phase recrée des emplois et de la consommation. Mais les révolutions technologiques posent aussi la question de l'adaptation des personnes – avec le risque de leur fragilisation, on imagine peu de libraires se reconvertir chez Amazon !

Historiquement, la première révolution industrielle s'opère en 1769 avec l'invention par Joseph Watt de la machine à vapeur. Celle-ci, couplée à l'imprimerie moderne de Gutenberg, donne les rotatives de l'édition industrielle qui permet la communication des idées et favorise la démocratie et l'éducation. Sans presse, pas d'espace d'opinion et de discussion, de même que l'éducation ne peut exister sans manuels scolaires largement diffusés. Le transport des personnes et des marchandises fait aussi un bond en avant avec le chemin de fer, contemporain de l'apparition des usines. La naissance des grandes villes voit en même temps l'émergence de la classe ouvrière et

une organisation encore très pyramidale de la hiérarchie des entreprises – à l'opposé de l'organisation horizontale des économies collaboratives actuelles, comme Airbnb ou Uber, composées d'une structure entrepreneuriale et d'une application informatique reliant des particuliers entre eux.

En 1879, la seconde révolution industrielle démarre avec l'invention de l'électricité par Thomas Edison, qui va bouleverser l'éclairage des villes et les intérieurs des maisons, suivie peu de temps après du moteur à explosion. De ces innovations découlent de nouveaux moyens de communication : le télégraphe, le téléphone, la télévision... D'autres formes de transport se développent, comme le train électrique, les véhicules routiers, les premiers avions... Ces progrès favorisent une nouvelle mutation de l'économie à travers les multinationales. Cette deuxième révolution industrielle dure elle aussi un

siècle. Comme précédemment, la destruction d'un monde ancien précède la création d'emplois, avec toujours cet enjeu du facteur humain et de la transition pour les personnes.



LES RÉVOLUTIONS TECHNOLOGIQUES POSENT AUSSI LA QUESTION DE L'ADAPTATION DES PERSONNES.

Luc Ferry





## LE SIÈCLE DU WEB ET DES RÉSEAUX

La troisième révolution industrielle est la nôtre ! On retrouve les schémas structurant les précédentes, mais celle-ci est différente. Elle commence par la révolution de l'intelligence, du virtuel. En 1990, Tim Berners-Lee et Robert Cailliau inventent le principe du web, la toile d'araignée mondiale. « À partir de la technologie d'Internet, cette application géniale trouve un code commun à tous les langages véhiculant des informations. N'importe qui peut dès lors communiquer à tout moment et en tout point de la planète ! » L'expression des idées par l'écrit,

l'image, la vidéo ou la musique s'effectue désormais majoritairement à travers Google et les réseaux sociaux. Sans ces innovations, l'économie collaborative n'aurait pu exister, de même que la ville connectée et tous ses possibles. La communication physique passe quant à elle par l'internet des objets. « On dénombre aujourd'hui 15 milliards d'objets connectés dans le monde et on estime qu'ils seront 300 milliards à la fin de la prochaine décennie ! Ça va tout changer. » Cette technologie intègre nos modes de vie à travers des applications qui vont modifier l'usage des villes, la conduite,



ON DÉNOMBRE  
AUJOURD'HUI  
15 MILLIARDS  
D'OBJETS CONNECTÉS  
DANS LE MONDE.

Luc Ferry

les temps de trajet, le stationnement... On retrouve leur utilisation dans le trafic aérien, la construction de bâtiments, la santé également, où des algorithmes très perfectionnés permettent de maintenir des personnes âgées à leur domicile, tout en veillant sur elles à distance. Ce modèle de la toile est aussi un moteur d'innovation, à l'image des smart grids, ces « réseaux intelligents » qui s'appliquent aux réseaux d'énergies et aux performances des bâtiments. Au Canada, des villages produisent de l'électricité qui est ensuite stockée et repartagée. **Les nouvelles technologies apportent une gestion plus intelligente des consommations, une problématique centrale aujourd'hui en matière d'habitat.**

## INTELLIGENCE ARTIFICIELLE ET BIG DATA

Le modèle économique contemporain est celui de l'économie collaborative, dont la réussite la plus connue est Airbnb, une plateforme en ligne mettant en relation des particuliers qui louent leur logement à d'autres particuliers, et ce partout dans le monde. « C'est une évolution compliquée car deux légitimités s'expriment, observe Luc Ferry. D'un côté, les professionnels de l'hôtellerie condamnent une concurrence déloyale qui s'affranchit de toutes les obligations réglementaires. De l'autre, les "services" entre particuliers connaissent un succès considérable grâce à Airbnb. Les pouvoirs publics doivent réguler ces situations en trouvant des compromis intelligents plutôt que d'interdire. » Plusieurs innovations technologiques caractérisent l'économie collaborative :

l'intelligence artificielle, capable de traiter des milliards de données en temps réel ; les capteurs installés dans nos villes et tous les objets connectés, comme nos smartphones ; la masse des données qui constitue aujourd'hui le Big Data. Cette économie se caractérise également par une concurrence nouvelle, qui ne relève pas jusqu'à présent de l'entreprise classique, capable de générer en peu de temps des profits colossaux. Créée en 2008, la plateforme Airbnb pèse aujourd'hui près de 30 milliards de dollars !

**Il semble qu'un décalage perdure entre les usages actuels du numérique, adoptés par les citoyens, et le manque de curiosité de nos décideurs politiques à l'égard du digital, au moins en France, regrette Luc Ferry.** « Pourtant, les enjeux sont de taille car ce sont les GAFAM qui vont changer le monde : Google, Apple, Facebook, Amazon, Microsoft... Or, tous sont Américains ! », rappelle le philosophe, ajoutant que l'innovation est aussi chinoise, israélienne, suisse (notamment dans la pharmaceutique)... mais pas assez française !



## BIENFAITS OU RISQUES DE L'INNOVATION ?

La troisième révolution industrielle est animée par plusieurs grandes innovations. En premier lieu, les NBIC : Nanotechnologies, Biotechnologies, Informatique et Sciences Cognitives. En créant des objets 50 000 fois plus petits qu'un cheveu, les nanotechnologies bouleversent le monde de l'industrie autant que celui de la santé ! « *Le séquençage du génome humain, mis au point en 2003, permet de repérer désormais jusqu'à soixante formes de cancers* », indique Luc Ferry, rappelant aussi la démocratisation rapide du coût financier de ce dépistage.

L'informatique est celui des objets connectés, dont on perçoit seulement les prémices de leurs possibilités. Quant à l'intelligence artificielle, couplée au big data, elle donne lieu aux États-Unis à la collaboration de 2 500 CHU avec les équipes de Google pour créer la plus grande banque de données de cellules cancéreuses au monde. Un décalage semble aussi perdurer dans les finalités du big data : **du point de vue américain, l'utilisation des données est un service rendu au consommateur ; du point de vue français, on invoque la nécessaire protection du citoyen...** Certes, mais ne se coupe-t-on pas ainsi d'une plus



## LES BÂTISSEURS DU CADRE DE VIE ONT UN RÔLE CENTRAL À JOUER DANS NOTRE AVENIR.

Luc Ferry

grande ouverture à l'innovation et à son développement commercial ?

D'autres inventions peuvent être mentionnées : les imprimantes 3D, capables de fabriquer des organes simples pour être greffés ou des prototypes de maisons, encore rudimentaires mais qui laissent augurer de belles possibilités ; les hybridations homme-machine, à travers la robotique, couplée au big data... L'étape supérieure, à laquelle croient les géants de l'informatique, est la création d'un ordinateur qui aurait la conscience de soi et serait doté d'émotions. La question se pose néanmoins sur le plan éthique, quant aux dérives de ces inventions, détournées par exemple pour des usages militaires...

