

# « La crise nous oblige à inventer de nouvelles manières de faire la ville »

Pour Isabelle Baraud-Serfaty, maître de conférences à Sciences Po, les futurs projets urbains seront plus modestes et plus conformistes

## Entretien

Isabelle Baraud-Serfaty est maître de conférences à Sciences Po, au sein du master « Stratégies territoriales et urbaines ». Elle a dirigé des projets immobiliers pour la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et pour le groupe financier néerlandais ING.

Elle décrit l'impact du séisme économique sur les projets urbains aux Etats-Unis ou dans les pays en développement et appelle à une meilleure coordination entre acteurs publics et privés, tous en mal de financement. **Quelles sont les villes qui ont le plus fortement subi la crise financière ?**

D'abord les « boom towns », qui se sont développées sans rapport avec les besoins réels de logement, sous l'effet d'une bulle immobilière gonflée par des produits financiers attractifs, comme les crédits hypothécaires à risque américains (les subprimes) et les mécanismes de défiscalisation type De Robien en France.

Ensuite, les villes dont le tissu économique est très dépendant d'un seul secteur d'activité, comme l'automobile, le tourisme ou la finance, dont la défaillance entraîne une spirale catastrophique.

Enfin les territoires où se concentrent les populations les plus misérables, les villes des pays en voie de développement (PVD), les banlieues défavorisées, fragilisées par la paupérisation de leurs habitants, la désaffection du secteur privé et le recul de l'investissement public.

**En quoi la crise a-t-elle un impact sur la forme des villes ?**

Le modèle de l'étalement urbain est ébranlé, notamment aux Etats-Unis. Beaucoup de quartiers pavillonnaires sont issus des logiques financières spéculatives et sont pris dans une spi-

rale infernale : les maisons saisies ou abandonnées sont vandalisées, se délabrent, et l'ensemble du quartier se dévalorise très rapidement. Il suffit que 3% ou 4% des emprunteurs d'un quartier soient défaillants pour que les prix de l'ensemble des maisons baissent plus que la moyenne.

Certains quartiers sont devenus des villes fantômes. A Las Vegas, 16% des logements locatifs sont vacants. A Detroit, dont la population a été divisée par deux depuis 1950, un tiers de la ville est aujourd'hui vide et inutilisé, soit la surface de San Francisco ! 16 millions de dollars, 30% de l'aide fédérale obtenue par la ville, vont être alloués à la démolition de maisons en ruine.

**Est-ce la fin de la surenchère à laquelle se sont livrées les villes ?**

Les grands projets qui avaient été encouragés par la financiarisation et la mise en compétition des villes sont remis en cause : Jeux olympiques – ceux de Londres en 2012 deviennent un casse-tête financier –, grands musées, vastes extensions portuaires, etc. Les chantiers de nombreux gratte-ciel et grands équipements ont été arrêtés.

Mais la crise malmène aussi les projets urbains complexes, qui mixent logements et activités, plus difficiles à financer. Promoteurs et investisseurs immobiliers revoient leur stratégie au profit de projets plus modestes, plus conformistes et, surtout, moins risqués.

**Les collectivités publiques peuvent-elles prendre le relais ?**

Difficilement. Les acteurs privés ont été les premiers touchés, mais la crise fragilise tout autant les villes. C'est une bombe à retardement pour les finances locales. Les recettes liées aux droits de mutation baissent fortement, tout comme la taxe professionnelle, même si on ne percevra ce

phénomène qu'avec retard. Dans le même temps, la crise pèse sur les dépenses, notamment sociales, là aussi avec un effet retard qui masque la gravité de la situation. Et les collectivités ont plus de mal à trouver des financements sur le marché du crédit.

L'enjeu désormais va être de répondre aux défis urbains avec à la fois moins de public et moins de privé. La crise nous oblige à inventer de nouvelles manières de faire la ville, en permettant une meilleure articulation des secteurs public et privé, qui restent très cloisonnés. Le développement durable peut être un bon levier : il oblige à penser très en amont tous les aspects d'un projet. ■

Propos recueillis par Grégoire Allix



Aux Etats-Unis, « certains quartiers sont devenus des villes fantômes, explique Isabelle Baraud-Serfaty. A Detroit, dont la population a été divisée par deux depuis 1950, un tiers de la ville est aujourd'hui vide et inutilisé ! » THEO VOLPATTI/CONTRASTO/REA

ALCANTARA®  
EST ENCORE PLUS EXTRAORDINAIRE  
CAR ELLE UTILISE UNIQUEMENT  
DES ÉNERGIES PRODUITES  
À PARTIR DE SOURCES  
RENOUVELABLES

Bilan énergétique vérifié par



ALCANTARA®  
EXTRAORDINARY, EVERY DAY.

Nous opérons un tri sélectif de nos déchets depuis les années 90 | Depuis 1995, Certification Öko-Tex Standard 100 qui atteste d'une production sans risque pour l'écologie humaine | Alcantara® S.p.A. a fait partie des premières entreprises à obtenir la certification de la maîtrise de la responsabilité sociale SA8000 | Depuis 1993, Certification Qualité UNI EN ISO 9001:2000 | La santé et la sécurité sont nos priorités | Aucun impact sur la couche d'ozone | Depuis 2000, Certification du Système de Gestion Environnementale. UNI EN ISO 14001:2004 | Tous nos déchets sont réutilisables et/ou recyclés | Depuis 2004, Certification spécifique relative au secteur automobile ISO/TS 16949:2002 | Nous protégeons notre consommateur en utilisant uniquement des matières premières autorisées par les normes européennes les plus contraignantes | Alcantara® peut être également produite à partir de matières premières recyclées | Nous prélevons et remettons en circulation l'eau dont nous avons besoin sans nuire à l'environnement | Alcantara® est made in Italy |

www.alcantara.com/sustainability

Alcantara® is a registered trademark of Alcantara S.p.A.

## Pandémie

### La grippe A(H1N1) touche colonies de vacances et stages de langues



L'état de santé des 24 enfants et de leurs trois accompagnateurs infectés par le virus de la grippe A dans une colonie de vacances, près de Megève (Haute-Savoie), est satisfaisant. Les mesures d'isolement restent cependant en place afin d'éviter toute autre contamination. Il s'agit du foyer de grippe le plus important en France où l'Institut national de veille sanitaire (INVS) recensait, à la date du 10 juillet, 434 cas confirmés de la maladie, sans aucun décès.

De son côté, la Belgique a annoncé, dimanche 12 juillet, que quatre étudiants – deux Belges, un Espagnol et un Allemand – avaient contracté la maladie dans un centre de stage de langues, et étaient placés en isolement. Quatorze autres jeunes présenteraient des symptômes grippaux, ce qui pourrait laisser présager la fermeture de l'établissement fréquenté par près de 200 étudiants.

Le dernier bilan de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) faisait état, au 6 juillet, de 94 512 cas de grippe A(H1N1) dans le monde dont 429 mortels. Les pays les plus touchés sont les Etats-Unis (33 902 cas), le Mexique (10 262), le Canada (7 983), le Royaume-Uni (7 447), le Chili (7 376) et l'Australie (5 298). – (AFP.) ■ (PHOTO: AFP)