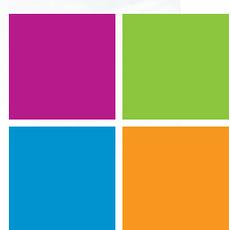


ÉDITION 2010-2011



OBSERVATOIRE DE LA VILLE

Bouygues Immobilier 

FONDATION D'ENTREPRISE

ÉDITO DE LA FONDATION D'ENTREPRISE BOUYGUES IMMOBILIER

LE MOT DU PRÉSIDENT

À quoi ressembleront nos villes demain ? Quelles problématiques les acteurs impliqués dans la conception, l'aménagement, la gestion des espaces urbains doivent-ils aborder dès aujourd'hui pour construire une ville écologiquement, économiquement et humainement plus durable pour les générations futures ?

La Fondation d'Entreprise Bouygues Immobilier contribue à ces réflexions avec l'ambition de rendre la ville plus humaine en plaçant l'architecture et l'urbanisme au service de l'environnement et de la solidarité.

Pour mener à bien cette mission, la Fondation d'Entreprise Bouygues Immobilier s'appuie en particulier sur l'Observatoire de la Ville, espace d'information, de réflexion et d'échanges, créé en 2006 par Bouygues Immobilier.

En renforçant les échanges entre les différents acteurs de la ville, en développant une vision prospective et participative, en impliquant les collectivités territoriales et en faisant connaître ces travaux au grand public, l'Observatoire de la Ville se positionne dans une dynamique forte de réponse aux défis posés par l'intégration harmonieuse de la ville dans l'environnement.

C'est cette ambition que nous souhaitons vous présenter et vous faire partager.

François BERTIÈRE

*Président-directeur général de Bouygues Immobilier
Président de la Fondation d'Entreprise Bouygues Immobilier*

SOMMAIRE

- 1 LA FONDATION D'ENTREPRISE
BOUYGUES IMMOBILIER PAGE 4
- 2 LA MISSION DE L'OBSERVATOIRE DE LA VILLE PAGE 5
- 3 LE COMITÉ ÉDITORIAL PAGE 6
- 4 LA MÉTHODOLOGIE
DE L'OBSERVATOIRE DE LA VILLE PAGE 8
- 5 ÉTUDE PROSPECTIVE SUR LES TENDANCES
SOCIOCULTURELLES DE LA VILLE PAGE 10
- 6 LE THÈME MIX(CITÉ) PAGE 12
- 7 L'ACTUALITÉ ET LES ÉVÉNEMENTS
DE L'OBSERVATOIRE DE LA VILLE PAGE 14
- 8 CONTACTS PAGE 16

1 LA FONDATION D'ENTREPRISE BOUYGUES IMMOBILIER



La Fondation d'Entreprise Bouygues Immobilier, créée en 2009, est une des réponses de l'entreprise aux enjeux du développement durable. Son ambition est de contribuer à rendre la ville plus humaine en mettant l'architecture et l'urbanisme au service de l'environnement et de la solidarité.

Les missions de la Fondation d'Entreprise Bouygues Immobilier s'articulent autour de trois axes principaux :

- La promotion de l'architecture et de l'urbanisme auprès du grand public,
- La solidarité urbaine, notamment en renforçant le lien social au sein des quartiers sensibles,
- La réflexion d'experts sur la ville de demain et la diffusion de l'information auprès des collectivités locales et du grand public.

Ainsi, la Fondation d'Entreprise Bouygues Immobilier s'engage dans la dynamique de la mission de l'Observatoire de la Ville, en particulier autour de la réflexion du "mieux vivre" dans la ville de demain.

2 LA MISSION DE L'OBSERVATOIRE DE LA VILLE

“L’Observatoire de la Ville est à l’écoute des idées innovantes pour appréhender la ville dans sa globalité et aller vers l’équité territoriale, développer les proximités du travail, du commerce et des services urbains, donner aux citoyens la possibilité d’intervenir de façon responsable sur leur environnement...”