« *Le transhumanisme de la troisième révolution industrielle, c'est la capacité à augmenter l'être humain, à le rendre plus fort grâce à l'ingénierie génétique* » poursuit le philosophe, qui cite l'exemple de Calico, filiale de Google travaillant à la lutte contre le vieillissement. « *Tout est américain, rien n'est européen !*

*Nous avons des start-up mais pas l'infrastructure macro-économique. Comment va-t-on parvenir à réguler les conflits que l'économie collaborative va générer, ou les révolutions scientifiques de cette transhumanité ? C'est très difficile car les évolutions sont rapides, complexes techniquement. En outre, les enjeux se posent à une échelle mondiale, avec autant de législations différentes d'un pays à l'autre. Il faut aussi que l'Europe, marquée par son histoire catholique, intègre de façon plus positive la création de richesses. Les débats devraient d'ailleurs porter aujourd'hui sur la répartition de ces richesses plutôt que sur la légitimité du capitalisme. »*

**La troisième révolution industrielle et le transhumanisme sont porteurs de beaucoup d'espérances et de progrès grâce aux technologies, tout en gardant à l'esprit leurs limites et leur dangerosité s'ils sont mal employés.**

Quelle place peut être accordée à l'habitat dans cette révolution ? L'allongement de la vie ne pose-t-il aussi des défis en regard du logement des populations ? « *La démographie est l'un des premiers enjeux, conclut ainsi Luc Ferry, et les bâtisseurs du cadre de vie ont un rôle central à jouer dans notre avenir.* »

CHAPITRE

2

**SYNTHÈSE DES DÉBATS**



## QUELS SONT NOS ENGAGEMENTS ET NOS RESPONSABILITÉS POUR LA VILLE DE DEMAIN ?

Représentants d'institutions, partenaires de l'action de Clairsienne et du logement social, acteurs du développement, ils ont accepté de participer à ce premier rendez-vous de PULSATION.S, pour échanger sur les responsabilités et les engagements en faveur des villes et des territoires. Certains intervenants se sont exprimés à travers des interviews vidéos qui ont nourri et structuré les débats sur la scène de l'auditorium de la Cité du Vin à Bordeaux. Ce mode d'échange interactif se retrouve dans les pages qui suivent. Quel nouveau contrat social formuler pour l'avenir ? La parole est aux acteurs.

Retrouvez les présentations de nos intervenants en pages 6 et 7.

Photo ci-contre : Véritable écosystème, LUMI accueillera le futur siège de Clairsienne, un pôle petite enfance, des logements en location et en accession sociale, des bureaux et une résidence intergénérationnelle. À travers LUMI s'exprime notre volonté de relever les défis de la ville de demain.

# « L'ÉQUILIBRE DES TERRITOIRES EST ESSENTIEL ! »

**ALAIN ROUSSET,**  
PRÉSIDENT DU CONSEIL RÉGIONAL  
DE LA NOUVELLE-AQUITAINE.



Les vidéos de l'événement sont à retrouver  
sur la chaîne YouTube Clairisienne

« Avec le phénomène de métropolisation, on assiste aujourd'hui à une concentration des populations urbaines et à une désertification du monde rural. Or, l'équilibre des territoires est essentiel, et la Région veut en être le garant. Nous devons créer des contrats à la carte avec ceux qui ont des difficultés, les accompagner en soutenant la formation, les entreprises, l'agriculture, le logement des jeunes, tout cela en partenariat avec les intercommunalités.

Aujourd'hui, l'une des problématiques du logement social est la mise en compétition de la dotation des fonds avec d'autres systèmes de financement, notamment les avantages fiscaux. Un paradoxe de la volonté d'aménagement du territoire en France est que les agglomérations les plus riches sont davantage aidées, avec des dotations par habitant plus élevées. C'est un problème qu'il faudra régler. L'enjeu est de donner plus à ceux qui ont moins, de soutenir en priorité les territoires fragiles. »



## COMMENT LIMITER LES DÉSÉQUILIBRES TERRITORIAUX ?

**Stéphan de Faÿ**, directeur général de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, souligne qu'il s'agit d'un des défis les plus forts de la métropolisation, et que ce phénomène est multimillénaire. « *Comment éviter la désertification des territoires ruraux, pour qu'ils ne soient pas en décrochage au regard de métropoles qui vont de plus en plus se renforcer, et qui concentrent l'intelligence et les richesses ?* » Quels modèles forger au sein de cette troisième révolution industrielle évoquée par Luc Ferry, dont les conséquences sur la spatialisation urbaine nous sont encore inconnues ? **Rémi Heurlin**, directeur régional délégué de la Caisse des Dépôts et Consignations, réaffirme que son organisme est aux côtés de tous les territoires, des métropoles, des nouvelles régions, et de tous ces secteurs en déprise où les populations veulent néanmoins rester habiter. « *Sans avoir les moyens des collectivités, nous nous efforçons d'être présents, en tenant compte des thématiques différentes selon les territoires. À nous de développer des approches nouvelles adaptées à chacun d'eux.* »

## QUELS MODÈLES, QUELS FINANCEMENTS ?

**Daniel Palmaro**, directeur général de Clairsienne, rappelle que les métropoles peuvent avoir un effet locomotive et que Bordeaux a des



À TOUTES LES ÉCHELLES, IL FAUT RENDRE LES TERRITOIRES CAPABLES DE RÉSILIENCE<sup>(1)</sup>, CAPABLES DE S'ADAPTER.

Stéphan de Faÿ

atouts. « *J'ai connu des agglomérations qui perdaient 1 % de leur population chaque année !* » Malgré cette attractivité bordelaise, des espaces perdent aussi des services et ont besoin d'aide. Ainsi, à Sainte-Foy-la-Grande, Clairsienne est intervenue sur une **opération de réhabilitation** en intégrant les habitants à chaque étape du projet. Cette collaboration a permis de combattre la vacance sur cette résidence et d'obtenir la satisfaction de tous les locataires.

« *Grâce à l'action conjointe de la Banque européenne d'investissement, de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement, près de trois milliards de fonds propres vont être investis dans des opérations de ce type qui vont générer des interventions de près de quinze milliards sur des réhabilitations et dans ces territoires "dé-tendus", avec des effets sur les économies d'énergies, l'emploi...* »

Pour **Luc Ferry**, la ville connectée va offrir des avantages considérables. « *Grâce aux nouvelles technologies, la participation des citoyens va devenir de plus en plus importante.* » L'enjeu est de réussir à partager ces modes de vie connectés avec les territoires éloignés des grands centres urbains. La qualité des réseaux de téléphonie et d'Internet est une condition nécessaire pour garantir ces équilibres territoriaux.



MÊME AU SEIN DES MÉTROPOLES, L'INTENSIFICATION DES POPULATIONS URBAINES A UN COÛT QU'IL FAUT PARVENIR À GÉRER.

Mathis Güller

*d'une enveloppe complémentaire d'un milliard d'ici fin 2016. Même s'il ne résout pas toutes les problématiques, il va permettre aux organismes du logement social de densifier leur action.* »

(1) Faculté d'un corps, d'un organisme ou d'un système à retrouver ses propriétés initiales après une altération.

