

LES VILLES CHANGENT LE MONDE

LAGMOUCH Yassine

ROSSI Marco

BERNINI Giovanni

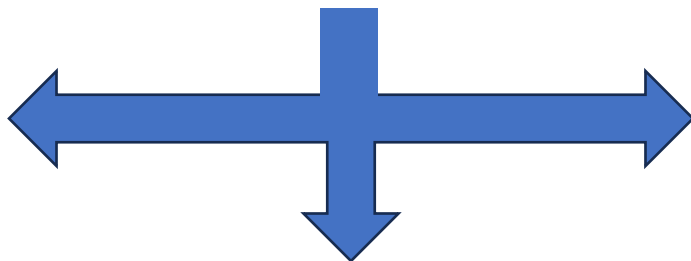
Un peu de contexte...



Métropole
du Grand Paris



des études sur tous les sujets qui
touchent à l'aménagement francilien



Elle observe, mesure, cartographie et
compare (recommandations)

planification régionale, notamment le
SDRIF (Schema Directeur)

Un peu de contexte...



- Revue thématique de l'IPR depuis 1964, un numéro = un sujet d'aménagement ou d'urbanisme
- Contributions internes + experts extérieurs (chercheurs, praticiens, élus, architectes)
- Le n°176 est né de la participation de l'IPR au 4e Plan régional de New York (2014–2017)
- Capitalisation intellectuelle ET légitimation institutionnelle de l'agence

~ 60 contributeurs : urbanistes, géographes, économistes, architectes

À qui est-il destiné ?



élus



Agences
d'Urbanisme



Experts

Pourquoi ce document nous intéresse ?

- "benchmarking métropolitain" : comprendre les autres métropoles pour orienter l'action locale
- **Permet de présenter une vision appuyée pour l'IDF de demain**
- Son positionnement est à la fois analytique et normatif : observer ET recommander.

**Les métropoles peuvent-elles se
réformer de l'intérieur ?
Avec quels outils de diagnostic et quels
outils d'action ?**

SOMMAIRE

01

La métropolisation comme fait mondial

02

Les trois crises des métropoles (sociale, écologique, gouvernance)

03

Les villes peuvent-elles changer le monde ?

04

Le cas de l'Île-de-France

05

Regard critique : angles morts et tensions non résolues

01. La métropolisation comme fait mondial



Constat de l'urbanisation mondiale

*Depuis 2010, pour la première fois dans l'histoire,
le nombre d'urbains dépasse celui des ruraux*

57 %

de la population mondiale
vit en ville en 2024

68 %

attendus en 2050
(Banque mondiale / ONU)

43

mégapoles >10M hab.
prévues en 2030
(4 en 1975 !)

90 %

de la croissance urbaine
future en Asie & Afrique

Raisons économiques

- L'écart de revenus ville/campagne est massif et universel : on peut multiplier son revenu par 3 à 5, même en bidonville
- Les villes concentrent les emplois, les services, les réseaux

Expulsion hors des campagnes

- Economies rurales moins viables pour les habitants
- La campagne ne peut plus se nourrir

Changement climatique

- Sécheresse, salinisation des sols, désertification, cyclones

UNE TYPOLOGIE DES **VILLES GLOBALES**

Page 16, IPR Cahiers n°176





02. Les trois crises des métropoles

Crise sociale (1/2) — Du triomphe au désenchantement

2002

Florida — The Rise of the Creative Class

Les "classes créatives" rendront les villes prospères et vivables

Gay Index comme indicateur d'ouverture d'esprit d'une ville et donc de qualité de vie.

2011

Glaeser — Triumph of the City

*La ville nous rend "plus riches, intelligents, verts, sains et heureux".
Argument à faveur de la densification des villes.*

2017

Florida — The New Urban Crisis

Désenchantement : inégalités croissantes, paupérisation des classes moyennes
Réconsideration de sa thèse, mis en compte l'inégalité

Quelques faits marquants

37 %

des revenus consacrés au logement par les ménages pauvres en Europe (Eurostat 2024)

30 %

de logements inoccupés dans les arrondissements centraux de Paris (Apur 2024)

+50 %

de hausse des prix à Miami depuis 2019 (UBS Bubble Index 2024)

"Les centres sont devenus des coffres-forts verticaux où se solidifient les liquidités de milliardaires."