Christian DEVILLERS

membre du Comité Editorial de l’Observatoire de la Ville

La ville est un concentré d’activités humaines : habitat, commerces, bureaux, éducation, culture, etc. Elle a donc un rôle majeur sur la qualité de vie des habitants et il est naturel qu’elle soit devenue une source d’enjeux politiques, économiques et sociaux. L’actualité prouve d’ailleurs chaque jour que les questions relatives à la politique de la ville sont plus que jamais au cœur des préoccupations des Français et qu’elle suscite de multiples interrogations et débats parmi les experts.

Créé en 2006 par Bouygues Immobilier, l’Observatoire de la Ville s’adresse à tous les acteurs qui “font” la ville : habitants, élus, architectes, urbanistes... Il se veut **un lieu d’information, de réflexion prospective et d’échanges**, afin de créer les circonstances propices au débat, pour **imaginer des solutions innovantes pour la ville de demain**.

Trois partenaires, aux côtés de la Fondation d’Entreprise Bouygues Immobilier, accompagnent l’Observatoire de la Ville dans sa démarche :

Devenu le laboratoire d’idées de référence sur le thème large de l’immobilier en milieu urbain, les travaux de l’Observatoire de la Ville sont animés par un Comité Éditorial et s’articulent autour :

- d’une étude prospective qui analyse les tendances socioculturelles de la ville à travers 4 axes de recherche : ville et nature, ville et nouvelles technologies, ville et bien-être, vivre ensemble dans la ville ;
- d’un thème fort qui s’inscrit dans l’actualité du débat public : “Mix(cité)” pour l’édition 2010-2011 ;
- d’auditions et de débats d’experts (architectes, urbanistes, économistes) ;
- d’une exposition à la Cité de l’architecture et du patrimoine mettant en scène le travail de tous les contributeurs sous une forme illustrée et multimédia.

LE MONITEUR ARCHITECTURE

amc

Revue professionnelle d’architecture, AMC Le Moniteur Architecture s’adresse aux maîtres d’œuvre, aux maîtres d’ouvrages publics et privés ainsi qu’à tous leurs partenaires.

CITÉ
DE L’ARCHITECTURE & DU PATRIMOINE

Structure d’un genre nouveau, la Cité de l’architecture et du patrimoine se situe au carrefour des sphères culturelle, économique et civique. Équipement culturel destiné à développer des pédagogies de l’architecture au sens large, la Cité de l’architecture et du patrimoine est également un outil au service des professionnels (architectes et maîtres d’ouvrages).

 **SciencesPo.**

Cycle d’Urbanisme

Sciences Po est un grand établissement d’enseignement supérieur et de recherche en sciences sociales, ouvert sur le monde, innovant et réactif. Le Cycle d’Urbanisme est depuis 40 ans, un centre d’expertise et de formation pluridisciplinaire qui, dans le cadre du Master Urbanisme, prépare une quarantaine de personnes aux métiers de l’urbanisme, de l’aménagement et de l’immobilier.

3 LE COMITÉ ÉDITORIAL

Le Comité Éditorial de l'Observatoire de la Ville est composé de cinq membres, acteurs de la ville :

- sélectionnés pour leur expertise sur le thème choisi ;
- réunis pour la complémentarité de leurs compétences en matière d'économie urbaine, d'architecture, d'urbanisme et de sociologie ;
- chargés d'assurer la "récolte" et de produire des synthèses des différentes sources d'information de l'Observatoire de la Ville (études, auditions, appels à projet...).

