

ROBIN RIVATON

LA VILLE POUR TOUS



**REPENSER
LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE**

La ville pour tous

Du même auteur

L'immobilier demain : la Real Estech, des rentiers aux entrepreneurs, Dunod, 2017.

Quand l'État tue la nation, Plon, 2016.

Aux actes dirigeants !, Fayard, 2016.

La France est prête : nous avons déjà changé, Manitoba-Belles Lettres, 2014 ; 2017.

Relancer notre industrie par les robots, Du Quesne, 2013.

Robin Rivaton

La ville pour tous
Repenser la propriété privée

L^{Éditions de}
O_{bservatoire}

ISBN : 979-10-329-0583-8
Dépôt légal : 2019, avril
© Éditions de l'Observatoire/Humensis 2019
170 *bis*, boulevard du Montparnasse, 75014 Paris

Introduction

Sous les ors des palais de la République, un grand redécoupage des régions se prépare. Des conseillers qui ont depuis longtemps oublié la différence entre Charleville et Granville, Montluçon et Briançon s'emploient à amalgamer des entités artificielles pour faire croire que le gouvernement a prise sur le cours des choses. Dans ce théâtre d'ombres, un ministre obtient la préservation de l'intégrité de la Bretagne, trophée qu'il ira brandir aux élections suivantes. J'ai grandi à Firminy jusqu'à mes 18 ans. S'il fallait donner un chez-moi, c'est le nom qui me viendrait en premier. Ici, aucune réaction à voir la région Auvergne voisine rattachée à Rhône-Alpes. Pas plus de réactions lorsqu'au détour d'une émission de radio Laurent Wauquiez pointe du doigt Firminy comme un quartier perdu de la France, en réponse à une question sur le grand remplacement culturel. Pourtant, c'est une colère sourde qui monte, monte et finit par exploser en novembre 2018 quand quatre cents gilets jaunes bloquent le principal rond-point de la ville. Colère des bloqueurs, colère des bloqués. Les services de secours décomptent huit blessés après qu'un homme a foncé sur les manifestants. Colère des uns, colère de tous. La dernière fois que les journaux

nationaux ont fait honneur à Firminy, c'était pour couvrir trois nuits d'émeutes il y a dix ans.

Du Brexit à Trump en passant par la crise des réfugiés ou la lutte contre les paradis fiscaux, la géographie sera revenue en force ces dernières années. On aura redécouvert les vertus de la science des cartes, la force des frontières, la solidité des blocs, la pertinence des routes. Pas l'immobile géographie administrative, mais les cartes dynamiques au sein desquelles les groupes sociaux bougent, vivent et parfois meurent. Le poète déclare que « les peuples heureux n'ayant point d'histoire, les peuples prospères n'ont pas de géographie¹ ». Il a tort. Les peuples heureux et prospères ont une histoire, et une géographie. Les deux sont inextricablement liées, comme l'écrivit Élisée Reclus : « L'histoire n'est que la géographie dans le temps, comme la géographie n'est que l'histoire dans l'espace. » *La carte et le territoire*, c'est ce retour de la géographie que Houellebecq avait pressenti il y a près de dix ans en dessinant le portrait d'une France plongée dans le sommeil d'un agrotourisme à l'exception de sa capitale.

La géographie, c'est d'abord la mondialisation. Et la mondialisation, c'est la baisse des coûts du transport et de communication, qui ont intégré à notre quotidien des destinations autrefois si lointaines qu'elles appartenaient à notre imaginaire. Dans l'Hexagone, le chinois AliExpress, avec trente salariés, fait un tiers de chiffre d'affaires en ligne de plus que la Fnac². On y trouve de tout, des contrefaçons aux appareils électroniques

1. Pierre Louÿs, *Les aventures du roi Pausole*, Fasquelle, 1901.

2. LSA Conso.

en passant par des appâts de pêche. Mobilité des biens, mais aussi des personnes. Près de 6,5 millions de Français se sont rendus en Thaïlande entre 2008 et 2018. Certains, sans doute plusieurs fois, mais le chiffre n'en reste pas moins frappant. La mondialisation par le bas. La mondialisation par le haut.