Fort de ses expériences dans plusieurs pays, l'architecte et urbaniste **Mathis Güller** observe que les déséquilibres peuvent advenir au sein même des métropoles. « *L'intensification des populations urbaines a aussi un coût qu'il faut parvenir à gérer.* » Il existe beaucoup d'éléments hérités des années 1960 qui ne trouvent pas toujours un nouvel usage dans les dynamiques actuelles : de vastes ensembles de logements ou des zones d'activités, parfois déconnectés des fonctionnalités de la ville. « *Nous devons intégrer les variables de chaque territoire, avoir des solutions fortes pour chaque contexte, avec des financements spécifiques, combinant public et privé.* » « *Le dispositif des prêts de haut bilan bonifiés est imminent, rappelle Rémi Heurlin, avec beaucoup d'attentes sur l'attribution des prêts aux différents organismes de logement social. Il sera suivi*



## LE SALUT VIENDRA-T-IL DES VILLES OU DES CAMPAGNES ?

La comédienne **Élina Dumont** témoigne de son parcours de pupille de la nation, chassée à dix-huit ans de sa famille d'accueil. Partie vivre à Paris dans des conditions très précaires, elle connaîtra pendant quinze ans une vie de sans domicile fixe. Cette expérience personnelle illustre à sa manière ce mouvement d'exode des campagnes vers les villes, forcé par la nécessité dans son cas. « Grâce au numérique, ne pourra-t-on inverser cet exode rural ? », interroge la



L'ENJEU EST DE SOUTENIR EN PRIORITÉ LES TERRITOIRES LES PLUS FRAGILES.

Alain Rousset

comédienne. *Si les villages sont connectés, on pourra travailler depuis chez soi.* ». Une hypothèse envisageable et souhaitable à certaines conditions, note **Luc Ferry** : « Pour les entreprises, les grandes villes ont des avantages considérables en matière de commerce, d'économie... Avec le travail à distance, sous réserves d'être bien connectés, les habitants redécouvriraient les charmes de la campagne tout en bénéficiant du même enracinement dans la modernité que les urbains ! »



## FAUT-IL CRÉER DU LOGEMENT UNIQUEMENT OÙ SE TROUVE L'EMPLOI ?

« En tant qu'aménageurs, nous avons une responsabilité globale », souligne **Daniel Palmaro**, directeur général de Clairsienne. Il évoque ainsi **l'éco-quartier des Akènes, mené en synergie par Clairsienne et la ville de Lormont**. Sur ce site de 9,5 ha, Clairsienne réalise 125 des 960 logements et délègue 15 000 m<sup>2</sup> à des promoteurs spécialisés dans l'immobilier de bureaux, pour concevoir un quartier alliant mixité sociale et fonctionnelle, avec toutes les connexions nécessaires (internet, réseaux de transports...). Au total, l'opération bénéficie des atouts du quartier et le renforce par une offre résidentielle diversifiée, d'une crèche, de commerces, de services et d'une chaufferie biomasse.

Pour **Stéphan de Faÿ**, directeur général de Bordeaux Euratlantique, l'hyperspécialisation des espaces est un héritage des années 1960 et, avant elle, de la Charte d'Athènes de Le Corbusier (1933), qui séparait la vie humaine dans des fonctions. « Aujourd'hui, on remet en cause cette hyperspécialisation au bénéfice d'une mixité des fonctions. Mais cette mixité est limitée par les normes très différentes qui règlementent les immeubles de bureaux et les immeubles d'habitation. Or, on ne peut plus séparer ces éléments dans notre manière de concevoir les villes. »

La comédienne **Élina Dumont** s'inquiète d'une conjonction obligatoire entre logement et travail. Elle mentionne les personnes avec des difficultés psychiatriques, qui ne sont pas toujours aptes à exercer une activité même si elles vivent chez elles, ou les personnes âgées dotées de minuscules retraites, qui se retrouveraient menacées d'être à la rue. « Ne peut-on réfléchir autrement que par le lien au travail ? » Il est vrai cependant que l'interaction des deux peut avoir un effet vertueux, et que l'accès au logement est l'un des premiers obstacles rencontrés par les jeunes.

L'adéquation entre le lieu où l'on vit et celui où l'on travaille semble relever du bon sens. Pourtant, elle pose problème, comme le note **Rémi Heurlin**, directeur régional de la Caisse des Dépôts et Consignations. « Il y a d'abord une question géographique, celle du foncier, car on ne peut pas positionner aux mêmes endroits et aux mêmes prix des logements et des bureaux. Ensuite, c'est une question temporelle. Nous sommes dans un monde où tout va très vite... L'emploi se déplace, se détruit et se crée beaucoup plus vite que l'immobilier. On construit pour vingt, trente, quarante ou cinquante ans, mais peut-on en dire autant des gisements d'emplois pour lesquels on a construit ? » L'enjeu serait donc d'inventer des formes de logements plus adaptées aux mobilités nouvelles des emplois et des carrières, plus flexibles qu'auparavant.

## DISTANCES ET MOBILITÉS CHANGENT AUSSI

L'architecte et urbaniste **Mathis Güller** souligne que la mixité fonctionnelle n'est pas nécessairement une question d'échelle mais d'adaptabilité des bâtiments et de leurs fonctions. « *Dans le cas de l'hybridation logements et bureaux, ce sont davantage l'échelle urbaine et les modes de vie qui sont intéressants. On remarque de vrais changements en matière de mobilités. Pour les trajets du domicile à son travail, la voiture n'est plus le symbole de la liberté !* » On assiste aujourd'hui à une diminution progressive de celle-ci, elle n'offre plus les mêmes avantages et les nouvelles générations se "connectent" différemment, avec par exemple les applications de covoiturage. « *Les distances évoluent aussi. On voyage beaucoup plus loin, mais les trajets du quotidien sont souvent plus proches. L'échelle du piéton et du cycliste revient.* »

## PAROLES D'ACTEURS



UN PARADOXE DE LA VOLONTÉ D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN FRANCE EST QUE L'ON AIDE PLUS LES AGGLOMÉRATIONS LES PLUS RICHES.

Alain Rousset,  
Président de la Région  
Nouvelle-Aquitaine



LA MIXITÉ DES ESPACES EST LIMITÉE PAR LES NORMES TRÈS DIFFÉRENTES QUI RÉGLEMENTENT LES IMMEUBLES DE BUREAUX ET LES IMMEUBLES D'HABITATION.

Stéphan de Fay,  
Directeur général de  
l'Opération d'Intérêt National  
Bordeaux Euratlantique



LE DISPOSITIF DES PRÊTS DE HAUT BILAN VA PERMETTRE AUX ORGANISMES DU LOGEMENT SOCIAL DE DENSIFIER LEUR ACTION.

Rémi Heurlin,  
Directeur régional  
de la Caisse des Dépôts  
et Consignations



MÊME AU SEIN DES MÉTROPOLES, L'INTENSIFICATION DES POPULATIONS URBAINES A UN COÛT QU'IL FAUT PARVENIR À GÉRER.

Mathis Güller,  
Architecte et urbaniste

J'EN VEUX À LE CORBUSIER, À SA SPÉCIALISATION RADICALE DES ESPACES, QUI COMPARAIT LES OUVRIERS À DES ABEILLES DANS DES RUCHES... ON FAIT L'INVERSE AUJOURD'HUI, ON DOIT ALLER VERS DES VILLES PLUS VIVABLES OÙ TOUT EST RÉUNI !

Luc Ferry



EN TANT QU'AMÉNAGEURS, NOUS AVONS UNE RESPONSABILITÉ GLOBALE SUR LE LIEN ENTRE LE LOGEMENT ET L'EMPLOI.