6

Ainsi, les membres du Comité Éditorial 2010-2011 dont le rôle est de mener les réflexions de l'Observatoire de la Ville sur le thème Mix(cité) sont les suivants :



Alain BOURDIN

Sociologue-urbaniste professeur des universités

- Directeur de l'Institut Français d'Urbanisme (Université de Paris-Est Marne-la-Vallée)
- Co-directeur du Lab'urba (laboratoire commun à l'IFU et à l'Institut d'urbanisme de Paris)
- Co-directeur de la revue Espaces et Sociétés
- Responsable scientifique au PUCA (MEEDM) du programme « Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines »
- Consultant



Julien DAMON

Diplômé de l'ESCP, docteur et habilité à diriger des recherches en sociologie

- Professeur associé à Sciences Po (Master Urbanisme)
- Ancien responsable du service questions sociales au Centre d'analyse stratégique
- Membre du comité d'orientation de la revue Urbanisme
- Chroniqueur aux Echos



Christian DEVILLERS

Diplômé de l'École nationale supérieure des Beaux-arts

- Créateur et directeur de Devillers et Associés Sarl d'Architecture Urbanisme et Paysage
- Ancien professeur à l'École Nationale des Ponts et Chaussées (chaire de composition urbaine)
- Animateur de l'Atelier national Projet Urbain au Ministère de l'Équipement jusqu'en 2000
- Prix de l'Équerre d'argent (1984)
- Grand Prix de l'urbanisme (1998)



Françoise Hélène JOURDA

Diplômée de l'École nationale Supérieure d'Architecture de Lyon

- Architecte au sein de JAP (Jourda architectes Paris)
- Enseignante à Vienne, Autriche (depuis 1999)
- Directrice d'EO.CITE, société de conseil en architecture et urbanisme
- Signataire de la "Charte européenne pour l'énergie solaire en matière d'architecture et d'urbanisme" (1996)
- Commissaire de l'exposition du pavillon français de la biennale de Venise de 2004
- Auteur d'un rapport sur le développement durable dans la construction, à la demande du Ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, Jean-Louis Borloo (2007)



Alain SALLEZ

Diplômé ESSEC, MBA Wharton School, Docteur Économie et Administration des Entreprises, Paris 1

- Professeur émérite de l'ESSEC
- Créateur de la Chaire d'économie urbaine et de l'Institut de Villes du Territoire et de l'Immobilier à l'ESSEC
- Ancien professeur de l'École Nationale des Ponts et Chaussées
- Ancien participant aux études des grands schémas directeurs et des villes nouvelles des années 60-70
- Ancien responsable scientifique du groupe de prospective des villes pour la DATAR pendant les années 90
- Auteur d'une douzaine d'ouvrages sur l'économie urbaine et l'aménagement du territoire, notamment *Les villes lieux d'Europe, Emploi et territoires en Ile-de-France : prospective*, avec Vincent Gollain, *Histoires d'une Utopie 1967-1987*, avec Bertrand Lévy

4 LA MÉTHODOLOGIE DE L'OBSERVATOIRE DE LA VILLE

Chaque année, l'Observatoire de la Ville choisit un thème pertinent pour la stratégie de développement d'une ville plus durable. Pour l'édition 2010-2011, le thème défini est Mix(cité).

L'Observatoire de la Ville se nourrit de l'expertise personnelle de chacun des membres du Comité Éditorial, de l'étude sur les tendances socioculturelles de la ville et des réflexions de ses différents contributeurs :

- Les experts : reconnus pour leurs connaissances et leur approche des problématiques et des enjeux liés à la ville, ils sont choisis et auditionnés par les membres du Comité Éditorial.
- Les étudiants du Master Urbanisme de Sciences Po Paris : grâce à leur formation, ils enrichissent les travaux de l'Observatoire de la Ville dans le cadre d'un appel à contribution.
- Les élèves d'écoles d'architecture : les étudiants des écoles d'architecture sélectionnées par le Comité Éditorial contribuent aux travaux de l'Observatoire de la Ville, en réponse à un appel à projet.
- Le public et les internautes : à travers le site internet et les réseaux sociaux de l'Observatoire de la Ville, ils sont sollicités pour répondre à des sondages et peuvent questionner et participer aux réflexions pilotées par le Comité Éditorial.