Crise sociale (2/2) — Exemples concrets de villes

LONDRES

Gentrification d'État

La "réhabilitation de cités HLM" à East Londres (Southwark, Newham) réduit le parc social : à l'horizon 2040, 8 629 logements sociaux démolis pour être remplacés par des logements privés. Les loyers d'un T1 ont bondi de £1 546 en 2021 à £2 600 en 2024 dans les zones régénérées. **+11,6% de hausse des loyers privés londoniens en 2024.**

SINGAPOUR

Densité et inégalité coexistantes

Modèle de référence du document (ville biophilique, HDB).

Mais le marché du luxe s'emballe : >25 000 €/m² en moyenne.

La politique interventionniste du gouvernement tente de juguler la spéculation, mais les prix continuent d'augmenter portés par la demande internationale.

PARIS & GRAND PARIS

Ségrégation persistante

Étude INSEE-APUR 2023 sur 15 ans (2004-2019) : la **ségrégation sociale n'a pas reculé dans la Métropole du Grand Paris.**

Niveau de vie médian : le plus élevé de France à Paris, le plus bas de France en Seine-Saint-Denis, département limitrophe. Les inégalités se maintiennent malgré les investissements du GPE et des JOP 2024.

Crise écologique (1/2) — Les villes au cœur du problème

2 %

de la superficie
mondiale

mais...

57 %

de la population

concentrée en ville

75 %

de l'énergie
consommée

par les villes

70 %

des émissions
de CO₂

produites en ville

86 %

du modèle
urbain
repose sur

les énergies fossiles

Les villes sont présentées comme séparées du reste du monde, on vise créer des mégalo-pôles neutres sans considérer leur(s) arrière(s) pays.

Ces évolutions annoncent-elles un changement de paradigme ? Il est sans doute trop tôt pour le dire, tant le découplage entre croissance économique et émissions de gaz à effet de serre est timide et concerne seulement les émissions des villes des pays développés, hors émissions importées. Une

Page 10, IPR Cahiers n°176

Les mégalo-pôles impactent le restant 98% de la surface du planète qui est à peine mentionné dans le rapport.

Délocalisation des impacts environnementaux dans le reste du monde au bénéfice des habitants des villes.

La métropolisation a internationalisé les jeux d'acteurs bien au-delà des institutions locales élues.

Marchés financiers

Immobilier comme actif spéculatif. Bulle immobilière, "coffres-forts verticaux", investisseurs globaux déconnectés de la demande locale (Halbert, Lorrain).

Géants du numérique

GAFA et plateformes s'installent dans la gestion urbaine : données usagers captées hors contrôle démocratique. Sidewalk Labs (Toronto) comme cas d'école — annulé en 2020.

Réseaux de villes

C40, We Are Still In, 100 Resilient Cities, CGLU. Les villes contournent les États sur le climat (accord de Paris 2015). Exportation de solutions des villes du Nord globale dans les autres villes.

