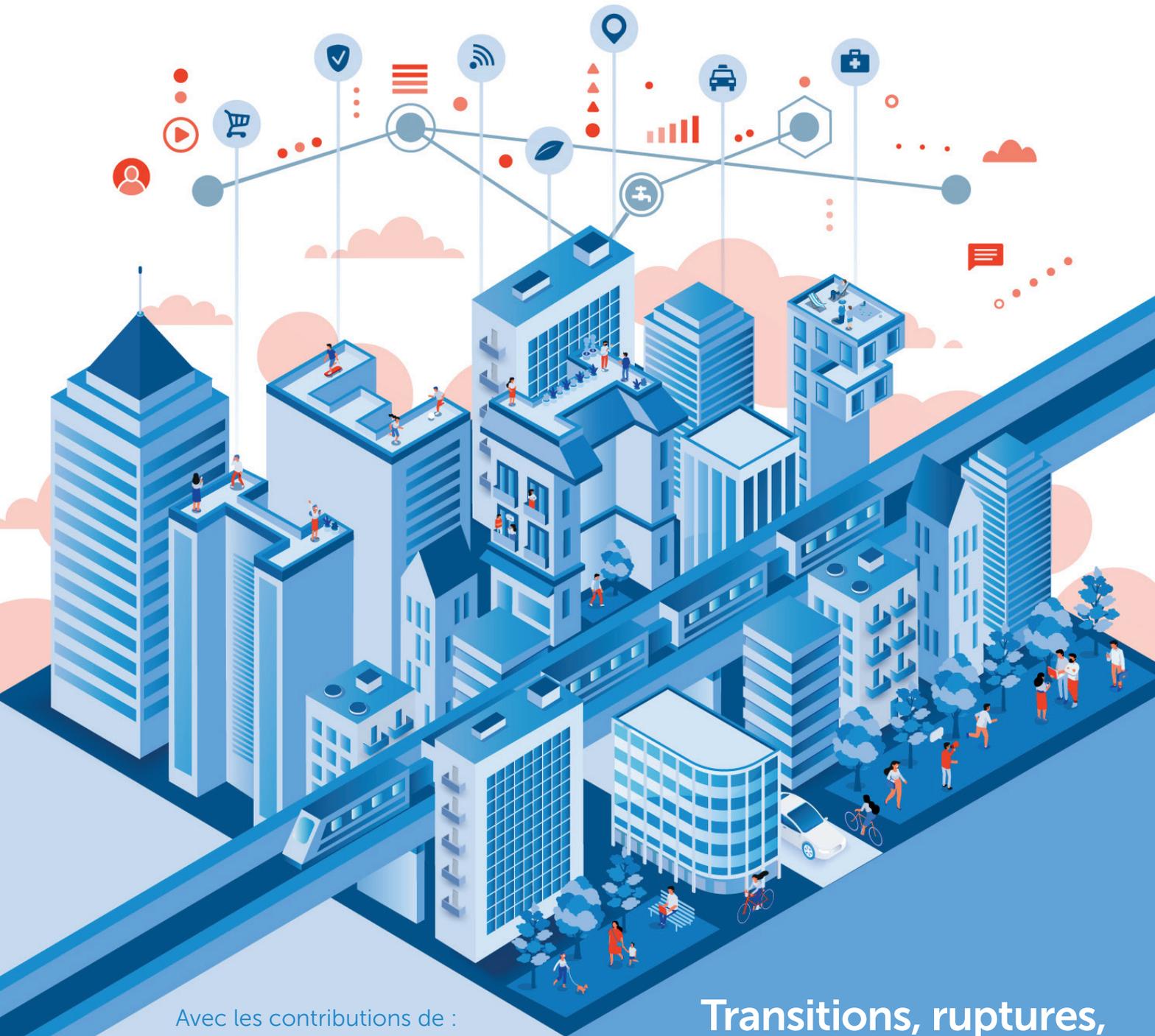


# RÉFLEXIONS

immobilières

La revue de l'IEIF  
N° 92 - 2<sup>e</sup> trimestre 2020



Avec les contributions de :

Xavier Lépine  
Gilles Moëc  
Dominique Moïsi  
Pierre Veltz  
Philippe Pelletier  
Bernard Devert  
Martin Vanier  
Alain d'Iribarne  
Bernard Roth  
Bertrand de Feydeau