Beijing, 2017. Mon interlocuteur est un chef d'entreprise reconnu en même temps qu'un militant du parti communiste. Selon lui, la compétition internationale est en train de changer de nature. Un nouveau monde se dessine. Rapidement, il esquisse sa vision des défis économiques en suivant – sur une carte – ces fameuses nouvelles routes de la soie devant offrir des débouchés commerciaux aux productions chinoises. À New York, quelques mois plus tard, j'écoute l'exposé d'un stratège politique fustigeant le patriotisme économique dans un contexte où les gisements de croissance ne se situent plus vraiment aux États-Unis. À 20 ans, je n'étais jamais « monté » à la capitale, à 30, j'ai été chargé d'attirer les investisseurs internationaux à Paris. J'ai eu la chance de beaucoup voyager : de Tokyo à Los Angeles, de Séoul à Istanbul, de Manille au Caire. Partout, les mêmes idéaux sur les mêmes moquettes épaisses. Les rodomontades de Trump demandant la révision des accords commerciaux avec le Mexique, le Canada ou la Chine ne sonnent pas le glas de la mondialisation. Au contraire, elles la rendent plus équilibrée et donc plus durable. Le phénomène de mondialisation a été étudié sous toutes ses coutures, mais la définition classique d'une interdépendance croissante entre les nations passe à côté de l'essentiel. La réalité est celle d'une convergence vers la prospérité de zones métropolitaines

effectivement engagées dans des relations étroites de dépendance et de concurrence.

L'ubérisation a envahi les unes des journaux et des médias. Pourtant, le phénomène reste bien modeste lorsqu'on le compare à ce qui a vraiment changé nos vies. Plutôt que l'ubérisation, l'urbanisation, suivie de la métropolisation, a certainement été le phénomène humain le plus frappant du dernier siècle. En 1900, moins d'un humain sur dix vivait en ville, alors qu'aujourd'hui c'est le cas de plus d'un sur deux. D'ici 2030, les villes vont accueillir plus d'un milliard d'êtres humains supplémentaires et trois milliards d'ici 2050. Quatre cent dix-sept villes comptent plus d'un million d'habitants et trente-trois plus de dix millions, rassemblant un être humain sur huit. Qui dit concentration d'habitants dit concentration de richesses. En 2030, les 750 métropoles de plus d'un million d'habitants que comptera la planète produiront près des deux tiers de la richesse mondiale. Pour reprendre les mots de l'ancien maire de Denver, Wellington Webb, datant de presque dix ans déjà : « Le XIX^e siècle était un siècle d'empires, le XX^e un siècle d'États-nations. Le XXI^e siècle sera celui des villes. » Plus exactement, celui des métropoles. La métropolisation, cela signifie que les habitants des zones urbaines les plus concentrées partagent un ensemble de valeurs, d'expériences, d'accès à des services privés et publics convergents à l'échelle du monde, transcendant en cela leurs différences de revenus, de catégories socio-professionnelles ou même de nationalités. Ceux qui ont accès à la livraison à domicile, aux applications de rencontre géolocalisées, aux VTC, ceux qui écoutent des Ted Talks, ceux qui se rendent à la salle de sport. Ce sont ces jeunes gens qui, de Paris à New York *via* Shanghai, ne passent déjà plus leur permis de conduire.

Quatre jeunes sur dix l'ont à Paris, contre huit sur dix en zone rurale. Comment imaginer, dans ces conditions, une politique de transport à l'échelle d'un pays ? Les premiers seront les partisans d'une fiscalité écologique, les autres de futurs gilets jaunes. Les uns votent Macron et Trudeau, les autres Trump et Brexit. Si le cœur bat, le reste se bat pour survivre. Quand le journaliste américain Tom Brokaw publie *The Greatest Generation* (« La génération grandiose ») en 1998, il dépeint des sexagénaires, souvent peu éduqués, vivant loin des grandes villes, ayant grandi pendant la Grande Dépression et fait la Seconde Guerre mondiale, représentant la vraie Amérique. Ils étaient des héros, aujourd'hui ils sont des victimes.