Daniel Palmaro,  
Directeur général  
de Clairsienne



# « LA MIXITÉ : UN ÉQUILIBRE FRAGILE MAIS RÉALISABLE ! »

**JACQUES CHANUT,**  
PRÉSIDENT D'ACTION LOGEMENT<sup>(1)</sup>



Les vidéos de l'événement sont à retrouver sur la chaîne YouTube Clairsienne

« L'enjeu est de définir les besoins des territoires par rapport à des bassins d'emplois pour qu'Action Logement réponde à la demande de mixité. Aux côtés du logement social, il est important d'avoir aussi du logement privé et à loyers libres, pour un développement harmonieux. C'est un équilibre fragile mais il est réalisable ! La fracture à plusieurs vitesses entre les métropoles et les territoires ruraux est une réalité. Le logement est un moyen d'y répondre, au niveau de l'emploi, de l'urbanisation et du développement des territoires. Si l'on continue à construire des logements sociaux en périphérie des villes alors que des centre-bourgs se paupérisent, il faut trouver un système

d'achat des bâtiments délabrés, de financement pour les réhabiliter et repeupler les centres-villes. En parallèle, du logement neuf doit être construit où il en manque véritablement. On ne peut pas avoir une vision uniforme de la manière dont le logement se développe dans le pays, le lien avec le territoire est essentiel... La régulation s'effectue aussi en grande partie par le foncier. Le logement parvient à se développer au rythme des décisions d'un élu local. Dégager des moyens pour faire plus, c'est construire davantage de logements où il en manque et réhabiliter où cela n'a pas été fait depuis des années. C'est simple mais c'est essentiel ! »





## DIVERSITÉ DES USAGES...

Comme le souligne l'architecte et urbaniste **Mathis Güller**, la mixité commence par une réflexion sur la définition du travail, notamment dans les villes. Sommes-nous capable d'imaginer d'autres formes d'activités que le tertiaire et d'autres modes de spatialisation ? Mathis Güller cite l'ouvrage de Matthew B. Crawford, *Éloge du carburateur*, dans lequel l'auteur témoigne de son étonnante reconversion. Ancien universitaire brillant, il devient réparateur de motos, une activité manuelle qu'il juge au final bien plus intéressante et gratifiante que l'activité intellectuelle. Or, nos sociétés accordent plus souvent de la valeur au savoir qu'au savoir-faire, à la capacité de fabriquer. « *L'enjeu est de retrouver la stimulation de notre intelligence à travers les emplois que l'on est amené à exercer.* » Dès la mise en place des réglementations, la mixité urbaine doit être créée en combinant du logement et des espaces de travail qui ne soient pas uniquement du tertiaire et des services. « *Sommes-nous capables de faire coexister une vraie diversité d'activités dans un même ensemble urbain ?* »

« *L'économie circulaire ou la micro-économie, avec l'appui des associations, nous intéresse beaucoup au sein des quartiers* », souligne **Daniel Palmaro**, directeur général de Clairsienne. Dans le quartier Beau Site, à Cenon, Clairsienne et la municipalité ont impliqué les

associations locales et les locataires pour mettre en œuvre un aménagement de 4,5 hectares, composé d'un city stade, d'une aire de jeux, d'une fresque réalisée dans le cadre d'un chantier éducatif et de jardins partagés pour les habitants. Cette participation active des habitants autour des usages qu'ils souhaitent, a changé complètement les rapports dans la résidence.

## ...MIXITÉE CONCERTÉE

Pour **Stéphan de Faÿ**, directeur général de l'opération Bordeaux Euratlantique, « *Nous avons la chance d'être dans une métropole où cette question de la mixité sociale est assumée par l'ensemble des acteurs, quel que soit leur bord politique.* » Située sur le territoire d'Euratlantique, **l'opération Belvédère**, dans laquelle interviennent Clairsienne et Mathis Güller, prévoit 50 000 m<sup>2</sup> destinés à des activités et 70 850 m<sup>2</sup> de logement, dont 35 % de logement social et même du logement d'urgence. Mais ce mélange est-il accepté par tout le monde ? « *Nous avons initié cette mixité*, explique Stéphan de Faÿ, *car, habituellement, le logement d'urgence est construit dans les bâtiments qui n'ont plus aucune utilité !* » Ces programmes



NOTRE OBJECTIF  
N'EST PAS DE COULER  
DU BÉTON MAIS DE  
FABRIQUER DU LIEN  
SOCIAL !

Stéphan de Faÿ



particuliers ne doivent pas être dissimulés mais, au contraire, intégrés dès le départ. « *Quand on réalise un centre d'hébergement d'urgence ou une pension de famille dans un quartier existant, les recours sont immédiats. Dans les nouveaux quartiers, personne ne peut dire non !* ».

Comédienne et ancienne SDF, **Élina Dumont** résume cet état de fait par la formule suivante : « *Ce que les gens n'aiment pas dans logement social, c'est le mot social !* » Dans l'esprit du plus grand nombre, il est souvent synonyme de personnes sans emploi, de difficultés au quotidien... La comédienne plaide pour davantage de « *mélanges* », et une amélioration réciproque au contact les uns des autres. Sans faire d'angélisme, ne peut-on imaginer une mixité concertée, maîtrisée, qui rapproche des populations pouvant cohabiter plus facilement que d'autres ? Le sujet est délicat et la réalité souvent complexe !

Comme le dit **Stéphan de Faÿ**, « *on fait de l'urbanisme en marchant, en rencontrant les gens sur place. Il existe sur le territoire d'Euratlantique un nombre très important d'associations. Notre objectif n'est pas de couler du béton mais de fabriquer du lien social !* ». Celui-ci d'ailleurs ne se décrète pas forcément mais on peut créer des conditions qui lui sont plus favorables, à travers les personnes vivant déjà sur place : un commerçant, un restaurant... Il existe dans le quartier Paludate, derrière la gare de Bordeaux Saint-Jean, un restaurant nommé *Chez Marlène* où les négociants en vin portent des bouteilles millésimées qu'ils laissent sur la table pour les partager avec les ouvriers des chantiers d'à côté. Au fond, l'enjeu est de parvenir à préserver des usages, sans tout formaliser.

## CHIQUISATION D'UN CÔTÉ, GHETTOÏSATION DE L'AUTRE

En matière d'urbanisation et d'évolution des modes de vie, **on assiste de plus en plus souvent à une gentrification des quartiers**, souvent les centres urbains, à leur "chiquisation" ou "boboisation" pour reprendre les expressions françaises. Ce phénomène désigne l'investissement par des populations aisées de lieux qui ne le sont pas au départ : anciens quartiers ouvriers, habitats populaires, fabriques à l'abandon, tous réinvestis et réhabilités dans de nouvelles formes architecturales. La gentrification s'observe dans les capitales, comme New-York ou Paris. **Luc Ferry** cite l'exemple du quartier du Marais, devenu « *chic et cher* ». La chiquisation peut avoir des effets positifs en matière d'urbanisme sur la rénovation des lieux, la valeur du patrimoine immobilier. Mais **la mixité doit fonctionner dans les deux sens et ne pas recréer à l'inverse des effets de ghettos**. Il évoque les prises de paroles d'André Gérin, ancien maire communiste de la ville de Vénissieux dans la métropole lyonnaise. L'élu a dénoncé les phénomènes d'exclusion sociale, provoquant repli sur soi et communautarisme. « *Ne s'agit-il pas*

« COMMENT PENSER  
DES LOGEMENTS  
QUI VONT POUVOIR  
ACCUEILLIR DES JEUNES  
ET DES SENIORS, DES  
PERSONNES D'UNE MÊME  
FAMILLE OU DE FAMILLES  
DIFFÉRENTES ?