**Transitions, ruptures,  
continuités...**  
**Quelles perspectives  
pour l'après Covid-19 ?**

**Numéro spécial**



# N° 92

## 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2020

### Édito

**L'immobilier en questions**

*par Guy Marty*

4 **Retour sur quelques dates clés de l'épidémie de Covid-19**

7 **Crise mondiale sanitaire, opportunités salutaires !**  
*par Xavier Lépine*

11 **Quelles perspectives pour l'économie ?**  
*par Gilles Moëc*

15 **Premiers effets géopolitiques d'une épidémie mondiale**  
*par Dominique Moïsi*

19 **Pandémie, révolution numérique et impératif économique : quel nouveau monde productif ?**  
*par Pierre Veltz*

25 **Rénover !**  
*par Philippe Pelletier*

29 **Crise sanitaire : un mal pour un bien ?**  
*par Bernard Devert*

35 **Post-métropolisation ?**  
*par Martin Vanier*

39 **Quelles évolutions du travail dans les bureaux dans les années à venir ?**  
*par Alain d'Iribarne*

45 **Peur sur la ville**  
*par Bernard Roth*

51 **Et si Andrea Palladio nous conviait à l'université ?**  
*par Bertrand de Feydeau*

55 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**



# PEUR SUR LA VILLE

par **Bernard Roth** Senior Advisor, IEIF



« On ne sait jamais ce que le passé nous réserve<sup>1</sup> »... Voici quelques battements d'ailes de papillon qui, se posant sur une trentaine de pensées d'auteurs et de chercheurs, ne déclencheront nulle tempête mondiale sous les crânes, mais souligneront quelques pistes de réflexion sur l'avenir urbain de la planète.

**1** 8 mars 2020 : la majeure partie de la planète vient de fermer pour une durée indéterminée, privilégiant, pour la première fois dans l'histoire de l'humanité, la santé de quelques-uns à l'économie productive<sup>2</sup>.

Au Collège de France, Philippe Sansonetti, professeur titulaire de la chaire de microbiologie et maladies infectieuses, fait son entrée devant les 420 places désespérément vides de l'amphithéâtre Marguerite de Navarre. Il vient de terminer un mois plus tôt son cours annuel, le douzième, et revient pour une téléconférence intitulée « Covid-19 ou la chronique d'une émergence annoncée<sup>3</sup> ». Quatre points sont à retenir ici de sa brillante présentation.

- ▶ Dès 1933, le microbiologiste normand, académicien et Prix Nobel Charles Nicolle déclarait : « Il y aura toujours des maladies nouvelles... Ce qui rend les hommes, conscients ou non, frères et solidaires...<sup>4</sup> ».
- ▶ C'est la troisième émergence d'un coronavirus en moins de vingt ans, à chaque fois par zoonose, sauts d'espèces de l'animal à l'Homme : après le SRAS en 2003 (syndrome respiratoire aigu sévère), issu de la chauve-souris, et le MERS en 2012 (*Middle East Respiratory Syndrome*), venu des chameaux.
- ▶ Rien d'exceptionnel : la menace est permanente, il y en aura d'autres.

- ▶ Selon la même valse à trois temps ou non : un saut d'espèce déjà cité qui, par accident, mène à l'Homme, un débordement par contagion, une explosion par les transports intercontinentaux.

## DANSE AVEC LE DENSE

La formation premium de l'IEIF « Anticiper l'immobilier » comportera 300 podcasts répartis en trois modules. Le premier de ces modules est intitulé : « Quelle société pour demain ? ». Cette question y est commentée par un grand nombre d'auteurs bien connus des lecteurs de *Réflexions Immobilières* : Dominique Boullier, Pierre Ducret, Gilbert Emont, Béatrice Guedj, Sonia Lavadhino, Pierre Schoeffler, Martin Vanier, Chris Younès entre autres.

Parmi eux, Jean Carassus, professeur de l'École nationale des ponts et chaussées<sup>5</sup>, se demande : « Faut-il un moratoire pour l'environnement ? » et répond bien évidemment non, comme le plan de relance « France relance », annoncé le 3 septembre 2020, et comme de nombreux industriels, financiers et entrepreneurs le confirment.

