

Fondation Prospective et Innovation

Cercle des entrepreneurs du futur

Impertinences2011

Onze contributions
pour penser et agir autrement

Préface de **Jean-Pierre Raffarin**

■■■■ La
documentation
Française ■■■■

Grand Prix de l'impertinence 2011

Préface 7

JEAN-PIERRE RAFFARIN

Avant-propos 11

CHRISTIAN FORESTIER, MICHEL GODET

Grand Prix

**« Espelette » : une histoire qui ne manque pas
de piment** 17

ANDRÉ DARRAIDOU

Grand Prix

**« Il n'y a pas de métiers pourris,
il n'y a que des patrons blets »** 37

ALAIN FRIBOURG

Prix

**Impertinences logistiques : plaidoyer prospectif
pour une nouvelle compétitivité subsaharienne** 43

YANN ALIX

Prix

Énergie : le nucléaire en plein séisme 59

JACQUES FOOS

Prix

**Pour la promulgation d'une charte de l'islam
en Europe** 73

CLAUDE SICARD

Prix
Les verts contre l'environnement (et le reste) 89
RÉMY PRUD'HOMME

Prix
**Innover ou gaspiller : la révolution simple
du lavage des mains** 105
GILLES GAREL, DENIS CROTTET

Prix
La ville durable doit être rentable ! 115
ISABELLE BARAUD-SERFATY

* * *

**Quelques médias en voie de disparition :
de la presse à la bande dessinée** 125
GILLES CIMENT, STÉPHANE NATKIN

**Libérer l'innovation pour un urbanisme durable :
l'expérience du bonus de COS** 131
CYRILLE DUCHEMIN

La retraite autrement 147
JACQUES BICHOT

Préface

Pertinence de l'impertinence...

La nuance entre ce qui est juste, ce qui touche juste, et ce qui est un peu juste est, on le sent, capitale. Le même mot pourtant sert à désigner une situation de justice, de justesse et de manque respectivement, c'est-à-dire des états bien différents.

C'est un peu l'inverse de cet état de polysémie d'un même mot qui s'attache au couple pertinence/impertinence. On les dirait contraires, et pourtant ces deux mots parlent de la même chose. Une chose infiniment délicate à établir, encore plus à maintenir, et qui s'apparente beaucoup à la justesse évoquée ci-dessus.

Car rien n'est plus pertinent que l'impertinence, en ce sens que, par nature, elle procède de la pertinence, à la manière dont l'humour lui aussi consiste à montrer le sens profond d'une situation en cessant de la prendre au sérieux. Aussi éloignée de l'insolence que l'humour l'est de la dérision, l'impertinence a cette force lapidaire de pointer vers le sens de ce qui est pertinent, mais qu'on peine à voir en général parce que trop de déterminants en compliquent l'intelligence, trop d'oripeaux en occultent les formes. La pertinence se dérobe toujours et ne demeure jamais, car tout

change : c'est l'impertinence qui, par sa liberté aux antipodes de l'incorrection, en permet le relevé correct, toujours à reprendre.

Or, dans un temps de complexité rendue exponentielle par le passage de toutes choses à la dimension mondiale, qui déborde les cadres de pensée établis, s'il devient nécessaire d'inventer la grammaire d'une pensée complexe pour accéder à la *compréhension* du réel, il est encore plus urgent de recourir aux fulgurances de visions simples, mais justes pour parvenir à l'*intelligence* du réel, indispensable à l'action.

Tel est le service roboratif que rend à notre temps le Grand Prix de l'impertinence, créé à l'initiative de Michel Godet, orfèvre en la matière, par le Cercle des entrepreneurs du futur qu'il anime. Soutenu depuis 2009 par la Fondation Prospective et Innovation, créée en 1989 par René Monory et François Dalle, et que j'ai l'honneur de présider, ce prix récompense des textes acérés et insolites qui, tel le petit caillou dont se servit David pour abattre au moyen d'une fronde le géant cuirassé Goliath, frappent où il faut : à la tête, et par surprise.

L'innovation, matrice du renouveau, n'a jamais fonctionné autrement. Elle est la pierre angulaire, et anguleuse, de toute prospective, puisqu'elle enfante des futurs que la prolongation des tendances ne comportait pas. Dans sa mission de veilleur d'avenir, la Fondation Prospective et Innovation trouve auprès des impertinents auteurs primés par

ce Grand Prix des repères révélateurs, tantôt d'écueils jusque-là indiscernés, tantôt de courants encore imperceptibles ou de vents naissants à mettre à profit. La publication de ces textes aidera tous les citoyens soucieux des responsabilités de l'homme libre à y voir, eux aussi, plus clair.