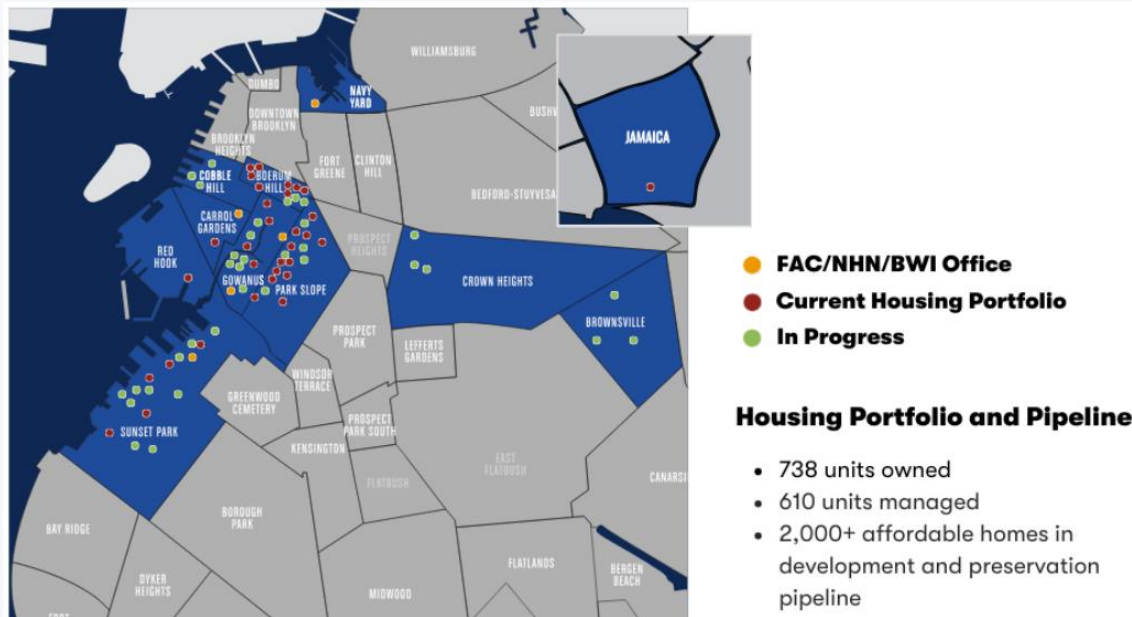
Citoyens et ONGs

Nouveau municipalisme (Barcelone, Madrid 2015-2019). Urbanisme tactique (5th Avenue Committee), civic tech, budget participatif. Montée de la démocratie directe.

Aux USA le "zoning" est l'outil principale de la planification urbaine. Cet outil permet de changer la fonction désigné d'une zone et permet de la développer.

A travers le support institutionnel d'un maire, le 5th Avenue Committee se positionne comme acteur légitime dans la planification urbaine.

Une partie du plusvaleur foncier a été utilisée pour depolluer des zones et y bâtir des logements sociaux.





03. Les villes peuvent-elles changer le monde ?

La conception des infrastructures vertes

Des mesures de plus en plus systémiques pour créer un **rapport moins conflictuel** de la ville à la nature :

- Des modèles de planification (Fingerplan Copenhague, les ceintures vertes urbaines...)
- La prise en compte du contexte local (climat, relief, hydrographie, écosystèmes, cadre naturel) pour des projets de "ré-ensauvagement" (région des Grands Lacs)



Source : www.fastcompany.com

Préserver l'espace rural de l'urbanisation continue est, depuis longtemps, un enjeu majeur des métropoles dynamiques : guidées par leur géographie, Londres et Séoul ont opté pour une ceinture verte, la Randstad pour un « Cœur vert », la Ruhr pour un parc régional linéaire. Ces **infrastructures vertes** assurent des services écologiques, agricoles, paysagers, récréatifs et urbanistiques essentiels, dont une condition est la stabilité dans le temps des **limites entre espaces naturels et urbanisés.**

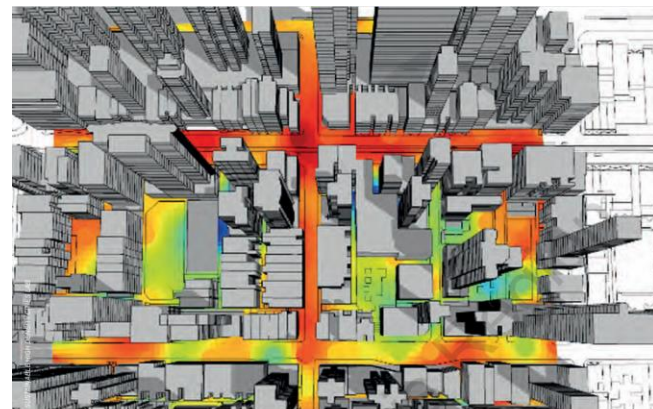
La création d'écosystèmes urbains : les villes régénératives

Le concept qui émerge est celui de « ville régénérative ». Les villes engagées dans des stratégies de développement durable évoquées plus haut cherchent à réduire leur empreinte environnementale tout en continuant à assumer leur fonction traditionnelle : créer des opportunités sociales et économiques. La « ville régénérative » va plus loin : elle régènerait son environnement tout en se développant. Il s'agirait d'une régénération à la fois locale, régionale, voire globale.

Au lieu de réduire le flux de ressources en déchets, la ville régénérative crée ces ressources à partir des déchets, avec une alimentation par énergie solaire, comme le font les écosystèmes

La densification acceptable : le design environnemental

Hong Kong s'appuie sur les nouvelles technologies et sur un système de conception environnementale urbaine piloté par le secteur public pour préserver la circulation de l'air, les vues et d'autres "biens publics"



Simulation du bruit de circulation dans le district de Sai Ying Pui, Hong Kong.