Revisiter les liaisons entre l'urbanisme et la santé, décarboner maintenant la ville, et d'abord les bâtiments, en les rendant plus solidaires de leur contexte et de leurs usages successifs et en les « renaturant », impliquent un bref aperçu historique de cette relation. « Plus vous saurez

1. Citation de Françoise Sagan.

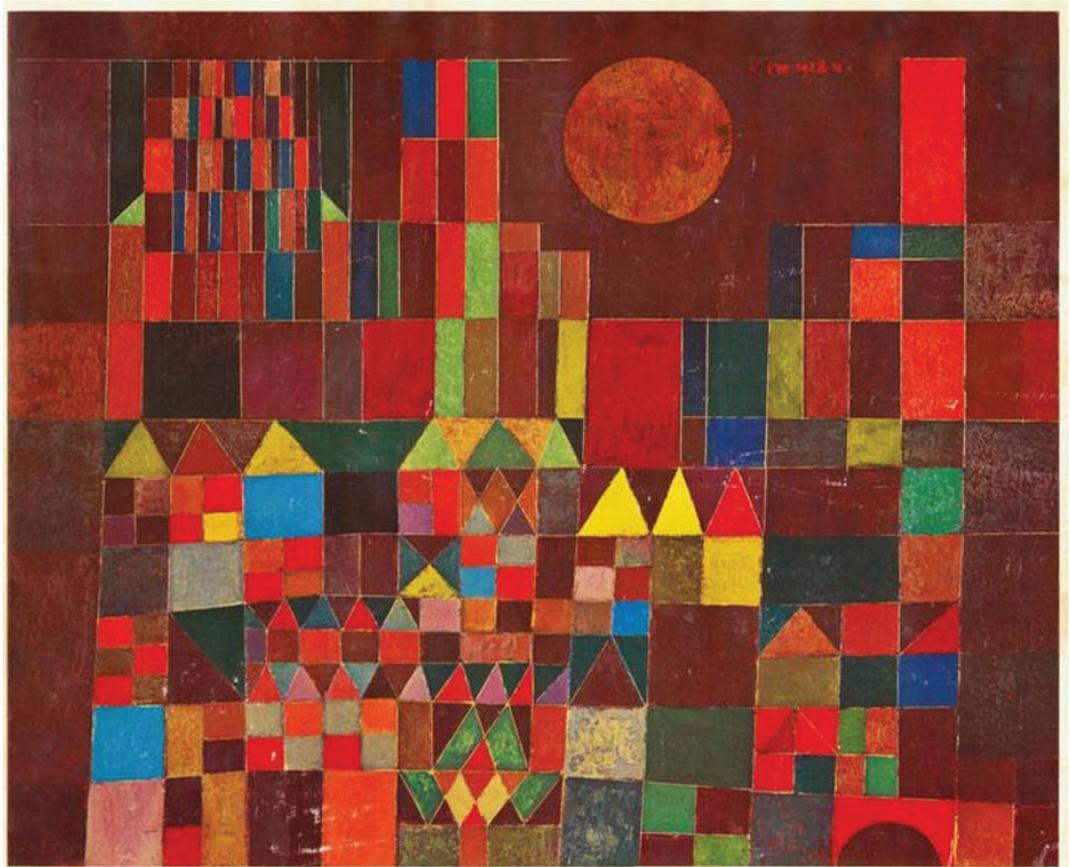
2. Jean Viard, *La Page blanche*, éditions de l'Aube, 2020.

3. <https://www.franceculture.fr/emissions/les-cours-du-college-de-france/covid-19-ou-la-chronique-dune-emergence-annoncee>.

4. Germaine Lot, *Charles Nicolle et la biologie conquérante*, éditions Seghers, 1967.

5. Jean Carassus, *Le choc. Révolution industrielle, biosphère, société*, Les rencontres palladiennes, éditions de l'Aube, 2019.





Paul Klee,  
Château et soleil, 1928

regarder loin dans le passé, plus vous verrez loin dans le futur<sup>1</sup>. »

## VILLE ET SANTÉ

Première trace du dialogue entre la santé et la ville dans un texte intitulé *Airs, eaux, lieux*. Hippocrate y explore, au siècle de Périclès, les liens entre les maladies et l'environnement : « Pour approfondir la médecine, il faut considérer d'abord les saisons, connaître la qualité des eaux, les divers états du sol et le genre de vie des habitants. »