Les résultats de ces travaux sont ensuite rassemblés dans un Cahier de Synthèse, édité pour chaque thématique traitée.

Ils seront également mis en scène lors d'une exposition à la Cité de l'architecture et du patrimoine, pendant un mois. Cette exposition deviendra itinérante en région.

ORGANISATION DE LA RÉFLEXION AUTOUR D'UN THÈME



5 ÉTUDE PROSPECTIVE SUR LES TENDANCES

Depuis 2008, plus de la moitié des habitants de la planète sont urbains et nous serons 65 % en 2025. On compte aujourd'hui 213 villes de plus de 1 million d'habitants et 23 mégapoles de plus de 10 millions d'habitants (source ONU/fnuap).

Cette urbanisation croissante, combinée avec un étalement exponentiel des villes depuis ces cinquante dernières années, interroge la définition géographique et symbolique de la ville et les modes de vie qui en découlent. La prise de conscience écologique amène à voir la ville comme un écosystème évolutif où toutes ses dimensions s'entremêlent, et interagissent pour créer lien, sens, bien-être, et valeur.

Ce nouveau regard sur la ville s'inscrit dans un changement de paradigme plus général et post-crise, qui suggère la nécessité de penser des modèles qui favorisent "l'être mieux", et non plus simplement "l'avoir plus". Les fondements d'une nouvelle urbanité et d'un nouvel imaginaire d'une ville "sensible", "augmentée" et "durable" sont en train d'émerger, qui prennent en compte davantage les besoins et attentes des citoyens.

Depuis 10 ans, PeclersParis a développé

une expertise dans l'analyse prospective et le décryptage des tendances socioculturelles qui émergent en France et à l'international.

Aujourd'hui, PeclersParis met au service de la Fondation d'Entreprise Bouygues Immobilier tout son savoir-faire pour mieux comprendre les enjeux de la ville de demain, à travers une étude prospective sur les tendances socioculturelles de la ville.

Cette étude, point de départ d'une analyse qui permettra d'en observer les évolutions au cours du temps, est construite autour de quatre axes de recherche. Elle a pour objectif de dresser chaque année le panorama des évolutions de tendances qui émergent pour la ville dans les domaines suivants :

- Ville & Nature
- Ville & Bien-être
- Ville & Nouvelles Technologies
- Vivre Ensemble dans la Ville

À partir d'un décodage des nouvelles attentes, attitudes et comportements des individus dans l'espace urbain sur ces quatre axes, il s'agit de dégager des pistes de réflexion pour répondre aux enjeux que pose la ville aujourd'hui, et ceux qu'elle posera demain.

NCES SOCIOCULTURELLES DE LA VILLE

LES 4 AXES DE RECHERCHE

- 4 axes de recherche permettent d'envisager la ville de demain à 360° ; **un curseur large qui s'étend des valeurs les plus sensorielles aux plus immatérielles**, et touche à la fois l'individu et la collectivité, dans leur rapport à la ville.
- **Des valeurs qui s'articulent entre elles** et donnent naissance à des thèmes de réflexion et des scénarios prospectifs.
- Des valeurs que l'Observatoire de la Ville analyse et **approfondit dans le temps pour** :
 - Mesurer/comparer/analyser leur évolution
 - Pérenniser la réflexion stratégique et donc la contribution de l'Observatoire de la Ville en tant que laboratoire d'idées sur le long terme

“**Ville & Bien-être**” aborde tout ce qui touche au bien-être de l'humain au cœur de la ville dans sa dimension physiologique, psychologique, sensorielle et émotionnelle. Cela regroupe des notions telles que la santé, le confort, l'ergonomie, la sensorialité, le plaisir, l'hédonisme, l'esthétique (le beau)... Il s'agit de “la qualité de vie” et des services qui l'accompagnent.