Jean-Pierre Raffarin
ancien Premier ministre
sénateur de la Vienne
président de la fondation
Prospective et Innovation

Avant-propos

En hommage à Jacques Marseille, membre du jury jusqu'à sa disparition en février 2010. La pertinence de son impertinence manque à tous ses amis et au débat d'idées.

Le Cercle des entrepreneurs du futur, créé en 2003, comprend plus d'une cinquantaine de membres organismes et entreprises partenaires rassemblés dans le même esprit d'évergétisme : réaliser « le bienfait public à partir des libéralités privées ». Le Cercle a pour principal objectif de penser et d'agir autrement en contribuant à la société de la connaissance et en soutenant l'entrepreneuriat ainsi que les initiatives locales de développement.

C'est dans cette perspective que s'inscrit le Grand Prix de l'impertinence, lancé en 2007 par le Cercle des entrepreneurs du futur. Ce dernier est, depuis 2009, un projet commun du Centre national de l'entrepreneuriat (CNE-Cnam) et de la Fondation Prospective & Innovation, organisé comme les précédents avec l'appui de l'Académie des technologies, de l'Agence nationale de la recherche (ANR), de la Datar.

Ce 4^e Grand Prix était centré sur les réflexions impertinentes (dont la veine apparaît limitée à quelques grandes plumes généralement connues), mais aussi élargi aux initiatives et actions de terrain dont la réussite constitue autant de bonnes nouvelles. C'est la raison pour laquelle la cuvée 2011 est plus riche en contributions reçues. Leur nombre a augmenté d'un tiers. Ce succès a conduit le jury à reporter la communication des résultats au 21 septembre 2011. Ce report a permis de sortir, en même temps, le livre *Impertinences 2011* rassemblant les onze textes sélectionnés par le jury. Le même jour a été lancée la 5^e édition du Grand Prix de l'impertinence et des bonnes nouvelles pour 2012 et 2013.

(*) Créé en 2003, le Cercle des entrepreneurs du futur est piloté par le CNE (Centre national de l'entrepreneuriat), un institut du Cnam, appuyé plus particulièrement par cinq membres bienfaiteurs : Epita, la FNTP, Syntec Numérique, CapGemini, Sopra Group . Il comprend plus d'une cinquantaine de membres, dont certains bienfaiteurs : Adecco, Bel, la CGPME, Colas, la DGAC, Devoteam, ERDF, France Télécom, Monceau Assurances, Quick, la SNCF, Schneider Electric, Soparind Bongrain. <http://www.lapro prospective.fr/cercle>

Les réponses pouvaient être individuelles ou collectives. Elles devaient privilégier le côté inductif et à contre-courant des idées dominantes ou témoigner d'initiatives et d'innovations réussies dans des contextes difficiles.

Elles ont été évaluées par un jury présidé par le recteur Christian Forestier, administrateur général du Cnam.

Les membres de ce jury sont désignés de manière *intuitu personae* et ne pouvaient donc se faire représenter, ni répondre personnellement à l'appel. Une large publicité a été assurée par les partenaires pour la diffusion de cet appel et des réponses primées.

Pour l'année 2011, le jury a décerné deux Grands Prix d'un montant de 5 000 €, six prix d'un montant de 2 500 € et a remarqué trois autres textes pour publication :

Grand Prix :

- « Espelette » : une histoire qui ne manque pas de piment, *André Darraidou*
- « Il n'y a pas de métiers pourris, il n'y a que des patrons bleus »,
Alain Fribourg

Prix :

- Impertinences logistiques : plaidoyer prospectif pour une nouvelle compétitivité subsaharienne, *Yann Alix*
- Énergie : le nucléaire en plein séisme, *Jacques Foos*
- Pour la promulgation d'une charte de l'islam en Europe, *Claude Sicard*
- Les verts contre l'environnement (et le reste), *Rémy Prud'homme*
- Innover ou gaspiller : la révolution simple du lavage des mains,
Gilles Garel & Denis Crottet
- La ville durable doit être rentable !, *Isabelle Baraud-Serfaty*