Rémi Heurlin

*là des effets pervers d'un constructivisme politique en matière de mixité ? », interroge Luc Ferry. Mathis Güller pointe l'effet domino que peut avoir la chiquisation des espaces urbains et de l'architecture sur les différentes échelles de ville. « On concentre toute notre attention dans la fabrique de la ville sur ces effets différenciateurs de l'architecture. Ils créent une ghettoïsation des quartiers qui ne permet plus de revenir en arrière dans le parcours résidentiel des gens et ne répond plus aux enjeux de mixité. » Les architectes doivent faire preuve de bon sens et réfléchir au logement comme s'ils devaient y vivre eux-mêmes. Enfin, si la mixité sociale reste la plus prégnante, il ne faut pas oublier la mixité démographique à l'échelle d'un logement, d'un immeuble ou d'un quartier, estime Rémi Heurlin, directeur régional de la Caisse des Dépôts : « Comment penser des logements qui vont pouvoir accueillir, demain, des jeunes, des seniors, des personnes qui vont peut-être vivre jusqu'à 140 ou 150 ans, des personnes d'une même famille ou de familles différentes ? Nous devons nous y préparer ! ».*

## PAROLES D'ACTEURS

« SOMMES-NOUS CAPABLES DE  
FAIRE COEXISTER UNE VRAIE  
DIVERSITÉ D'ACTIVITÉS DANS UN  
MÊME ENSEMBLE URBAIN, ET PAS  
SEULEMENT DU TERTIAIRE ?

Mathis Güller,  
Architecte et urbaniste

« ON NE PEUT PAS AVOIR UNE  
VISION UNIFORME DE LA MANIÈRE  
DONT LE LOGEMENT SE DÉVELOPPE  
DANS LE PAYS, LE LIEN AVEC LE  
TERRITOIRE EST ESSENTIEL.

Jacques Chanut, Président d'Action Logement

« NOUS AVONS LA CHANCE D'ÊTRE DANS  
UNE MÉTROPOLE OÙ CETTE QUESTION  
DE LA MIXITÉ SOCIALE EST ASSUMÉE PAR  
L'ENSEMBLE DES ACTEURS, QUEL QUE SOIT  
LEUR BORD POLITIQUE.

Stéphan de Faÿ, Directeur général de l'Opération  
d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique

« AVEC L'APPUI DES  
ASSOCIATIONS,  
L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE  
OU LA MICRO-ÉCONOMIE  
NOUS INTÉRESSE  
BEAUCOUP AU SEIN DES  
QUARTIERS.

Daniel Palmaro,  
Directeur général de  
Clairsienne

« CE QUE LES GENS  
N'AIMENT PAS DANS  
LE LOGEMENT SOCIAL,  
C'EST LE MOT SOCIAL !

Élina Dumont, Comédienne

# « DES OUTILS FORTS AU SERVICE DU DIALOGUE »

**PIERRE DARTOUT,**  
PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE



Les vidéos de l'événement sont à retrouver sur la chaîne YouTube Clairsienne

« L'État n'est pas le seul régulateur du marché, mais ses moyens se sont renforcés pour faciliter la promotion du logement social. Depuis quelques années, si une commune déficitaire en logement social ne met pas en œuvre les moyens pour rattraper ce déficit, un texte de loi permet l'intervention du Préfet pour l'exercice du droit de préemption. Le Préfet a le droit de se substituer au Maire au moment où le terrain se vend, et cette substitution est automatique quand le terrain a un intérêt pour construire du logement social. L'État peut ensuite déléguer cette préemption à un bailleur ou un établissement public foncier. Il s'agit là d'un premier moyen très important mais il n'est pas suffisant. De nouveaux textes permettent au Préfet de se substituer au Maire dans l'exercice

du permis de construire. Pour 2016 et par la suite, j'ai souhaité que la priorité de nos crédits en faveur du logement social, 24 M d'€ en 2016 pour l'ensemble de la Région, soit ciblée sur les communes déficitaires dans ce domaine. Il existe aussi des problématiques urbanistiques pour lesquelles nous avons d'autres armes. Si un permis de construire déposé par un opérateur pour des logements sociaux est refusé par une collectivité, je suis prêt à examiner avec le bailleur la légalité de ce refus. Ces outils juridiques sont des moyens forts mais l'objectif de l'État n'est pas forcément de les utiliser. Nous souhaitons plutôt nous engager avec les collectivités territoriales dans un processus de dialogue pour mettre en œuvre des objectifs définis ensemble. »



## TRAVAILLER DE FAÇON CONCERTÉE À TOUS LES ÉCHELONS

Sur le rôle de l'État, **Stéphan de Fay** explique l'intérêt à l'échelle de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. Le principe d'une OIN est d'être créée par l'État, et ses permis de construire sont délivrés par le Préfet, ou éventuellement par le Maire mais au nom du Préfet. **La première OIN en France a été le quartier de la Défense, à Paris, en 1958**, et toutes ont été conçues depuis pour des enjeux très différents. *« L'intérêt d'une Opération d'Intérêt National est de créer une structure de gouvernance qui transcende les intérêts particuliers. »* Le conseil d'administration de Bordeaux Euratlantique réunit ainsi le Préfet, les Présidents de la Région, du Département, de la Métropole, les Maires de trois communes, Bordeaux, Bègles et Floirac... *« Elle crée la matrice d'un consensus qui dépasse les clivages politiques et permet d'inscrire le projet urbain dans une durée longue. Car la fabrique de la ville se déroule sur un temps plus long que les cycles des évolutions technologiques. »*

Sur le plan du financement, au regard de l'intervention de l'État, **Rémi Heurlin** indique que la Caisse des Dépôts et Consignations accompagne le logement social à hauteur de 750 M d'€ pour l'ensemble de la région Nouvelle-Aquitaine. Il s'agit de l'argent de l'épargne, confié par l'État à la Caisse des Dépôts sous la forme d'un mandat. *« Le logement social en France réunit toute une constellation de financeurs, d'intervenants, et sans ce modèle ciselé par l'État, le niveau de production actuel n'aurait pu être atteint. »* Le directeur régional de la Caisse des Dépôts

rappelle également que son organisme accompagne le logement social jusqu'à l'offre de financement : le **prêt Gaïa** est ainsi destiné aux opérateurs, aux collectivités ou aux Sociétés d'économie Mixte, pour leur permettre d'acquérir du foncier le temps que les programmes soient finalisés. La condition est d'avoir un taux de 25 % de logement social à l'arrivée.

Pour **Daniel Palmaro**, directeur général de Clairsienne, *« le système qui régleme chaque type d'opération est très cloisonné [PLAI, PLS, PLUS] et une simplification s'impose aujourd'hui. »* Les barrières qui limitent les champs d'intervention des opérateurs sociaux créent des effets de seuil. Malgré tout, l'organisation particulière en France du système des bailleurs sociaux constitue un avantage indéniable pour l'ensemble des personnes qui en bénéficient.

## RÉGULER SANS TOUT RÉGLEMENTER

On estime que 23 000 pages de textes officiels sont produites chaque année par les législateurs français. *« Le rôle de l'État en matière de régulation est important, souligne Daniel Palmaro, notamment sur le foncier et le droit de préemption urbain dont Clairsienne a bénéficié dans le cadre d'une opération menée à Saint-Sulpice-et-Cameyrac. »* Sur la question des moyens, l'économie est une réalité partagée. *« Nous devons être dans l'innovation frugale et réussir à faire plus avec moins... Le rôle des APL<sup>(1)</sup> est un socle fondamental qui permet d'avoir aujourd'hui dans un même bâtiment des catégories de personnes différentes. »*

En sa qualité d'observateur étranger, l'architecte et urbaniste **Mathis Güller**

## PAROLES D'ACTEURS



NOUS DEVONS ÊTRE  
DANS L'INNOVATION  
FRUGALE ET RÉUSSIR À  
FAIRE PLUS AVEC MOINS.