- ▶ Tite Live et Pline l'Ancien nous signalent le canal Cloaca Maxima construit à Rome sous l'empereur Auguste, avec des aqueducs, des fontaines, des réservoirs, des latrines et des châteaux d'eau.
- ▶ Avec la fin de l'Empire romain, les villes se résorbent, puis recommencent à se développer à partir du XII<sup>e</sup> siècle, d'abord lieux d'échanges, puis lieux de vie. Si « l'air de la ville rend libre », comme l'affirme le proverbe du XV<sup>e</sup> siècle, il ne rend pas en bonne santé pour autant.
- ▶ Ravagées par la peste noire<sup>2</sup> à partir de 1347, les cités médiévales sont encore, pour la plupart, à

l'heure du cloaque nauséabond où sévissent la dysenterie et le typhus. Les métiers les plus polluants : boucher, tanneur, teinturier et drapiers déménagent dans les faubourgs.

- ▶ Même si, dès le XIV<sup>e</sup> siècle, des ordonnances royales ou seigneuriales, peu respectées, ordonnent de crier trois fois « Gare à l'eau ! » avant de jeter ses ordures par la fenêtre, mieux vaut tenir « le haut du pavé »... car excréments et eaux usées sont jetés directement des étages dans la rue vers une rigole centrale et se déversent dans des ruisseaux<sup>3</sup>.

**Hygiénisme impérial.** Dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, l'hygiénisme apparaît et triomphe au XIX<sup>e</sup> siècle. Lorsque Napoléon III arrive au pouvoir, il fait appel au préfet de la Seine, le baron Haussmann, qui, pour assainir la capitale, poursuit et amplifie l'œuvre esquissée par son prédécesseur Rambuteau. Il a fait sien le *credo* des hygiénistes qui posent les jalons de l'urbanisme d'assainissement, notamment à travers la volonté de faire circuler dans la ville l'air et l'eau.

- ▶ Les travaux durent de 1852 à 1870. Haussmann détruit beaucoup de bâtiments et perce de gigantesques artères, il crée des places et des parcs, les bois de Boulogne et de Vincennes, restes d'un vaste projet haussmannien de ceinture verte.

1. Citation de Winston Churchill.

2. <https://radio.immo/broadcast/8037-Villes-en-transition-Avril-2016> Radio-Immo Bernard Roth.

3. Anne Chemin, « Réinventer la ville pour combattre les épidémies » in *Le Monde*, n° 23466, 20 juin 2020.

- ▶ Les percements de nouveaux axes permettent de faire disparaître les poches d'air corrompu et stagnant. La ligne droite réconcilie alors le point de vue de l'embellissement, celui de l'hygiène et celui des militaires.
- ▶ Pour l'eau, il préconise la généralisation des canalisations, l'amélioration de l'adduction (on va passer de 7 litres par personne et par jour en 1840 à 114 litres en 1873) et l'allongement des égouts (le tout-à-l'égout date de 1880).
- ▶ À l'issue du IV<sup>e</sup> Congrès international d'architecture moderne en 1933, la Charte d'Athènes, portée par Le Corbusier, auteur dès 1925 du Plan Voisin, et relevant des mêmes démarches d'inspiration hygiéniste, définit en 95 points la planification et la construction de la ville fonctionnelle. Quatre « fonctions » – la vie, le travail, les infrastructures, le loisir – furent retenues comme majeures et devant être séparées dans la ville. Brasilia en représente, à partir de 1960, l'incarnation la plus flamboyante. La disparition des îlots insalubres dans les quartiers de nombreuses villes participe différemment de cette même intention.

**Cordons sanitaires.** Cependant, avec la révolution industrielle, la pollution des ateliers des usines installées dans les zones urbaines ajoute aux immondices domestiques : choléra, variole, rougeole, scarlatine, typhoïde se développent dans des milieux malsains.