Outre ces huit récompenses, le jury a distingué pour publication les trois communications suivantes :

- Quelques médias en voie de disparition : de la presse à la bande dessinée, *Gilles Ciment & Stéphane Natkin*

- Libérer l'innovation pour un urbanisme durable : l'expérience du bonus de COS, *Cyrille Duchemin*
- La retraite autrement, *Jacques Bichot*

Christian Forestier, Michel Godet

LES MEMBRES DU JURY DU GRAND PRIX 2010

- Jean-Pierre Alix** (conseiller à la Présidence, CNRS)
Marie-Hélène Aubry (consultante)
Gilbert Azoulay (directeur délégué, AEF)
Jean-Claude Bouly (professeur du Cnam)
Anne Brunet-Mbappe (enseignant chercheur à Advancia)
Stéphane Cordobes (conseiller à la Datar, professeur au Cnam)
Pierre Chapuy (professeur au Cnam)
Michèle Debonneuil (inspection générale des finances)
Gérard-François Dumont (professeur à la Sorbonne)
Philippe Durance (professeur au Cnam)
Yves Farge (Académie des technologies)
Christian Forestier (administrateur général du Cnam)
Michel Godet (professeur au Cnam, animateur du Cercle)
Michel Griffon (directeur général adjoint de l'Agence nationale de la recherche)
Marjorie Jouen (conseillère à *Notre Europe*)
Alain Lebaube (journaliste)
André Letowsky (consultant)
Marc Mousli (consultant)
Maria Nowak (présidente de l'ADIE)
Malika Sorel (membre du Haut Conseil à l'intégration)
Jacques Theys (ancien directeur du Centre de prospective, ministère de l'Équipement)
Jean-Marc Vittori (*Les Échos*)

La ville durable doit être rentable !

ISABELLE BARAUD-SERFATY

Résumé

La ville durable peut-elle être conçue sans s'interroger, plus largement, sur le modèle économique qui la sous-tend ? La question de la rentabilité, si elle peut choquer, est pourtant incontournable : les écoquartiers, le logement social, peuvent être en eux-mêmes des facteurs de ségrégation, si l'indispensable logique du vivre-ensemble n'est pas réaffirmée par le biais d'une solidarité réelle et effective... qui soit promue au bon niveau, et de savoir « qui paye quoi dans la ville ».

Lettre à un militant de la ville durable

Lecteur que l'affirmation qui sert de titre à cette communication fait sursauter, sache que nous comprenons ta réaction. Un investissement – ou une activité – est rentable lorsque les recettes qu'il génère sont supérieures aux coûts qu'il engendre. Mais comment la notion même de ville¹ pourrait-elle s'accommoder de l'exigence de produire un bénéfice ? Une ville n'est certes pas une marchandise, et nous sommes tout autant effrayés que toi par ces « villes privées » ou *gated communities* qui sont à l'opposé de l'idée d'une « ville gratuite » et « accessible sans entraves », deux qualités constitutives de la notion même de ville².

Isabelle Baraud-Serfaty est consultante en économie urbaine (IBICITY) et maître de conférences à Sciences-Po (Master Stratégies territoriales et urbaines).

Plus encore, prôner une ville rentable, ne serait-ce pas appeler à la financiarisation des villes ? Or, celle-ci est profondément inégalitaire : la géographie sélective des investisseurs creuse l'écart entre des « métropoles-toujours-plus-attractives » et des « petites-villes-qui-s'enfoncent-dans-la-spirale-du-déclin » ; au sein même des villes, elle accentue la fracture entre des territoires *prime* et des territoires relégués, comme les quartiers sensibles³. Elle s'oppose ainsi à la cohésion sociale et territoriale, sans laquelle il ne peut y avoir de développement durable. La crise des *subprimes* a d'ailleurs montré que les conséquences de cette financiarisation des villes pouvaient être dramatiques, et se faire au détriment des composantes les plus vulnérables de la société.

L'enjeu du financement

Pourtant, il faut bien admettre que nous sommes confrontés à un principe de réalité. Car si l'on veut que la ville durable ne soit pas qu'une injonction mais existe, il faut la produire : construire des immeubles moins consommateurs d'énergie, développer les transports en commun, augmenter le nombre de logements accessibles aux catégories de populations les moins aisées... Mais pour cela, encore faut-il faire en sorte que l'ensemble de ses acteurs publics et privés, y compris ses habitants, soient en mesure d'en supporter le coût.