Daniel Palmaro,  
directeur général de  
Clairsienne

émet l'hypothèse que l'on est aujourd'hui moins dans la tradition de l'État prescripteur et davantage dans la négociation. Selon les cultures de chaque pays, il existe des traditions d'échanges plus ouvertes, qui peuvent créer de la valeur sans forcément avoir besoin de tout contractualiser. En matière d'urbanisme et de construction, il est intéressant de lier davantage les opérateurs privés et publics, leurs financements... *« L'imbrication du public et du privé est aussi fertile pour la qualité du logement, pour penser le dedans et le dehors, sans forcément abuser de normes et de règlements. »*

(1) Aide Personnalisée au Logement.



SANS LE MODÈLE DU  
LOGEMENT SOCIAL TEL  
QU'IL A ÉTÉ CISELÉ PAR  
L'ÉTAT, LE NIVEAU DE  
PRODUCTION ACTUEL  
N'AURAIT PU ÊTRE  
ATTEINT.

Rémi Heurlin, directeur  
régional de la Caisse des  
Dépôts et Consignations



J'AI SOUHAITÉ QUE  
LA PRIORITÉ DES  
CRÉDITS EN FAVEUR DU  
LOGEMENT SOCIAL,  
24 MILLIONS D'EUROS  
EN 2016 POUR LA  
RÉGION, SOIT CIBLÉE  
SUR LES COMMUNES  
DÉFICITAIRES DANS CE  
DOMAINE.

Pierre Dartout,  
Préfet de la Région  
Nouvelle-Aquitaine

## « LES ÉQUILIBRES DOIVENT ÊTRE CONFORTÉS DANS LES VILLES SECONDAIRES »

**JEAN-LUC GLEYZE,**  
PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA GIRONDE



Les vidéos de l'événement sont à retrouver sur la chaîne YouTube Clairisienne

« La Gironde a la particularité d'avoir une métropole très forte, moteur économique et démographique, qui concentre 50 % de la population sur 20 % du territoire. En revanche, le reste du territoire représente tout le reste de la population ! Il y a donc une nécessité d'équilibres, pour que les bassins de vie et d'emploi soient confortés dans les villes secondaires, qui constituent aujourd'hui l'armature urbaine de la Gironde et qui ont un réel besoin de l'appui des collectivités locales. C'est tout l'éventail des actions publiques qui doit être mis en œuvre et c'est un des efforts maximums que nous réalisons au niveau du département.

Notre préoccupation majeure doit être de consolider ces villes secondaires, pour qu'elles puissent garantir un aménagement du territoire satisfaisant, particulièrement dans les espaces ruraux. Le Département peut être un acteur à travers l'accompagnement social, qui relève de notre compétence, mais également du Plan départemental de l'Habitat pour

développer l'habitat en favorisant la mixité et en évitant la ghettoïsation des populations. Il nous faut combler la vacance des logements qui sont en déshérence dans un certain nombre de villes et de villages. La qualité du logement social est aussi essentielle pour permettre le confort des personnes et leur épanouissement. L'accès au foncier et à l'immobilier pose également de vrais problèmes. Il manque aujourd'hui un établissement public foncier local qui serait un outil de modération du marché, de portage foncier sur le long terme et qui permettrait de diminuer les loyers pour les locataires. Nous y travaillons aujourd'hui à travers d'autres solutions.

Un ensemble d'actions doit être déployé pour que le logement social ne soit pas seulement une réponse "hors sol" mais intégrée à une approche d'ensemble, notamment à travers l'accompagnement social que nous pouvons générer. L'habitat est une partie essentielle de l'aménagement de la ville. »

## « RÉPONDRE INTELLIGEMMENT AUX DÉFIS DE DEMAIN »

**ÉRIC KERROUCHE,**  
PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE SUD



Les vidéos de l'événement sont à retrouver sur la chaîne YouTube Clairisienne

« Il existe plusieurs politiques structurant un territoire, les mobilités, l'emploi, mais l'une des conditions est d'avoir un toit qui ne vous coûte pas trop. Le secteur du logement est devenu essentiel en matière de politique publique, en raison des demandes des personnes qui vivent dans les territoires. Pour ceux qui arrivent, il est nécessaire d'avoir les capacités d'accueil en conséquence, autrement, seule la loi de l'offre et de la demande régule la réalisation territoriale du logement. Et dans ce cas, on a une territorialisation à plusieurs vitesses au niveau financier. Pour la communauté de communes Maremne Adour Sud Landes, il s'agit de mettre l'accent sur le logement social parce qu'il concerne tout le monde. Nous ne sommes plus dans des logiques de droite ou de gauche mais d'urgence. Il n'y a pas pléthore de moyens publics actuellement sur les territoires, il faut faire des choix. Construire par exemple un ou deux ronds-points de moins et mettre l'accent sur les politiques qui comptent.

À nous de répondre à tous les niveaux du développement territorial, en mettant l'accent sur le logement et le logement social. Sans cette réussite, on créera de vraies difficultés pour les dix ou quinze ans à venir.

On ne peut plus continuer à s'étendre ou à faire en sorte que les communes s'étendent, en ajoutant des lotissements aux lotissements. Cela se fait au détriment de l'environnement et avec un coût certain. Cette politique d'extension du logement a vécu, il nous faut une dynamique nouvelle, avec une densification inévitable. À nous de faire en sorte que celle-ci soit acceptable !

L'ensemble des outils que nous mettrons en œuvre, notamment en matière de logement, doit permettre de construire un territoire plus intelligent, d'intégrer cette notion dans le principe même de notre fonctionnement. L'enjeu est bien de répondre de façon plus intelligente aux défis de demain. »

## LA DENSIFICATION EST-ELLE OBLIGATOIRE ? COMMENT LA RENDRE VIVABLE ?

Comme l'a indiqué **Éric Kerrouche**, un des premiers critères est l'acceptabilité des populations. **Daniel Palmaro**, directeur général de Clairsienne, le rappelle à son tour : « *Nous devons échanger, être au contact des habitants, et pourquoi pas être capables de faire évoluer nos projets si l'on veut qu'ils se déroulent sans blocages.* ». En même temps, il existe souvent une attente paradoxale des urbains eux-mêmes, qui recherchent une ville où l'on trouve tout près de chez soi, mais en vivant dans une maison individuelle. « *L'enjeu est surtout de faire accepter cette densité aux personnes et de leur montrer en quoi elle peut être agréable, fonctionnelle, pratique...* », estime **Stéphan de Fay**, directeur général de l'opération Bordeaux Euratlantique. Pour l'architecte et urbaniste **Mathis Güller**, il faut distinguer la densité de l'intensité. « *On construit beaucoup de quartiers extrêmement denses qui ne sont pas du tout intenses !* » Si la densité semble aujourd'hui inévitable en terme d'aménagement urbain, pour être acceptable, elle doit intégrer



LA FABRIQUE DE LA VILLE SE DÉROULE SUR UN TEMPS PLUS LONG QUE LES CYCLES DES ÉVOLUTIONS TECHNOLOGIQUES.