Les réalisations de Hong Kong sont inextricablement liées à son système de conception environnementale urbaine, piloté par le secteur public et mis à disposition de l'ensemble des acteurs de l'aménagement. Les nouvelles

La durabilité environnementale et sociale en marche ?

Ces solutions environnementales nécessitent d'une gouvernance forte et de communautés locales dynamiques.

Or, les questions sociales ne sont souvent pas au centre des politiques d'aménagement des métropoles

réponses aux défis globaux². Cela signifie que la transition devrait être également sociale, même si cette dimension apparaît comparativement comme le parent pauvre des politiques d'aménagement métropolitaines.

Les innovations viennent plutôt :

- Du secteur de la culture ==> le programme "Quartiers thématiques" à Buenos Aires
- Des grands événements sportifs ==> les Jeux Olympiques à Londres

La durabilité environnementale et sociale en marche ?

Ou plus systématiquement, dans le cadre de la lutte à la ville-automobile :

- Des législations nationales interdisant l'implantation du grand commerce en périphérie
- D'une planification à long-terme qui sanctuarise les espaces naturels pour favoriser un urbanisme compact
- Des investissements massifs dans les transports
- Des politiques de mutation dense et mixte de la ville post-industrielle
- Des stratégies globales de marchabilité

C'est pourquoi beaucoup de métropoles ont décidé d'aller plus loin, en réconvertissant les grandes artères périphériques en boulevard apaisés et en parcs linéaires

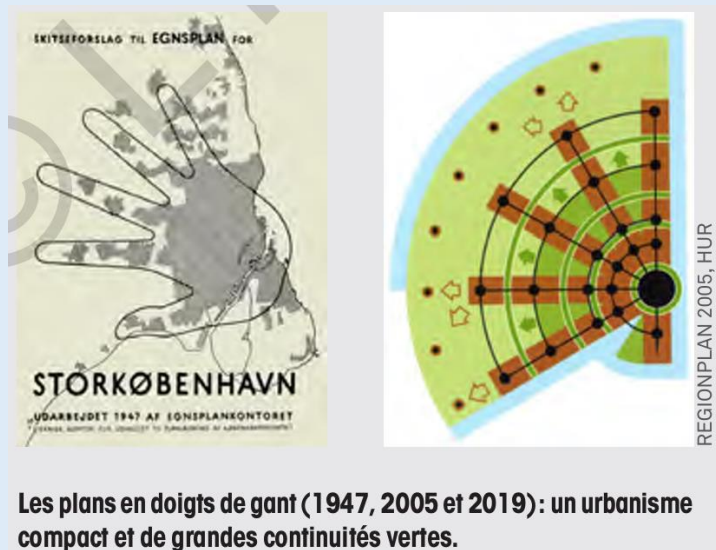


- Urbanisme vélo
- Auto-partage et réduction offre de stationnement
- Peripheries marchables
- L'arrivée du véhicule autonome

Mais ces politiques ont un défaut : elles creusent les différences entre centre et periphérie

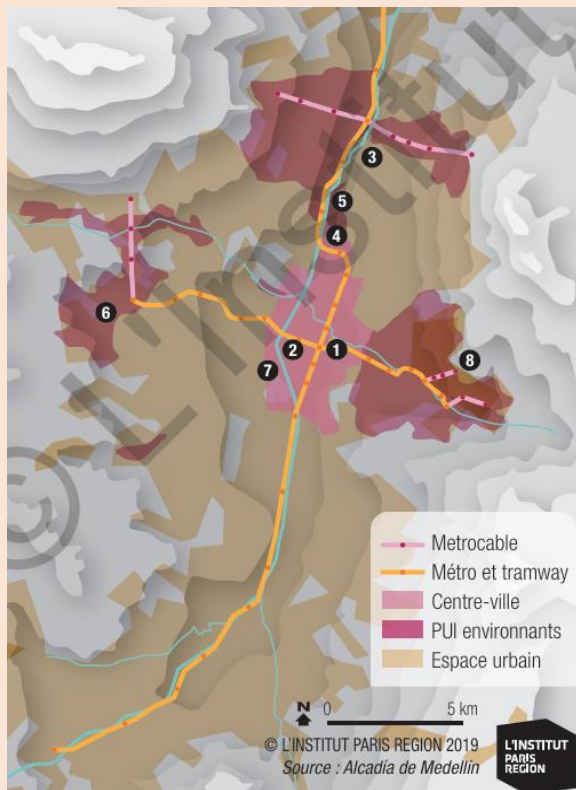
Ces politiques ont rencontré un certain succès au cœur des métropoles, mais elles ont peu touché les zones périurbaines, renforçant le risque d'une ville à deux vitesses. Dans la dernière décennie,