Or la ville durable coûte plus cher à produire que la ville « standard ». En France, la ville considérée comme durable est celle qui se reconstruit sur elle-même, et le renouvellement urbain coûte cher car il faut intégrer des coûts de dépollution, de démolition, de relogement des habitants... De plus, le coût de construction de bâtiments durables (par exemple, ceux respectant la réglementation thermique RT 2012) est aujourd'hui de 5 à 20% plus élevé que des bâtiments non durables⁴. Bien sûr, une partie de ces surcoûts sera absorbée par les économies en phase d'exploitation – mais pas en totalité et seulement s'agissant de l'énergie. Bien sûr, calculer le vrai coût économique supposerait d'intégrer le coût des externalités⁵ négatives de la ville non durable (congestion automobile, étalement urbain, réchauffement climatique, disparition des espèces, émeutes urbaines...) et, à l'inverse, les bénéfices liés à ses externalités positives (cohésion sociale, meilleure qualité de vie, préservation de la biodiversité, catastrophes climatiques moins nombreuses...). Et bien sûr, on peut également espérer que le développement

de la ville durable permette de structurer des filières de production qui, à terme, rendront moins chère la construction en bois par exemple. Mais n'est-ce pas dès aujourd'hui que l'on veut réaliser la ville durable ?

Cette question du surcoût de la ville durable – et plus largement la manière de financer la ville – se pose dorénavant de manière très aigüe. La France n'est pas le riche Qatar, qui peut – ou prétend pouvoir – organiser la Coupe du monde 2022 de football d'une façon durable⁶ ! En France, les moyens financiers de l'État et des collectivités locales s'annoncent désormais durablement sous-dimensionnés face aux enjeux urbains⁷, et cette fragilisation de leurs finances va non seulement les empêcher de prendre en charge directement certaines opérations (par exemple, la réalisation de transports en commun en site propre), mais aussi sérieusement mettre à mal un modèle d'incitations qui passait largement par l'octroi de subventions (par exemple, la contribution au financement d'écoquartiers). Aussi, les modalités de production urbaine sont amenées à évoluer significativement.

Un outil d'arbitrage des projets publics

Premier changement : dans un contexte d'argent public rare, les acteurs publics devront non seulement arbitrer entre différents projets d'investissement, mais surtout justifier davantage leurs choix.

Cet arbitrage conduira nécessairement à choisir les projets les plus rentables – ce terme « rentabilité » étant entendu dans un sens élargi, qui inclut l'ensemble de la création de valeur urbaine générée par le projet. Cette « création de valeur urbaine » ou « rentabilité urbaine » peut se définir comme le rapport entre l'ensemble des bénéfices d'un projet – à la fois économiques (création d'emplois, génération de recettes fiscales...), sociaux (animation, sécurité, accessibilité-handicapés...) et environnementaux (réduction des consommations énergétiques, création d'espaces verts...) – et l'ensemble de ses coûts, là aussi économiques (renoncement au financement d'un autre projet...), sociaux (par exemple, « gentrification » tendant à exclure les populations initiales, mécontentement de la population suite à l'installation d'une usine de méthanisation des déchets...) et environnementaux. Au-delà de la démonstration, ce travail sur la création de valeur urbaine permet de ne pas de se focaliser uniquement sur les coûts, mais sur le rapport coûts/bénéfices. Il repose sur une méthodologie qui reste largement à élaborer.

On l'a dit, cette rentabilité est une rentabilité au sens large. Néanmoins, elle inclut aussi nécessairement une dimension financière. Or, il faut souligner que la mesure de la rentabilité économique d'un projet est en fait un exercice très politique – au sens où elle engage une vision du devenir de la société. Par exemple, afin de pouvoir comparer des flux qui interviendront à différents moments dans le temps, il faut définir un taux d'actualisation, qui permet de ramener le futur au présent. Or, ce taux, qui est en quelque sorte le prix du temps, traduit la préférence que l'on accorde au long terme plutôt qu'au court terme. C'était d'ailleurs dans ce sens qu'en 2005, le Commissariat du Plan avait prôné la révision du taux d'actualisation qui sert à estimer la rentabilité des investissements publics : il proposait de le baisser (de 8 à 4%) de manière à revaloriser des gains à très long terme, et mieux prendre en compte ainsi le développement durable⁸. De la même manière, il convient de débattre collectivement de la valeur que l'on donne aux différentes composantes de la ville durable : par exemple, il faut pouvoir comparer le bénéfice que représente la préservation de la tortue d'Hermann et les avantages liés à la création d'emplois grâce à ligne à grande vitesse qui desservirait les villes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Donner une valeur, ce n'est pas simplement donner un chiffre, mais c'est aussi permettre de faire prendre conscience de la valeur d'une chose. C'est d'ailleurs le sens du rapport Chevassus-au-Louis qui s'interrogeait sur la manière de donner une valeur à la nature⁹.