- ▶ La querelle, particulièrement vive en France, entre « contagionistes » et « infectionnistes » (par le milieu malsain où les miasmes prospéraient), a conduit, entre 1821 et 1867, à la doctrine officielle de l'Académie, selon laquelle les grandes épidémies n'étaient pas contagieuses... Ainsi, lors des épidémies de choléra en Europe de 1832, s'installent des cordons sanitaires tenus par des militaires autorisés à tirer sur les contrevenants.
- ▶ Robert Koch en Allemagne et Louis Pasteur en France parviennent à isoler, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, les germes du choléra, de la dysenterie et de la peste et progressivement à fabriquer certains premiers vaccins. On désinfecte, on aseptise ; la mortalité infantile recule. Ce n'était pas les miasmes, mais l'apparition de l'air et du soleil en ville apporte parallèlement ses bienfaits.
- ▶ Puis la mise en cause des grands ensembles de cet urbanisme fonctionnaliste, construits entre l'après-guerre et les années 1970, annonce le divorce entre la santé et l'urbanisme. L'hygiénisme ne domine plus la pensée urbaine, et la santé n'est plus le premier objectif de l'aménagement urbain, que ce soit pour les villes nouvelles ou la traduction spatiale des phénomènes de métropolisation. On croit savoir dominer les pandémies ; on sous-estime la part de la ville dans les maladies chroniques (diabète, obésité, etc.).
- ▶ Parallèlement, une série d'expériences urbanistiques voit le jour : les cités ouvrières, le phalanstère de Charles Fourier, le familistère de Guise de Godin, ou la cité-jardin d'Ebenezer Howard.

**Ville fonctionnelle.** Cet hygiénisme (basé à tort sur l'infection) l'emporte à Paris dès les débuts de la III<sup>e</sup> République, avec la conquête des conseils municipaux et l'objectif d'amélioration de la santé publique en éduquant, disciplinant et contrôlant la population, en développant toutes sortes de mesures prophylactiques... pour une petite centaine d'années ! Ce qui ne mettra pas fin aux pandémies : fièvre jaune en 1822 ; la grippe qui « prend le train » dès l'épidémie de 1889-1890 ; la grippe espagnole de 1918 avec le retour des combattants du front (40 millions de morts). Des maladies endémiques touchent les jeunes populations : variole, syphilis, tuberculose, etc., soulevant de véritables mobilisations générales contre ces fléaux.

**Distanciation sociale.** Depuis une vingtaine d'années, la lutte contre l'étalement urbain et la densification des espaces bâtis sont au cœur des politiques publiques. Or cette densification – de laquelle parle-t-on : nette, brute, de construction, de population, vécue, ressentie, réelle ?<sup>1</sup> – se heurte aujourd'hui aux mesures quasi mondiales de confinement qui visent, au contraire, à limiter les interactions et à augmenter la bien mal nommée « distanciation sociale ».

## LIEUX ET LIENS

Faut-il, pour répondre aux enjeux de santé, faire évoluer nos modèles et (re)passer d'une ville dense à une ville plus étalée ? Car, les « gros cailloux » évoqués par Alain Maugard<sup>2</sup>, la polarisation des multiples fonctions, les concentrations industrielles, les hyper-centres commerciaux, les concentrations logistiques, les centres hospitaliers, les gares et transports en commun, les grands ensembles et les lotissements de maisons individuelles sont, à côté de la densité proprement dite, des générateurs de mouvements pendulaires massifs, d'une multitude de déplacements individuels de moyenne ou de longue distance, qui connectent des villes, des bourgs, des villages à des grands cœurs métropolitains.

**Solidarités locales.** Le géographe Jacques Lévy révèle : « Les plus grandes densités de cas se rencontrent plutôt dans des villes petites et moyennes

1. Mégane Lefebvre, *Densité et formes urbaines. Vers une meilleure qualité de vie*, mémoire de fin de cycle master II, Sciences de l'immobilier, université Paris-Ouest-Nanterre-La Défense, septembre 2013.

2. Alain Maugard & Tristan Benhaïm, *Faire société en ville. Une utopie réaliste*, Les rencontres palladiennes, éditions de l'Aube, mai 2016.



[...] dans des situations où ce ne sont pas les liens faibles typiques des grandes villes qui dominent et où les interactions supposant une interconnaissance représentent une grande part de l'ensemble des liens<sup>1</sup>. » Les villes sont incontestablement facteurs de diffusion des pandémies mais permettent, en revanche, d'organiser la lutte grâce à un bon niveau d'équipements hospitaliers, à d'importantes capacités de résilience, permettant par exemple d'assurer l'approvisionnement alimentaire, et aussi grâce à des solidarités locales importantes.

### « IL EST MINI DOCTEUR SCHWEITZER... »

Puisque désormais les liens s'imposent aux lieux, reste à avoir une appréhension juste de la biodiversité et du vivant. « Il est mini Docteur Schweitzer », chantait Jacques Dutronc en 1967. Mini : tout petit, très peu. « Moi, je préfère les maxi... », poursuit l'auteur Jacques Lanzmann. C'est le temps des yés-yés et encore un peu des Trente Glorieuses, ce qui veut dire alors : le progrès, c'est devant. Capitalisme et communisme se disputent, à des titres différents, un accroissement effréné de la production. « Toujours plus<sup>2</sup> », « Plus vite<sup>3</sup> », pouvait-on encore entendre naguère.