VILLE
&
BIEN-ÊTRE



VILLE
&
NATURE



VILLE &
NOUVELLES
TECHNOLOGIES



VIVRE
ENSEMBLE
DANS LA
VILLE

“**Ville & Nouvelles Technologies**” recouvre les innovations technologiques au sens large du terme, qu'elles soient scientifiques, techniques ou liées aux technologies de l'information et de la communication (les nouvelles interfaces ville/homme/machine, la domotique, les Smart technologies, les réseaux sociaux, les services, la mobilité...)

Cet axe sera aussi nourri par l'impact que ces technologies ont sur les individus et la société en général, qui fait émerger de nouveaux comportements, et surtout de nouveaux besoins, à l'échelle de la ville.

“**Ville & Nature**” regroupe toutes les notions liées au respect de la nature, à l'environnement, à l'écologie et au développement durable. Cela comprend aussi toutes les recherches et solutions émergentes concernant la mobilité verte, l'impact des villes et des hommes sur l'environnement et inversement, etc. Cet axe s'intéresse également à tout ce qui est lié à l'interaction avec le paysage urbain et la construction (architecture, matériaux, esthétique durable...).

“**Vivre Ensemble dans la Ville**” s'intéresse à l'individu, à la société et à la cité en tant qu'entité urbanistique et structure organisationnelle. Cet axe traite de l'humain et du social mais aussi de l'économie et s'attache davantage aux notions de mode de vie, de lien social, culturel et intergénérationnel, d'attractivité économique et culturelle de la ville.

6 LE THÈME MIX(CITÉ)

“(…) la cité a dans sa nature d’être une certaine sorte de multiplicité”. La Politique, Aristote

À l’heure du vieillissement de la population, d’une fracture sociale non résolue et d’un monde en mouvement permanent qui accélère les évolutions sociétales, la mixité apparaît comme l’un des enjeux stratégiques de la ville et de son avenir. Notion sociologique, politique, économique, architecturale, la mixité recouvre souvent des réalités différentes. Dans le cadre de l’Observatoire de la Ville, nous l’aborderons à travers ses quatre dimensions : fonctionnelle, sociale, morphologique, et enfin générationnelle.

Les 4 dimensions de la mixité :

Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle désigne le fait de disposer sur un territoire de l’ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : logement, activité, commerces, équipements administratifs, culturels, de mobilité, de loisirs…

Comment introduire la mixité fonctionnelle dans un quartier ? Quel doit être le rapport entre l’emploi et le logement ? La mixité fonctionnelle n’est pas un jeu d’architecte, elle doit servir à réduire les mobilités contraintes, à favoriser les services localement. Mixité fonctionnelle et proximité sont donc des notions qu’il faut envisager ensemble.

Selon Christian Devillers, ***“Il n’existe pas qu’une proximité mais des échelles de proximité qui fonctionnent simultanément”.***

Mixité sociale

Cette notion est aujourd’hui au cœur des discours politiques et médiatiques. Elle est souvent envisagée comme LA réponse à une

meilleure cohésion sociale permettant de lutter contre la ségrégation, forcée ou choisie, et la ghettoïsation grandissante des cités.

Comme le rappelle Alain Salles, ***“De nombreux quartiers de villes nouvelles, créés à l’origine pour favoriser la mixité sociale, se sont soldés par un échec”.*** Quel enseignement en tirer ? Plutôt que de planifier la mixité sociale à partir d’une forme et d’un programme, ne faudrait-il pas la repenser en termes de processus à gérer sur une longue période ?

Pour Julien Damon, ***“Il est nécessaire de mettre en place une dynamique de coopération et non des instruments pour aboutir à la mixité”.*** Quel est dans ce contexte le rôle des collectivités, urbanistes, promoteurs, architectes et bailleurs sociaux ? Quels sont les nouveaux modèles de concertation et coopération à envisager de façon pérenne, aussi avec les habitants, pour créer cette dynamique et favoriser le “vivre ensemble” ?