Autrement dit, poser la « rentabilité urbaine » comme un critère de choix des projets publics est non seulement une exigence posée par le nouveau contexte économique des villes, mais plus largement l'occasion de construire un consensus partagé sur les « valeurs » reconnues effectivement à la ville durable.

Un levier pour une coproduction urbaine innovante

Second changement, la construction de la ville durable va davantage reposer sur l'action des acteurs privés : à la fois les entreprises de l'immobilier ou des services urbains qui produisent la ville, mais aussi les individus – dont le choix par exemple d'acquiescer un logement « vert » dépend plus souvent de considérations financières que de la seule sensibilité écologique. Plus exactement, la coproduction public-privé de la ville devient centrale.

Dans cet objectif, les acteurs publics doivent mieux se saisir de la rationalité économique des acteurs privés de la ville (habitants compris), de manière à les inciter à agir en faveur du développement durable. A Breda, ville hollandaise souvent citée en exemple de ville durable, les élus se sont attachés à « attirer les investisseurs et les convaincre que miser sur un meilleur rendement social génère de bons rendements économiques »¹⁰. Mais, c'est désormais sur un modèle hors subvention qu'il va falloir aider les opérateurs privés à rendre rentables leurs projets « verts ». En particulier, un axe essentiel à travailler est celui du risque. Chacun sait que, pour un investisseur (qu'il soit un investisseur institutionnel ou un « petit » investisseur individuel personne physique), c'est moins la rentabilité qui compte que le couple rendement/risque : autrement dit, tout facteur permettant de limiter son risque est de nature à faciliter son intervention¹¹. Or ce travail sur la maîtrise des risques, la manière de les évaluer et de les répartir, n'est pertinent que lorsque tout le monde est autour de la table. Les collectivités locales peuvent en particulier jouer un rôle décisif pour limiter le risque des acteurs privés – dans le sens de les inciter à agir dans le sens des intérêts publics –, notamment en s'engageant dans une stratégie urbaine favorisant la requalification d'un quartier. Le fonds d'investissement Ginkgo, lancé récemment par la Caisse des dépôts et consignations et la Banque européenne d'investissement pour recycler des friches urbaines polluées, constitue un bon exemple d'une telle démarche¹².

Ce travail sur le risque oblige également à créer les conditions d'une confiance partagée : de même que la rentabilité fonctionne en couple avec la notion de risque, elle forme aussi un binôme avec la confiance : si j'ai confiance, je serais plus enclin à prendre des risques, parce que ceux-ci me paraîtront plus maîtrisés, et donc je peux accepter une espérance de rentabilité moindre. C'est ainsi que, selon l'un des responsables de la ville de Breda : « Agir en faveur d'un avenir durable inspire confiance et crée un bon climat d'investissement. Lorsque la population a confiance, le marché aussi »¹³.

L'approche « rentabilité » de la ville durable invite donc à travailler largement sur une approche partagée du risque, en même temps que sur les conditions de création d'une confiance partagée. Elle permet ainsi une approche renouvelée et innovante de la fabrique de la ville durable, qui repose avant tout sur une co-construction de la ville, qui ne peut se faire que collectivement avec l'ensemble des parties prenantes. Or ce processus d'élaboration conjoint est la définition même de la ville durable.

L'enjeu du modèle économique

Il y a enfin une troisième dimension de la rentabilité qui est fondamentale pour la ville durable : c'est celle qui est appréhendée, non plus à l'échelle individuelle de chaque acteur, mais de manière consolidée au niveau de l'ensemble des acteurs – par exemple l'ensemble des acteurs d'un territoire. Autrement dit, la question qui se pose est celle du modèle économique de la ville : « qui paye quoi dans la ville ? ».