Des Appalaches à la Moselle, de Firminy au Dongbei, dans les pays émergents comme les pays développés, la ceinture de rouille fait désormais le tour du monde. Elle a ses ethnographes. Souvent ses enfants qui s'en sont arrachés et qui racontent des quotidiens qu'on s'arrache en ville : *Hillbilly Élégie*, de J. D. Vance aux États-Unis, *Leurs enfants après eux*, de Nicolas Mathieu, ou *Qui a tué mon père*, d'Édouard Louis, en France. Peut-être demain aura-t-elle ses héros, Spartacus des territoires. « Périphériens de tous les pays, unissez-vous ! » : voilà ce que Marx aurait crié aujourd'hui.

La révolution numérique n'est que le catalyseur de ce mouvement. L'identifier comme notre principal défi, c'est nier la géographie et croire que les technologies se déploient au-dessus des hommes et des territoires. L'actuelle révolution technologique ne s'appréhende qu'au travers des métropoles qui sont son terrain de jeu. D'ailleurs, la géolocalisation *via* le téléphone portable, grande avancée de la dernière décennie, ne sert qu'à vous dire si vous avez droit à ces services, du

transport de passagers à la livraison de repas à domicile en passant par les sites de rencontre, ou si vous êtes relégué aux franges, hors du champ du monde moderne. Rien n'arrêtera spontanément le phénomène de métropolisation qui touche tous les pays, émergents comme développés. Le modèle de production actuel autour des services et prestations intellectuelles se nourrit de la densité de population, des effets réseaux et de la rencontre physique. Le mythe de la décentralisation grâce à la technologie a fait long feu. Les utopies de retour à la campagne grâce à Internet puis la visioconférence, énoncées depuis plus d'une génération, ne concernent qu'une poignée d'individus. À l'heure de la concertation permanente, le volontarisme politique qui réussit à renverser « Paris et le désert français¹ » de 1947 serait très compliqué à dupliquer. Mais plus encore, un retour en arrière contraint aurait des conséquences très concrètes et nous appauvrirait.

Depuis des années, les essais se multiplient sur les conséquences négatives de ce mouvement en France, peignant une moitié du pays déclassée, reléguée, « périphérique », selon le titre consacré de Christophe Guilluy. Nombreux sont les déclinistes à succès qui utilisent une grille de lecture binaire opposant une France des villes qui va bien et une France périphérique qui souffre. Alain Juppé, promoteur de l'identité heureuse, est caricaturé comme le champion des zones métropolitaines à l'aise dans la mondialisation, à l'image de sa mairie de Bordeaux. Les bonnets rouges et les gilets jaunes contre les bobos verts. Les oppositions systématiques,

1. Voir Jean-François Gravier, *Paris et le désert français*, Le Portulan, 1947.

villes contre campagnes, centres-villes contre couronnes périurbaines, bobos contre classes populaires, métropoles privilégiées contre périphéries oubliées. Nous voilà face à un nouveau clivage qui succéderait à celui, social, forgé par la révolution industrielle.

Cette cartographie de l'antagonisme est intellectuellement séduisante. Déjà dans *L'Autre France*, en 1974, l'historien britannique Edward Whiting Fox confrontait une France de l'intérieur, centralisatrice, terrienne, étatique, que symbolisait Paris, à une France de l'extérieur, ouverte au monde, stimulée par le commerce, la liberté économique, l'école privée, et qu'incarnaient les grands ports, Marseille, Nantes, Bordeaux ; la première ayant toujours dominé la seconde. En 2004, Jacques Marseille nous proposait *La guerre des deux France, celle qui avance et celle qui freine*, en distinguant ceux qui étaient exposés à la concurrence et aux nouvelles technologies de ceux qui luttèrent contre ce changement. Cette division binaire est une simplification extrême dont nous toucherons les limites. Néanmoins, elle participe d'un sentiment de désagrégation qui consiste à faire perdre son unité à un ensemble organisé. D'ailleurs, on parle désormais des « territoires ». Ce pluriel pourrait se lire comme un désaveu pour l'idéal républicain. Longtemps, en effet, n'a prévalu qu'un territoire, celui de la nation. Les territoires, s'ils existaient, n'étaient que d'outre-mer. L'idée rôdait déjà lorsqu'en 2003 le président Chirac consacra « les territoires perdus de la République ». Une décennie plus tard, le premier gouvernement Ayrault défendit l'idée d'une pluralité de territoires dont il fallait assurer, maintenir ou même restaurer l'égalité. Le ministère de l'Aménagement du territoire né en 1947 sous la plume d'Eugène Claudius-Petit, ministre de la Reconstruction,