La croissance verte pour sortir de la crise : le cas de Copenhague



Les besoins de financement du métro conduisent à sur-densifier le cœur de la métropole. La place prise par le privé dans l'aménagement contribue à accroître la ségrégation sociale à l'échelle de la région-capitale. Une rupture se dessine entre un centre dense, marchable et cyclable, de plus en plus exclusif, et des villes-dortoirs périphériques, plutôt réservées aux classes moyennes avec enfants et voiture. L'impact de l'accueil de 200 000 nouveaux habitants dans le Grand Copenhague à l'horizon 2030 suscite des débats, notamment sur la nécessité d'un nouveau contournement autoroutier et des projets d'extension de la ville sur la mer.

La réflexion sur les périphéries dans les pays du Sud : le cas de Medellín



"Mecque du narcotrafic et de la violence urbaine jusqu'aux années 1990, Medellín est désormais célébrée pour sa métamorphose urbaine et sociale, qui s'est incarnée dans des projets très médiatiques, comme le Metrocable, les escalators urbains ou les parcs-bibliothèques".

Entre 1995 et 1997 est formalisé le *Plan stratégique de Medellín et de son aire métropolitaine* pour 2015

Ce plan a défini des lignes d'actions et des projets structurants qui conjuguent des actions de réhabilitation du territoire à des améliorations en termes d'inclusion sociale de la population, et qui portent une attention particulière à la coordination institutionnelle et la participation citoyenne.

La question des logements sociaux et des réfugiés : comment planifier dans l'incertitude budgétaire et dans l'urgence

Les enjeux sociaux des métropoles ne se resument pas aux questions centre-periphérie :

Le cas des logements sociaux à Vienne

Exposition internationale d'architecture en 2022 sur les nouveaux types de logements

Le logement social et abordable est considéré comme une question d'ordre public, qui relève de la responsabilité exclusive de la collectivité. Mais cette conception **résiste mal à des budgets publics qui s'étiolent** et aux appels à la fin de l'intervention de l'État sur le marché de l'immobilier et du logement. Sur le thème du « Nouveau logement

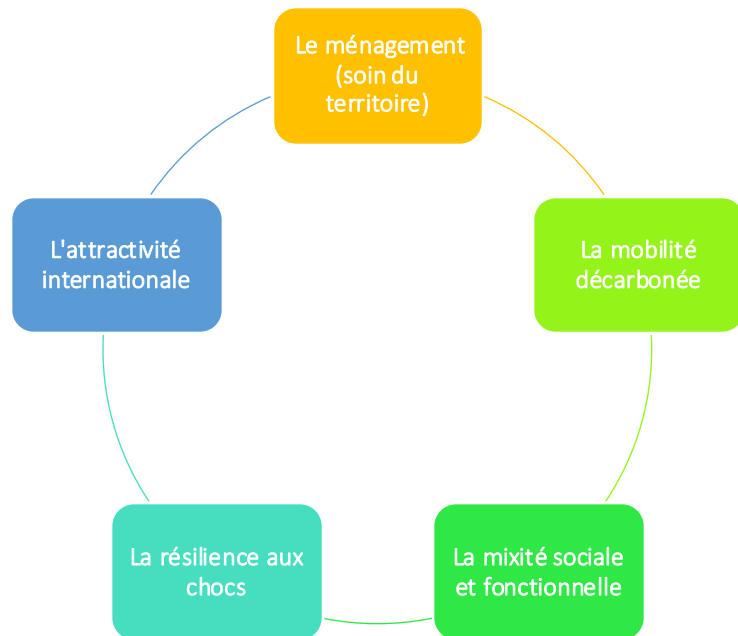
L'accueil des réfugiés comme enjeu d'urbanisme (Hambourg, Munich, Stuttgart, Stockholm)

- Utiliser des batiments non résidentiels
- Installer des batiments peu couteux, legers et standardisées sur du foncier vacant souvent de propriété municipale



04. L'Île-de-France dans le miroir du monde

Le modèle de "ville humaine" de Valérie Péresse



Grand Paris Express L'outil structurant

- 200 km de nouvelles lignes de métro automatique
- 68 nouvelles gares d'ici 2031
- 90% des Franciliens à < 2 km d'une gare
- Ligne 14 ouverte juin 2024 · Ligne 15 Sud : 2026
- Réduction de 10,9 Mt de CO₂ d'ici 2050



La mobilité décarbonée est le seul pilier où l'action concrète est incontestable
==> La ligne 14 prolongée accueille désormais 800 000 voyageurs par jour depuis son ouverture en 2024.