Le regretté Michel Serres aimait à citer, à la fin du siècle dernier, le tableau de Goya *Duel à coups de gourdin*. On y voit deux combattants acharnés à se détruire l'un l'autre, que chaque coup supplémentaire contribue à enfoncer dans les sables mouvants... La compétition se joue désormais à trois, nous dit-il, avec l'irruption d'une nature, acteur à part entière et majeur de l'histoire<sup>4</sup>.

Il faut cesser de penser « plus » et apprendre que le vivant obéit à deux règles : 1. il fait avec ce qu'il a ; 2. il ne détruit rien ; c'est dire qu'il optimise.

### UNE QUESTION DE NATURE

Bruno David, président du Muséum d'histoire naturelle (2 200 agents, 500 chercheurs, 13 sites en France, 68 millions d'objets dans ses collections) expose : « La vie remonte à au moins 3,8 milliards d'années. Si je suis au sommet de l'antenne de la tour Eiffel, l'histoire des hommes représente une trace d'ongle sur la pointe de l'antenne par rapport au monument qui représente l'Histoire ; mesurons ainsi notre incroyable arrogance... Nous sommes la biodiversité. Nous ne sommes pas des entraîneurs ni

des arbitres, nous sommes dans l'équipe qui joue le match de la vie... »

Son prédécesseur, Gilles Boeuf, ajoute : « Si j'arrive à convaincre mes concitoyens que nous ne sommes pas à côté de la nature mais dedans (10 000 000 000 000 de bactéries dans nos intestins), avec tous les services qui nous sont rendus : la purification de l'eau à travers les sols, la terre arable qui s'autoalimente, l'océan qui nous produit la moitié de l'oxygène... ça changera tout. »

Et troisième voix, celle de Pierre Teilhard de Chardin : « Les êtres vivants pris tous ensemble forment un seul système lié à la surface de la terre<sup>5</sup>... ». Car la nature optimise en permanence, gère tout avec parcimonie et minimise la consommation des ressources pour en tirer le maximum. Elle ne nous enseigne pas la décroissance ni la compétition ni la cupidité, mais l'optimisation.

La biodiversité, concept inventé par Walter G. Rosen en 1985, est beaucoup plus qu'un catalogue ou un inventaire. C'est l'ensemble de toutes les relations que tous les êtres vivants ont établi entre eux et avec leur environnement dans le cadre de cette optimisation.

Il faut aller chercher dans cette nature l'alliée qu'elle a toujours été parce qu'elle nous nourrit, nous fait vivre... Nos ancêtres la représentaient déjà il y a 35 000 ans dans la grotte Chauvet (avec une stupéfiante capacité d'abstraction que, depuis René Magritte, nous savons toujours lire : ceci n'est pas un auroch...), ce qui a inspiré à Pierre Giorgini un remarquable ouvrage<sup>6</sup>.

### BIO-MIMÉTISME ET DIVER-CITÉ

Le bio-mimétisme, ou bio-inspiration, est une approche scientifique révolutionnaire qui analyse les meilleures idées de la nature – depuis les filaments collants de la moule, les coques en « verre » de certaines algues, l'efficacité énergétique de la photosynthèse, la solidité du corail, la résistance des fils de soie de l'araignée – pour les adapter au service de l'Homme<sup>7</sup>. Écoutons encore Joël de Rosnay qui rejoint le père Teilhard de Chardin, déjà cité : « Je voudrais témoigner dans ce livre d'un certain sentiment de spiritualité, qui a émergé de mes recherches pour comprendre l'ordre caché des choses et le sens secret de la nature<sup>8</sup>... »

**Le vivant obéit à deux règles :**  
1. il fait avec ce qu'il a ; 2. il ne détruit rien ; c'est dire qu'il optimise

1. Jacques Lévy, *L'Humanité habite le Covid-19*, AOC, 24 mars 2020.

2. François de Closet, *Toujours plus*, éditions Grasset, 1984.

3. Guillaume Poitrinal, *Plus vite. La France malade de son temps*, éditions Grasset, 2012.

4. Michel Serres, *Le Contrat naturel*, Flammarion, 1992.

5. Pierre Teilhard de Chardin, *Le Phénomène humain*, Seuil, 1955.

6. Pierre Giorgini, *Au crépuscule des lieux*, éditions Bayard, novembre 2016.

7. Janine M. Benyus, *Biomimétisme - Quand la nature inspire des innovations durables*, éditions Rue de l'échiquier, avril 2011.