Stéphan de Fay

la qualité des espaces publics, des commerces, une vie sociale... La densité peut créer de la proximité seulement si l'on met en œuvre les conditions qui lui sont favorables. Cela s'entend dès la conception des projets mais la fabrique de la ville demande aussi du temps et elle s'améliore parfois dans la durée : des opérations denses acquièrent une intensité nouvelle grâce à des aménagements après-coup. L'exemple du **quartier de la Défense à Paris**, première Opération d'Intérêt National réalisée en 1958, est intéressant à ce titre. Ce morceau de ville très dense a connu plusieurs cycles de vie jusqu'à aujourd'hui. Le quartier d'affaires, célèbre pour ses tours, a intégré des équipements qui lui ont permis d'élargir ses activités, notamment une dimension commerciale et touristique ne se limitant pas au seul fonctionnement des bureaux.

« *Pour éviter la suffocation des villes, il faut parvenir à introduire de la générosité à travers les espaces partagés du voisinage* », poursuit **Mathis Güller**.

Cette ville dense, mixte, connectée, doit aussi tenir compte de la beauté. « *La beauté dans l'architecture et l'urbanisme est extraordinairement importante* », relève **Luc Ferry**, qui regrette que l'esthétique



ne soit pas mieux prise en compte par les architectes dans leurs réalisations en matière de logement social. Dans la perspective d'une ville intelligente et plus participative, il sera très important de demander leur avis aux habitants sur ces thématiques.

Il n'est pas jusqu'à dire que la beauté est même le premier critère de l'habitat ? La qualité du paysage et des espaces urbains est fondamentale et il faut prendre en exemple les réussites. **Stéphan de Fay** évoque les cités monumentales de l'architecte Fernand Pouillon (1912-1986) l'un des principaux bâtisseurs de la reconstruction après la Seconde Guerre mondiale. Il a réalisé plusieurs grands ensembles, entre autres à Marseille et

Alger, où il employa la pierre plutôt que le béton. Dans un autre registre, Bordeaux est parvenue à conjuguer des expressions architecturales différentes, hétérogènes. La ville intègre aussi bien un centre urbain historique classé à l'Unesco, que des quartiers en pleine transformation (Euratlantique, les Bassins à flot...). Ces nouveaux ensembles ne se fondent pas pour autant dans l'architecture classique, mais tiennent compte d'autres éléments d'unification qui constituent un paysage urbain global, s'appuyant sur les spécificités de chaque territoire : secteur de la gare pour Euratlantique, anciennes friches portuaires des Bassins à flot...

## QUELLE PLACE POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Celui-ci est évidemment un enjeu central à notre époque, mais comme le rappelle **Mathis Güller**, « *une approche environnementale qui n'est pas sociale n'a aucun sens !* » Il ne suffit pas de viser les performances et les labellisations si l'on aboutit à des bâtiments qui ne respirent plus, qui sont coupés de leur environnement extérieur. « *Le cœur doit rester l'humain. Or, beaucoup d'éco-quartiers intègrent davantage une notion de performance plutôt qu'une dimension sociale.* » Si l'on adopte un point de vue plus large, la proportion de ce qui est construit aujourd'hui est minime en regard de ce qui l'a été au cours des siècles passés. « *Si l'on focalise toute notre approche écologique sur le neuf, on rate un énorme défi !* », prévient Mathis Güller. L'enjeu est aussi de réintroduire dans la ville

existante, qui représente donc une énorme masse construite, ces nouveaux niveaux de performance sociétale et écologique. Autrement, l'objectif du rendement finit par avoir un coût plus important que les économies qu'il est censé générer !

Sur ce volet environnemental, le soutien à la filière bois en matière de construction est particulièrement prégnant dans une région aux vastes massifs forestiers comme la Nouvelle-Aquitaine. Les moyens d'actions peuvent être multiples. La **Caisse des Dépôts et Consignations**, par l'intermédiaire de sa filiale la Société forestière, gère 50 000 hectares de forêts dans la région et 300 000 hectares en France. L'Opération d'Intérêt National **Bordeaux Euratlantique** s'engage à consacrer chaque année 25 000 m<sup>2</sup> au bois de construction. « *Il nous faut retrouver cette matière fantastique qu'est le bois*, rappelle **Stéphan de Fay**, directeur général d'Euratlantique, *qui ne s'oppose pas aux autres matériaux. À nous d'agir désormais sans dogmatismes !* »



## PAROLES D'ACTEURS



UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE QUI N'EST PAS SOCIALE N'A AUCUN SENS, LE CŒUR DOIT RESTER L'HUMAIN.

Mathis Güller, architecte et urbaniste



LE DÉPARTEMENT PEUT ÊTRE UN ACTEUR À TRAVERS L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ET LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT POUR FAVORISER LA MIXITÉ DES POPULATIONS.

Jean-Luc Gleyze, président du conseil départemental de la Gironde



ON NE PEUT PLUS CONTINUER À S'ÉTENDRE OU À FAIRE EN SORTE QUE LES COMMUNES S'ÉTENDENT, CELA SE FAIT AU DÉTRIMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET AVEC UN COÛT CERTAIN.

Éric Kerrouche, président de la Communauté de communes Maremne Adour Sud Landes



# QUELQUES MOTS DE CONCLUSION...

*« PULSATION.S est pour nous un point de départ... Clairsienne appartient au réseau d'Action Logement et pour nous, AL, cela signifie aussi Ancrage local ! C'est ici, dans nos territoires, que les solutions s'élaborent. Ce moment de partage et de réflexion collective nous permet de nous interroger sur nos responsabilités en matière d'action durable, de solidarité, de prendre conscience et d'agir sur ces questions de fractures sociales et territoriales. Concrétisons ces réflexions et rendons-les utilisables, partageables entre tous les acteurs du logement et du logement social, pour aller plus*

« C'EST ICI, DANS  
NOS TERRITOIRES,  
QUE LES SOLUTIONS  
S'ÉLABORENT

Daniel Palmaro

*loin dans la coopération, par exemple en matière d'habitat et santé, de participation active et d'innovation. Nous exerçons des métiers dont l'action est insuffisamment comprise et doit être expliquée au plus grand nombre. Cette troisième révolution industrielle dans laquelle nous vivons doit permettre de relever ensemble les défis de l'intelligence collective ! »*

**Daniel Palmaro,**  
Directeur Général de Clairsienne



# CHAPITRE 3

## SYNTHÈSE DES IDÉES



## • QUELS SONT LES DÉFIS À RELEVER ET LES LEVIERS POUR LA VILLE DE DEMAIN ?

À l'issue de ce premier rendez-vous de Pulsation.s, temps fort d'échanges, voici une série de propositions de thèmes et d'actions pour la suite.

# DÉFI : L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

**THÈME :** RESPONSABILITÉ

**LEVIERS :**

- Soutenir les territoires fragiles.
- Connaître et prendre en compte les spécificités de chaque territoire.
- Œuvrer pour une gouvernance agile et neutre.
- Inventer une offre de logement plus évolutive, au regard des besoins et des mobilités des emplois.
- Réhabiliter et réadapter le patrimoine existant aux usages des habitants et de la ville.
- Promouvoir les nouvelles technologies et assurer la qualité des réseaux de téléphonie et d'internet.
- Créer des conditions favorables et des dispositifs attractifs pour les entreprises.



# DÉFI : AGIR POUR UN AMÉNAGEMENT INTELLIGENT

---

**THÈME : USAGES ET CITOYENNETÉ**

**LEVIERS :**

- (Ré)générer des villes intenses et connectées : mixité urbaine, fonctionnelle et sociale.
- Faire coexister espaces de vies et de travail, services, commerces...
- Faire coexister le logement social avec d'autres formes de logement, à toutes les échelles (bâtiment, quartier).
- Tenir compte de l'histoire des lieux.
- Co-concevoir en concertation et avec la participation des habitants et de toutes les parties prenantes.
- Déployer et rendre accessibles les nouvelles technologies pour favoriser de nouveaux usages.