Turning Torso, Malmö, Suède

Situé sur l’ancienne zone portuaire, ce gratte-ciel, devenu emblème du renouveau de la ville de Malmö est au centre d’un nouveau quartier symbole de la mixité morphologique. Composé de logements et de bureaux, la mixité fonctionnelle est au cœur du projet architectural réalisé par Santiago Calatrava Valls.

Mixité morphologique

Le XXème siècle a inventé le quartier monomorphologique avec, d'un côté, les bâtiments collectifs et de l'autre les pavillons individuels. Le changement amorcé depuis quelques années et la mixité morphologique qui juxtapose formes architecturales, logements collectifs, intermédiaires et individuels s'installe comme une tendance de fond.

Pour Alain Bourdin, *“La mixité morphologique interroge l'idée de la ville évolutive”*. Quels sont les nouveaux modèles qui émergent en termes urbanistiques et architecturaux ? Quel sera le visage de la ville de demain ? Saura-t-elle retrouver la complexité qui fait le charme des villes anciennes ?

Mixité générationnelle

Elle vise à réunir dans un même quartier, ou bâtiment des personnes issues de générations différentes (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, recomposées...).

Aujourd'hui les évolutions sociétales et des modes de vie affectent toutes les générations qui participent et vivent dans la cité. Quels sont les nouveaux modèles qui émergent et favorisent la mixité générationnelle ? Cela soulève de nombreuses questions sur l'hybridation des usages et des espaces pour répondre à ces nouvelles formes de “vivre ensemble”.



ensemble2génération
un logement, un service  **génération**
une vraie raison d'aimer

Senior :
vous recherchez un étudiant de confiance ?

Etudiant :
vous recherchez un logement convivial ?

3 formules pour seniors et étudiants
01 30 24 81 28

Logement gratuit présence rassurante de l'étudiant le soir	Logement économique services et présence régulière de l'étudiant	Logement avec loyer présence conviviale de l'étudiant
--	--	---

<http://www.ensemble2generations.fr> | contact@ensemble2generations.fr
Association chrétienne de solidarité au service de tous

© Ensemble2Génération

Ensemble2Génération, au service de la colocation intergénérationnelle

Cette association met en relation des personnes âgées et des jeunes. En échange d'un logement chez la personne âgée, le jeune doit lui rendre quelques services de la vie courante. Lauréate 2010 des Prix de la Solidarité de Proximité gérés par la Fondation Feuilhade et récemment primée par la Mairie de Paris, Ensemble2Génération fait partie du réseau d'associations partenaires dans le cadre de la Charte de la Cohabitation Intergénérationnelle établie par la Mairie de Paris et le CODERPA.

Mix(Cité) pour une ville vivante

La ville capitalise l'histoire du monde tout en étant le berceau de l'innovation.

Comme le rappelle Françoise-Hélène Jourda, *“La ville possède un métabolisme et regroupe des êtres vivants. Elle n'est pas figée à un instant “t”, elle est dynamique, en perpétuel mouvement, en évolution constante”*. Quelle forme la mixité devra-t-elle prendre demain dans le cadre de ce mouvement dynamique ?

Cohabiter mais plus encore, “faire société”, créer du lien, retrouver le plaisir du vivre ensemble, remobiliser les mécanismes de partage et de collaboration participative, deviennent les clés d'une mixité bien pensée et fertile. Ce sont ces clés que nous aborderons ensemble à travers le thème Mix(Cité) choisi cette année par l'Observatoire de la Ville et son Comité Editorial.

7 L'ACTUALITÉ ET LES ÉVÉNEMENTS DE L'OBSERVATOIRE DE LA VILLE

LE SITE INTERNET

Vitrine permanente de l'Observatoire de la Ville, il fait l'objet d'une actualisation régulière pour mettre en avant les prochains événements, les actualités, les parutions et les conférences qui abordent le thème de l'édition en cours.