8. Joël de Rosnay, *Je cherche à comprendre... Les codes cachés de la nature*, éditions Les Liens qui libèrent, 2016.



« J'aurais jamais dû m'éloigner de mon arbre<sup>1</sup>... » Il est bien temps de regretter le paradis perdu de la chasse/pêche/cueillette redécouvert par Philippe Descola chez les Achuars en Amazonie<sup>2</sup> : « Ces gens-là n'ont pas de religion, pas de temple, pas de ville, pas même de village... aucune existence sociale, sans foi ni loi ni roi, comme on disait à l'époque... Avant le lever du jour, les gens discutent des rêves de la nuit pour décider de ce qu'ils vont faire de leur journée... ils sont sur-adaptés à la nature... »

Et c'est bien cet enjeu d'une appartenance à la nature, perdue avec la ville, que le père de l'anthropologie française Marcel Mauss pressent<sup>3</sup>, qui intrigue Claude Lévi-Strauss et que Jean Mallaury vérifie chez les Inuits<sup>4</sup>. Mais la nature n'existe pas : c'est un concept métaphysique que les Européens ont inventé pour distancier les humains du monde, ce dernier devenant un vaste domaine à explorer et un immense système de ressources considéré comme inépuisable.

## L'ARCHITECTURE DES MILIEUX

« Des alliances de différents types [...] sont engagées, en prenant en compte les éléments géographiques, tectoniques, climatiques, atmosphériques, biologiques, techniques et culturels. C'est ainsi que s'imaginent, dans la fabrique des milieux habités des densités raisonnées, préservant des espaces non

bâties de forêt, de campagne, de jardins et de parcs, mais aussi de nature sauvage, la création d'atmosphères vivables et une culture des sols veillant à leur fertilité<sup>5</sup>. »

**Mésologie.** Le philosophe Augustin Berque montre combien notre rapport à la nature et aux espaces urbains est culturel. La notion de paysage est intimement liée à une forme de représentation de l'étendue terrestre qui renvoie à une appréciation du monde naturel et habité et qui n'est pas partagée par toutes les cultures.

Ainsi le lien entre la nature et le paysage s'établit-il en Chine environ dix siècles avant la Renaissance européenne, avec l'avènement du cadre de la fenêtre. On parle de la fonction instauratrice de la fenêtre pour penser le paysage<sup>6</sup> : les représentations paysagères ainsi cadrées expriment un projet de territoire rêvé, la nature ainsi mise en scène évoque alors une campagne d'abondance nourricière qui alimente la ville. Cette communion harmonieuse ville/ruralité masque la misère de certaines campagnes mais offre une image d'alliance ville/campagne<sup>7</sup>.

**D'entre les antres.** Le philosophe sinologue François Jullien est peu intéressé par les notions de différence et d'identités culturelles. Dans *L'Écart et l'entre*<sup>8</sup>, il leur substitue les concepts d'« écart » et de « fécondité ». Il en déduit un concept de l'entre

1. Georges Brassens, *Auprès de mon arbre*, 1955.

2. Philippe Descola, « Par-delà nature et culture », *Le Débat* 2001/2, n° 114, Gallimard, Paris, 2001.

3. Marcel Mauss, « De quelques formes de classification. Contribution à l'étude des représentations collectives », in *L'Année sociologique*, 1901.

4. Jean Mallaury, *Terre Mère*, CNRS Éditions, 2008.

5. Frédéric Bonnet, « L'Architecture des milieux », in C. Younès et B. Goetz, *Le Portique*, n° 25, 2010.

6. Augustin Berque, *Histoire de l'habitat idéal, de l'Orient vers l'Occident*, éditions du Félin, 2010.

7. *Espaces imaginés, espaces habités-au-delà de la mondialisation*, thèse de doctorat sous la direction de Thierry Paquot, Institut d'urbanisme de Paris, 2009.