Or cette question est essentielle, car elle permet de mieux anticiper et prévenir les effets pervers que des mesures d'incitation peuvent entraîner. On pense par exemple, dans le domaine des énergies renouvelables, aux tarifs de rachat de l'électricité solaire imposés à EDF, qui, trop élevés, font désormais craindre le gonflement d'une « bulle photovoltaïque »¹⁴. De même, dans le domaine du logement, le prêt à taux zéro, destiné aux primo-accédants, s'est transformé en une contribution à un mouvement d'étalement du périurbain en même temps que d'« étalement des pauvres »¹⁵.

Surtout, plus fondamentalement encore, l'approche en terme de modèle économique permet de constater que le risque d'une ville à deux vitesses ne découle pas seulement de la financiarisation de la ville mais peut-être tout autant – et de manière paradoxale – de l'injonction même à la ville durable. Nous prendrons deux exemples.

Le premier est celui du financement des logements sociaux. Depuis la loi « Solidarité et renouvellement urbain » (dont le nom indique bien l'ambition d'œuvrer pour une certaine vision de la ville durable), en 2000, les aménageurs demandent de plus en plus aux promoteurs d'intégrer des logements sociaux dans leurs programmes de logements. La part du foncier affectée au logement social est souvent vendue au promoteur à un prix moins élevé que le foncier affecté au logement libre. Mais cet écart de prix est en général insuffisant pour compenser le différentiel de prix de vente, d'autant que la différence entre le coût de construction des logements libres et celui des logements sociaux n'est pas toujours significative. C'est notamment le cas pour les programmes destinés à des primo-accédants – dont les prestations sont ajustées de manière à comprimer les prix de vente –, alors même que les exigences qualitatives des logements sociaux ont tendance à augmenter.

Aussi la réalisation des seuls logements sociaux se fait souvent à marge négative pour le promoteur. Mais en pratique, ce dernier raisonne de manière consolidée

sur l'ensemble du programme, logements libres et logements sociaux compris. Toutes choses égales par ailleurs, il va donc compenser le manque à gagner sur le logement social par une augmentation du prix de vente sur le logement libre – dans la limite de ce qui est acceptable par le marché. Ce qui revient à dire que l'acquéreur d'un logement libre va en partie financer les logements sociaux du même programme.

Autrement dit, toutes choses égales par ailleurs (si ce point n'est pas pris en compte par la collectivité locale), la péréquation s'exerce au niveau de la seule opération d'aménagement. Et ce, alors que cette nécessaire solidarité pourrait légitimement être mise en œuvre par une population plus large socialement (sans se limiter aux acquéreurs de logements neufs) et géographiquement (sans se limiter à cette opération d'aménagement). Au-delà de la question politique (à quelle échelle la solidarité doit-elle s'exercer ?), ce phénomène conduit donc à majorer le prix des logements neufs, entrant ainsi en contradiction avec la volonté du gouvernement de favoriser l'accès à la propriété au plus grand nombre¹⁶.

Les circuits courts – ou les écoquartiers – constituent un deuxième exemple. En matière de production de l'énergie, le schéma classique est « fondé sur un lieu de production central, origine de la distribution, et des espaces de consommation, destinations de la distribution énergétique. Désormais, les quartiers durables et d'autres réalisations tendent vers un schéma en réseau où il existe plusieurs points de production de l'énergie desservant une multitude de points de consommation, lesquels sont potentiellement mis à profit pour produire eux aussi de l'énergie »¹⁷.

Ainsi, l'émergence des circuits courts risque de bouleverser considérablement les modèles économiques des villes, en particulier les principes de fixation des tarifs des services publics locaux. L'habitant-énergétiquement-vertueux d'un écoquartier acceptera-t-il de financer la fourniture d'énergie dans un quartier d'immeubles vétustes et très mal isolés ? A quelle échelle doit se faire la solidarité environnementale ?

On retrouve une idée analogue, par exemple en matière de chauffage urbain. Des réseaux de chaleur conçus pour des populations importantes, en fonction d'une urbanisation future, peuvent pâtir du fait que les nouveaux systèmes de chauffage ne s'y raccordent pas.

Ainsi, une « ville durable » conçue sans s'interroger sur son modèle économique menace l'équité territoriale et risque d'aboutir à une ville à deux vitesses... ce

qui représente, par définition, un obstacle à sa « durabilité » (une ville durable ne saurait exclure).