ayant survécu depuis 1962 au Plan, à la Ville, aux Reconversions, a finalement cédé en 2012, devenant celui de l'Égalité des territoires puis, depuis 2017, celui de la Cohésion des territoires. 2022, celui de la Collision des territoires ?

On peut partager le fond de l'analyse, tout en se méfiant de sa caricature, et rester sur sa faim. Bien souvent, les ouvrages sur le sujet s'arrêtent à la dénonciation, toujours exigent le retour en arrière ; quelques rares fois, quand ils s'essayent à la prospective, c'est pour annoncer l'effondrement ou l'affrontement, jamais des solutions ne sont dessinées, sans même parler des naïfs qui croient à l'autorégulation de l'espace urbain.

« J'aurais voulu reculer le plus possible, éviter s'il se peut, le moment où les barbares au-dehors, les esclaves au-dedans, se rueront sur un monde qu'on leur demande de respecter de loin ou de servir d'en bas, mais dont les bénéfiques ne sont pas pour eux. Je tenais à ce que la plus déshéritée des créatures, l'esclave nettoyant les cloaques des villes, le barbare affamé rôdant aux frontières, eût intérêt à voir durer Rome. » Cet extrait des *Mémoires d'Hadrien*¹, appel impérieux à réagir avant que l'histoire, fatiguée de nos errements, ne nous renvoie en arrière, comme elle l'a trop souvent fait au cours des millénaires, devrait nous habiter. Les métropoles sont comme les châteaux forts d'autrefois dont il serait sage d'abaisser les ponts-levis avant de les voir assiégés. Elles ne pourront rester qu'une dystopie qui exclut et repousse du fait des prix de l'immobilier. Car c'est par là que s'opère la sélection. Il est surprenant de voir que nous restons aussi fatalistes sur le coût du

1. Marguerite Yourcenar, 1951.

logement. Si nous exprimons bruyamment notre mécontentement sur le prix de l'essence ou du pain, la hausse des prix de l'immobilier semble être acceptée par tous. Par les habitants comme par les élites. C'est que ce dysfonctionnement sert les intérêts des plus aisés en faisant miroiter l'accès au patrimoine aux autres, en les culpabilisant lorsqu'ils n'y arrivent pas, alors même que les conditions économiques ne le permettent plus. Il s'agit d'une politique publique marquée par un désintérêt de classe, qui ne prendra fin que le jour où les plus aisés se rendront compte que leurs propres enfants ne pourront plus se loger même avec l'aide familiale. Le désintérêt des gouvernements, des économistes et des régulateurs pour les sujets immobiliers les empêche de voir à quel point le dysfonctionnement du marché du logement est l'enjeu majeur des politiques publiques. Lorsque les banques centrales tentent de freiner l'inflation alors même que celle-ci, hors logement, est relativement faible, elles ne font qu'empirer le problème, qui est la faiblesse de constructions neuves. Des taux plus élevés freinent la production de logements. Il est trop facile de blâmer le marché. Quand on ne construit pas assez de logements dans une ville, on décide que quelqu'un ne pourra pas y vivre. La technologie ne résoudra pas la crise du logement. J'ai créé avec Real Estech la plus grande communauté de start-up de l'immobilier et de la construction en France. Je trouve ces entrepreneurs formidables et les soutiens parce qu'ils apportent de nouvelles façons de construire, vendre, habiter. Mais toutes ces bonnes volontés ne sont rien face au rôle du politique. D'ailleurs, ces innovations consistent encore trop souvent à apporter des services supplémentaires aux habitants des métropoles plutôt qu'à faire baisser les coûts.