L'encadrement des loyers, lui, fonctionne dans une mesure limitée mais documentée : six ans après sa mise en œuvre, l'effet de modération s'établit à -5% par rapport à la hausse qui serait intervenue sans le dispositif, sans dégradation durable de l'offre locative

Les tensions franciliennes non résolues

Retards GPE

- Valérie Pécresse : "L'ampleur de ces retards nous a été dissimulée"

Ségrégation :

- La ségrégation sociale n'a pas reculé en 15 ans dans la MGP (INSEE 2023). Paris : niveau de vie le plus élevé de France. Seine-Saint-Denis : le plus bas.

Logement :

- >10 000 €/m² à Paris intra-muros ; 30% de logements inoccupés dans les arrondissements centraux

Gouvernance

- Métropole du Grand Paris (MGP) vs Région vs État : architecture institutionnelle "épineuse" (IPR 2019)



05. Regard critique

Angles morts, tensions non résolues, impensés politiques

Critique (1/2) — Ce que le document ne dit pas

01

Un sur-optimisme institutionnel

- Diagnostic sévère des symptômes (ségrégation, inflation immobilière, financiarisation, déconnexion des prix)
- ...mais jamais les mécanismes politiques et économiques qui les produisent
- ...et surtout jamais les acteurs responsables désignés nommément
- La question de l'échelle n'est jamais posée : un éco-quartier à Malmö ne change pas le paradigme global

02

L'Institut Paris Region n'est pas un observateur neutre

- Il sélectionne les expériences qui confortent ses préconisations
- Les échecs, les effets pervers, les projets avortés sont quasi absents du document
- Medellín : présenté comme un succès de l'urbanisme social sans mentionner :
 - La persistance du narcotrafic et des inégalités parmi les plus élevées d'Amérique Latine
 - L'instrumentalisation politique du modèle par les successeurs de Fajardo
 - La "ceinture verte" abandonnée dès le mandat suivant

03

Le Sud global reste périphérique (90%)

- Les solutions proposées sont toutes construites à partir du Nord Global
- ...ou de cités-États ultracontrôlées : Singapour, Dubaï, Hong Kong
 - Ces modèles reposent sur des ressources fiscales et un contrôle politique sans équivalent ailleurs
- Ils sont structurellement non transposables à Lagos, Kinshasa

Critique (2/2) — Ce que le document ne dit pas

04

La densification comme outil de gentrification non assumé

- La densification compacte est présentée comme levier universel de la transition urbaine
- Mais densifier sans politiques redistributives robustes, c'est souvent gentrifier
 - **Londres** : la réhabilitation des cités HLM (Southwark, Newham) a réduit le parc social net de 8 629 logements
 - **Barcelone** : les superilles font monter les loyers dans les quartiers concernés

05

Le numérique : sans arbitrage

Les GAFA sont signalés comme menace ET comme opportunité sans que le document propose un cadre de régulation

06

Le politique absent

L'irruption des Gilets Jaunes (2018-2019) est mentionnée au détour d'une phrase, alors qu'elle illustre exactement ce que le document décrit sans le nommer : la politisation des inégalités territoriales produites par la métropolisation.

Paradoxe central => l'IPR pour illustrer le succès contiennent eux-mêmes la preuve de l'échec

Conclusion



Un panorama comparatiste riche, honnête sur les crises, mobilisant 60 experts internationaux

Une grille de lecture utile : métropolisation = fait total, triptyque crise sociale / écologique / gouvernance



Une posture institutionnelle qui biaise la sélection des cas : succès présentés, échecs minorés (Medellín, Toronto)

Un optimisme résistant mal à ses propres données : le changement d'échelle reste le grand angle mort



Le politique absent : pas de rapports de force, pas de régulation du numérique, les Gilets Jaunes en note de bas de page