# DÉFI : CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE INNOVANTE ET RESPONSABLE

---

**THÈME : ÉCONOMIE**

**LEVIERS :**

- Prioriser les investissements en fonction de leurs impacts économiques et sociaux.
- Imaginer de nouvelles sources de financements.
- Favoriser une économie circulaire et solidaire.
- Maîtriser les charges et les loyers pour les habitants.
- S'appuyer sur des dispositifs efficaces (APL, prêt de haut de bilan..).
- Développer des financements adaptés à chaque contexte et aux publics spécifiques.

# DÉFI : AMÉLIORER L'ENVIRONNEMENT ET LE BIEN-ÊTRE DE TOUS LES ÊTRES

**THÈME : DURABILITÉ**

**LEVIERS :**

- Préserver les espaces paysagers et la biodiversité en limitant l'emprise au sol.
- Réintroduire la nature en ville, les espaces de respiration et de convivialité.
- Établir des modes de production durable et sensibiliser aux modes de vies durables.
- Penser un habitat écologique et performant au regard du bien-être des habitants : l'habitat santé.
- Intégrer les mobilités douces à chaque projet.



# À PROPOS

## CLAIRSIENNE : UN TERRITOIRE, DES VALEURS, LA VIE

Filiale d'Action Logement Immobilier, Clairsienne est **une entreprise sociale pour l'habitat au service du territoire et de ses habitants**. Depuis 1958, nous œuvrons pour favoriser le lien social et embellir le cadre de vie des habitants, pour l'aménagement des villes et le développement économique et social de la Nouvelle-Aquitaine.

Fédérées autour de valeurs humaines et sociales inscrites dans notre culture d'entreprise : dynamisme, pérennité, ouverture, créativité, solidarité, **nos équipes interviennent dans tous les métiers de l'immobilier** : la gestion locative et patrimoniale, l'aménagement, la maîtrise d'ouvrage, l'accession à la propriété et le syndic de copropriété, pour tous les publics.

**Créer de la valeur partagée pour le territoire et ses habitants est notre vision.**

## ACCÉDER À LA LIBERTÉ PAR LA PROPRIÉTÉ

L'ingénieur Pierre Merle, fondateur de Clairsienne, faisait partie des Castors de France. Après la 2<sup>nd</sup>e Guerre Mondiale, les membres de ce mouvement coopératif ont décidé de prendre en main l'aménagement de leur quartier pour construire eux-mêmes leurs maisons, à Pessac. Cet idéal collectif fondé sur la rigueur, le travail et la liberté d'accéder à la propriété est toujours au centre des valeurs de notre entreprise !

## CLAIRSIENNE EN CHIFFRES

23 734 LOCATAIRES  
11 412 LOGEMENTS  
SUR 150 COMMUNES  
196 COLLABORATEURS.

PLUS DE 800 LOGEMENTS PRODUITS PAR AN  
EN LOCATION ET ACCESSION

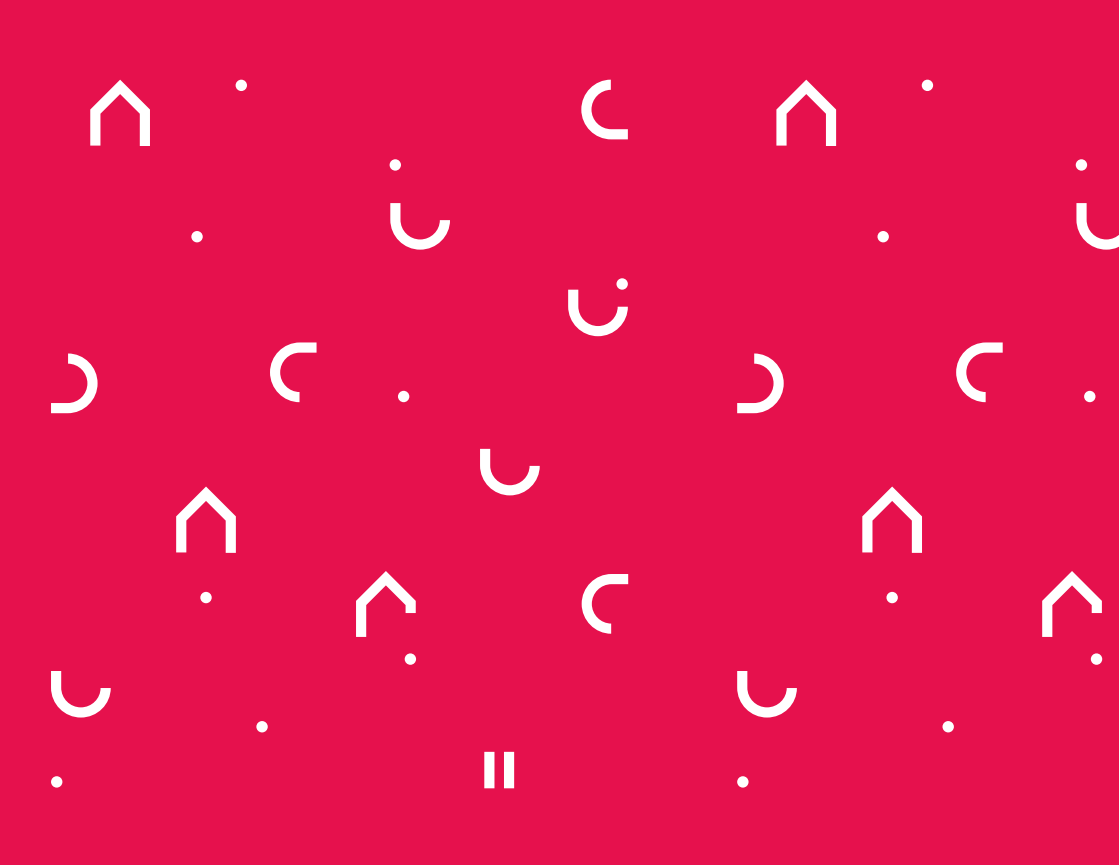
1<sup>ER</sup> CONSTRUCTEUR DE RÉSIDENCES

ÉTUDIANTES GÉRÉES PAR LE CROUS ET  
5 000 ÉQUIVALENTS LOGEMENTS AMÉNAGÉS

EN NOUVELLE-AQUITAINE

UN CHIFFRE D'AFFAIRES DE 69 M€.

SUIVEZ NOS ACTIONS SUR  
[CLAIRSIENNE-LEMAG.FR](https://www.clairsienne-lemag.fr)



## PULSATION.S

Venez échanger avec nous sur nos réseaux sociaux :

 **GRUPE PULSATION.S PAR CLAIRSIENNE**

 **CHAÎNE CLAIRSIENNE**



**@CLAIRSIENNE**

Retrouvez l'ensemble des contenus  
du 5 octobre 2016 sur

[CLAIRSIENNE-LEMAG.FR/PULSATIONS](http://CLAIRSIENNE-LEMAG.FR/PULSATIONS)

Création graphique  
et mise en page :  
• SEPPA | tél. 05 57 30 09 10 | 85 B 434 804 720  
(agence-seppa.com)

Suivi et rédaction des débats :  
Benoît Hermet (benoit-hermet.fr)

Photographies : Clairsienne  
et Stéphane Monserant

Scénographie de l'événement :  
Studio Tabaramounien  
(tabaramounien.com)  
et Dircks (dircks.fr)

**Clairsienne**   
Groupe ActionLogement