Une métropolisation heureuse est-elle possible ? Je le crois. Revenir en arrière, se raccrocher au clocher du village, c'est la facilité, c'est condamner notre futur par manque d'imagination. Laisser faire, et c'est la ruine qui menace, le jour où les destinées territoriales auront fini de diverger. Comprendre la dynamique en cours, voir les progrès qu'elle apporte, peser ses effets négatifs et y apporter des réponses plutôt que poser des anathèmes et se lamenter. Entendre la colère de ceux qui ne manquent de rien sauf de sens. Comprendre pourquoi l'immobilier est à la fois trop cher à l'acquisition et pas assez cher à la détention. Le sujet n'est plus de regarder les statistiques mensuelles ou annuelles de la production de logements, se battre pour savoir si la cible est plutôt de 400 000 ou 500 000 logements en plus chaque année. Il s'agit de faire de la politique du logement la pierre angulaire de la refonte de nos institutions. Il faut offrir à tous la possibilité de venir vivre en métropole, dans leurs centres mêmes. Pas l'obligation, mais la possibilité. Pour ne pas nourrir le ressentiment de voir prospérer un monde qui exclurait. Pour ne pas avoir l'impression d'être rejeté sur le bas-côté. Pour ne pas se sentir étranger en son propre pays. Si le marché du logement fonctionne mal, c'est que les solutions proposées jusqu'à aujourd'hui ne sont pas suffisamment radicales. Confisquer, construire, contrôler, voilà chacune des pistes à explorer. Comment un auteur habituellement qualifié de libéral en vient à recommander des solutions aussi interventionnistes ? L'ampleur du problème et son aggravation quotidienne. Ce qui est en jeu, c'est bien l'équilibre de nos sociétés.

La concentration des richesses

Combien mesurait l'appartement d'un Romain ? – Le ratio entre maisons et appartements construits s'est inversé. – Pourquoi, dans une ville deux fois plus peuplée, le temps de déplacement n'est-il que 7 % supérieur ? – Comment Londres a-t-elle gagné un million d'emplois en vingt ans ? – Pourquoi Berlin est-elle huit fois moins importante pour l'Allemagne que Paris pour la France ?

La ressource la plus rare

Quelle est la ressource la plus précieuse aujourd'hui ? Tel expert vous dira le pétrole, tel autre affirmera que c'est l'eau, un troisième mentionnera les métaux rares. Pourtant, les prévisions faites en 1971 par le Club de Rome sur l'épuisement des matières premières se sont révélées fausses. Quatorze métaux ou liquides auraient déjà dû être épuisés. Ils ne le sont pas et chaque année les réserves découvertes s'accroissent. Grâce aux progrès de la désalinisation, il ne faut pas plus d'énergie pour transformer assez d'eau de mer en eau potable pour une famille que pour faire tourner un réfrigérateur. Depuis quelques années, il est devenu courant de dire que ce sont les données qui ont de la valeur, pour

marquer la supériorité de l'immatériel sur le physique. Peut-être ont-elles de la valeur une fois agrégées, traitées, analysées, mais elles sont tout sauf rares. C'est même leur excès qui est chassé aujourd'hui pour éviter des gaspillages en conservation. En réalité, ce que les humains, partout dans le monde, valorisent comme la ressource la plus précieuse, celle pour laquelle ils sont prêts à faire les plus grands sacrifices, c'est la terre. Le foncier, plus précisément.

La couverture du sol est un moyen essentiel de mesurer la quantité d'environnement terrestre recouverte par les humains. La surface de la planète est d'environ 500 millions de kilomètres carrés, dont moins d'un tiers seulement est émergé. La moitié de ces terres émergées est recouverte par de la végétation sauvage, forêt, brousse, tundra. Un quart est fait de sable, de roches ou de glace. Un autre quart est consacré à l'agriculture et l'élevage. À peine un million de kilomètres carrés de terres est artificialisé, résultant d'activités humaines telles que la construction, l'extraction de ressources ou l'élimination des déchets¹. La moitié de la population mondiale est concentrée sur seulement un centième des surfaces terrestres. L'extrême concentration géographique des êtres humains souligne d'abord qu'une grande partie des terres nous est hostile ou nous cantonne à la survie. Ensuite, les zones de peuplement sont pour la plupart ancestrales. Elles ont été choisies et validées par des millions, si ce n'est des milliards d'habitants sur plusieurs millénaires. Si Tokyo, avec 38 millions d'habitants, est la plus grande ville du monde, elle en comptait déjà