Le site internet participatif incite les internautes à prendre part aux réflexions sur le thème étudié et vise à fédérer la communauté des contributeurs.

14

LE CAHIER DE SYNTHÈSE

Il est alimenté par le Comité Éditorial et les différentes contributions à l'Observatoire de la Ville.

Il rappelle :

- L'Observatoire de la Ville : composition, mission, démarche...
- Le thème donné dans sa vision prospective.

Il présente :

- Les synthèses et les principales conclusions du travail des contributeurs : Comité Éditorial, experts, élèves d'écoles d'architecture, étudiants du Master Urbanisme de Sciences Po Paris, public/internautes.

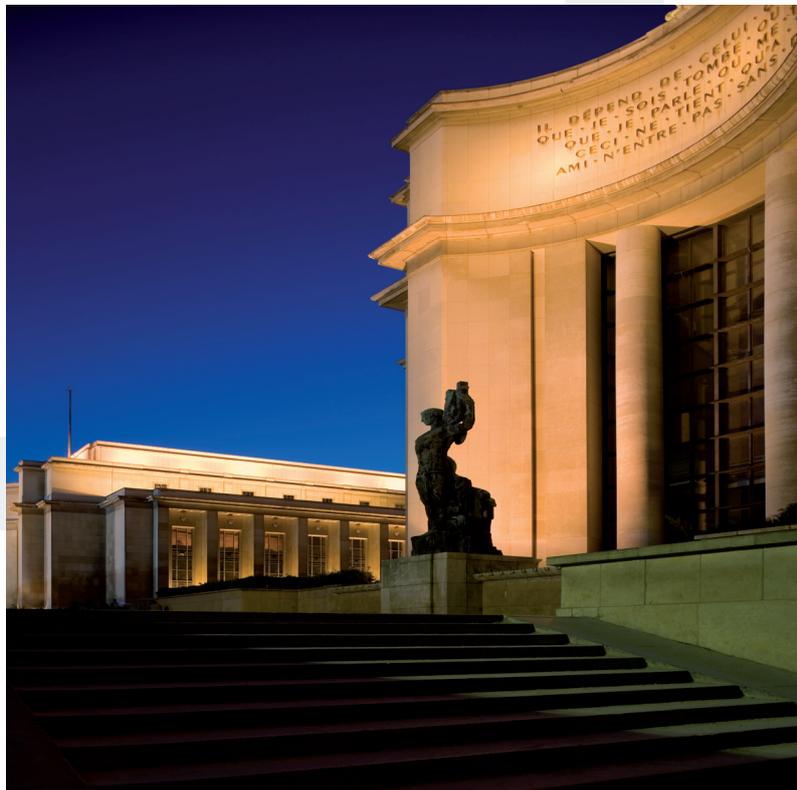
Ce cahier est destiné aux contacts institutionnels et aux contributeurs de l'Observatoire de la Ville : Experts, Architectes, Élus locaux, Journalistes...

L'EXPOSITION

Présentée à la Cité de l'architecture et du patrimoine pendant un mois, elle deviendra itinérante en régions.

Elle met en scène, sous une forme illustrée et multimédia, le travail de tous les contributeurs :

- Retransmission des auditions publiques des Experts
- Présentation illustrée des principales conclusions du Comité Éditorial et des étudiants de Sciences Po Paris sur le thème
- Présentation des projets d'élèves d'Ecoles d'Architecture
- Prospective visuelle réalisée sur le thème



8 CONTACTS

contact@observatoire-de-la-ville.com

Véronique Guilloton

Tél : 01 55 38 25 24

Fax : 01 46 05 34 79

Amandine Guillaume

Tél : 01 55 38 39 43

Site internet : www.observatoire-de-la-ville.com



OBSERVATOIRE
DE LA VILLE