Conclusion

L'approche en termes de rentabilité de la ville durable est donc indispensable à plusieurs titres : non seulement, elle est une condition de sa mise en œuvre – sur le plan financier et aussi comme méthode et levier d'innovation –, mais elle est aussi au cœur même de la notion d'équité et donc de durabilité.

Aujourd'hui cette injonction choquera bien des esprits. Nous convenons d'ailleurs volontiers qu'il s'agit d'une condition nécessaire mais pas suffisante. Et surtout, ce travail visant à concilier rentabilité et durabilité reste à faire – c'est l'un des principaux défis des prochaines années.

Mais il y a fort à parier que, demain, c'est l'absence de rentabilité qui choquera. Car nos modèles de référence s'inversent. Il y a d'abord eu une première inversion : « avant, l'homme était rare et la nature abondante, désormais l'homme est abondant et la nature rare »¹⁸ - c'est précisément cette prise de conscience qui est à l'origine du développement durable. Surtout, la révolution numérique entraîne une deuxième inversion : alors que la gratuité avait la vertu désintéressée du don, elle est désormais largement synonyme de spoliation des droits des auteurs et des producteurs¹⁹. Désormais, notamment dans le secteur des industries culturelles, nombreux sont ceux qui considèrent que « la gratuité, c'est le vol »²⁰ : c'est une illusion qui masque qui sont les vrais payeurs et les vrais bénéficiaires (s'agissant du livre et du disque, ce sont les auteurs qui payent les opérateurs de réseau). De la même manière, refuser que la ville durable soit rentable, c'est vouloir faire payer nos petits-enfants plutôt que nous-mêmes.

NOTES

1. Le terme « ville » est employé ici dans le sens large de territoire urbain.
2. Thierry Paquot, *Terres urbaines*, La Découverte, Paris, 2006, p. 55.
3. I. Baraud-Serfaty, « La nouvelle privatisation des villes », *Esprit*, mars-avril 2011.
4. « RT 2012 : les professionnels pensent maîtriser les coûts », *Le Moniteur*, 28 janvier 2011.
5. Une externalité est « un effet de l'action économique d'un agent économique sur un autre qui s'exerce en dehors du marché » (A. Pigou). Une externalité peut être positive ou négative.
6. "What cash can do – from the ridiculous to the sublime", *The Economist*, 9 décembre 2010.
7. I. Baraud-Serfaty, art. précité.
8. « Révision du taux d'actualisation des équipements publics », rapport du groupe d'experts présidé par Daniel Lebègue, Commissariat général du Plan, 21 janvier 2006.
9. *Approche économique de la biodiversité et des services liés aux écosystèmes*, rapport du groupe de travail présidé par Bernard Chevassus-au-Louis, Centre d'analyse stratégique, avril 2009.
10. Ariella Masboungi, *Breda : faire la ville durable*, Le Moniteur, Paris, 2007, p. 49.
11. De manière générale, on pourra se reporter sur ces sujets à deux rapports récents : le rapport du Conseil d'analyse économique *Investissements et investisseurs de long terme* (Glachant, Lorenzi, Quinet, Trainar, 2010) et le rapport sur *le financement de la croissance verte* rédigé par une quinzaine d'économistes du Conseil économique pour le développement durable (CEDD, 2011).
12. « Recycler les friches devient un enjeu urbain », *Les Échos*, 16 février 2011
13. Ariella Masboungi, *Breda*, précité, p. 50.
14. Emmanuel Grasland, « L'Europe face au gonflement de la bulle photovoltaïque », *Les Échos*, 24 février 2011.
15. Vincent Renard, « Les urbanistes doivent-ils se préoccuper du développement durable ? », *L'Encyclopédie du développement durable*, 26 mars 2010.
16. Nous reprenons ici un point que nous avons explicité dans : *Housing Platform*, Les mini PA, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, mai 2009.
17. Taoufik Souami, *Écoquartiers, secrets de fabrication. Analyse critique d'exemples européens*, Éditions les Carnets de l'info, 2009.
18. Intervention de Jean-Michel Sévérino, ancien directeur de l'Agence française de développement, lors d'une conférence à Transit-City le 24 septembre 2010.
19. Interview d'Olivier Bomsel, *Télérama*, 20 juin 2010.
20. Denis Olivennes, *La gratuité, c'est le vol*, Grasset, 2007.