1. Food and Agriculture Organization (FAO), Organisation des Nations unies, base de données SHARE sur la couverture terrestre mondiale, 2014.

un million en 1700, soit le double de Paris. « Si Dieu a fait la campagne, l'homme a fait la ville », disait le poète William Cowper. Il y a bien des exceptions, mais elles sont le fruit d'accidents de l'histoire, comme ces villages de pêcheurs, concédés par les empereurs Qing à ces barbares hirsutes venus de Grande-Bretagne, qui allaient devenir Hong-Kong, ou ce poste de commerce rassemblant moins d'un millier d'habitants il y a deux siècles et qui s'appelle aujourd'hui Singapour, l'une des métropoles les plus modernes du monde par la volonté d'un homme, ou encore cette ville minière qui allait voir sa population multipliée par 260 en quatre-vingts ans après la libéralisation des casinos, Las Vegas. Croire que nous pourrions être capables de redessiner les zones de peuplement est un exercice pour le moins présomptueux. Face à cet espace rare, nous sommes de plus en plus nombreux. Nous étions six milliards en 2000, nous serons dix milliards en 2050. Le foncier est donc bien la ressource la plus rare. Dans ce contexte, la question de notre empreinte se pose. Y a-t-il une quantité optimale d'espace au sol par personne ? Quelle est la taille de notre logement ? Est-ce assez grand ?

Vers 6 000 avant J.-C., durant la révolution néolithique, l'agriculture se développe. Dans le sud du Turkménistan, la culture de Djeitoun édifie ses premières maisons. Construites en briques d'argile, elles mesurent entre 20 et 30 mètres carrés pour deux adultes et deux à trois enfants¹. Chiffre cohérent avec des relevés faits chez des cultures de chasseurs-cueilleurs. Deux millénaires plus tard, la civilisation Cucuteni-Tripolye, en Ukraine, bâtit des villes comptant jusqu'à deux mille

1. Bonnie G. Smith, *The Oxford Encyclopedia of Women in World History*, volume 1, Oxford University Press, 2008.

maisons dont la surface allait de 50 à 160 mètres carrés¹. Quatre millénaires plus tard, dans sa capitale tentaculaire au million d'habitants, le Romain devait se contenter de moins d'une quinzaine de mètres carrés de surface privative. Il faut dès à présent se soustraire au mythe des grandes demeures à la campagne, la frugalité de la vie rurale imposait des surfaces par personne encore plus réduites. Le monde urbain ne changera guère, les faibles progrès de la construction et de l'urbanisme permettant à peine de maintenir la surface par habitant face à l'accroissement de la population. À la sortie de la Seconde Guerre mondiale, le gouvernement britannique émet des recommandations pour la construction de logements neufs dans Londres ravagée par les bombardements : 18 mètres carrés par habitant, pas plus. Cette comparaison à travers les âges n'est pas parfaite, car des surfaces étaient autrefois partagées, comme le grenier ou les cuisines, et la chambre comme lieu de repos n'apparaît qu'au milieu du XIX^e siècle² avec la naissance du concept d'intimité. Cependant, elle illustre bien le fait que la hausse des surfaces privatives est un phénomène contemporain. En effet, la croissance de la surface domestique disponible par habitant n'a suivi le développement économique que très récemment. En Île-de-France, elle n'était que de 22 mètres carrés en 1973, guère loin de notre Romain d'antan. Mais elle a augmenté de près de moitié en quarante ans. Phénomène qu'on retrouve partout dans le monde. Sur la même période, elle passe ainsi de 25 à 36 mètres carrés à Vienne. Le nouveau plan d'urbanisme de Londres,

1. http://www.wumag.kiev.ua/wumag_old/archiv/4_99/atlantis.htm

2. Philippe Ariès et Georges Duby (dir), *Histoire de la vie privée*, Le Seuil, 1987.