8. François Jullien, *L'Écart et l'entre. Comment penser l'altérité*, éditions Galilée, 2012.



généralisé par l'écart : la question n'est pas la différence entre la paroi nord et la paroi sud d'une chapelle, mais celle générée par la clé de voûte qui les relie et les unit. Ainsi en est-il du commun de l'humain, car le commun n'est pas le semblable. Plus généralement, ce regard est transposable dans l'enjeu du vivant.

**Avis sur la vie.** Georges Canguilhem enseigne : « Enlevez le milieu, vous enlevez le vivant. Si vous sortez un poisson de l'eau, il sera mort. » La notion de milieu implique qu'il n'y a pas « le » milieu, mais le milieu « de »... L'organisme vivant oscille constamment entre des états d'équilibres précaires dans le champ de la viabilité, jusqu'à l'inévitable déséquilibre qui entraîne la mort.

Autrement dit par le philosophe et psychanalyste Félix Guattari : « On commence toujours au milieu<sup>1</sup> ». Les lieux de vie ou biotopes ne sont que les produits des interactions qui les constituent et qui se transforment sans cesse.

La nature ne relève ni du domaine des choses extérieures à l'Homme ni seulement de ce qu'il fabrique. « Elle est en nous et elle nous porte en elle<sup>2</sup> », constate Maurice Merleau-Ponty.

**« Renaturer » la ville.** L'enjeu majeur est de penser et d'imaginer les conditions soutenables d'une vie sur cette Terre qui menace d'épuisement. « Renaturer » la ville, ce n'est pas y planter des arbres ou reverdir quelques façades. C'est recycler, dépolluer, régénérer, hériter, économiser, diversifier, prendre soin, inventer, mais aussi créer, recréer et optimiser. L'éthologie et la biologie nous enseignent à quel point tout vivant est capable à la fois de transgresser ses limites et d'entrer en relation. « Caractérisé par un métabolisme propre fait d'échanges entre le dedans et le dehors, c'est en termes d'entre qu'il peut être décrit<sup>3</sup> ».

## QUE FAIRE DEMAIN ?

« On a un arrêt général brusque et il serait terrifiant de ne pas en profiter pour infléchir sur le système actuel », dit Bruno Latour<sup>4</sup>. La crise sanitaire actuelle ne doit pas pour autant faire oublier les crises climatiques et environnementales. Il faut se saisir de cette crise comme d'une opportunité pour le changement.

**Écologie globale.** Associer une vision sanitaire à l'urbanisme ne se limite pas à la gestion des épidémies et à leur propagation, c'est aussi intégrer la prévention en amont des nuisances et pollutions liées à la vie de tous les jours, aux déplacements et à leurs impacts sur la santé des habitants (particules fines liées au trafic routier et activités).

Comme l'écrit Félix Guattari, déjà cité, « l'écologie environnementale devrait être pensée d'un seul tenant avec l'écologie sociale et l'écologie mentale ». L'explosion démographique et urbaine a bousculé un monde rural largement fondé historiquement, chaque fois que c'était possible, sur l'autosuffisance et l'autonomie.

Le développement sans limite des spécialisations, des échanges et des partages atteint les limites de la planète, illustrant cruellement le processus entropique rappelé par Bernard Stiegler : « Un système vivant, social, technique, qui évolue dans le sens de l'épuisement de ses propres ressources [...] voit son devenir tendre vers la désorganisation, le désordre, la désintégration : le système n'a pas d'avenir puisqu'il est incapable d'évoluer, de se diversifier, de produire de la nouveauté<sup>5</sup>. »

Le capitalisme de plateforme en fournit une contemporaine illustration, fondé sur une extraction de valeur déterritorialisée et régi par les seules lois d'un marché mondial. Que démontre la période de confinement ? Qu'exploiter ne suffit pas : les livraisons d'Amazon reposent sur un pouvoir d'achat et sur des infrastructures de transport, les visioconférences de Microsoft ou de Zoom supposent des câbles sous-marins, des satellites et des lieux physiques où se situent les participants...

**Optimiser en recyclant.** À travers l'expérience sans précédent que vient de connaître la planète, l'occasion de repenser la ville apparaît exceptionnelle, mais au-delà de l'allongement de la durée de la vie et de la sortie de l'adolescence d'une révolution numérique, capable comme tout outil du meilleur (développer l'intelligence collective) et du pire (réussir où la Stasi a échoué), c'est bien désormais à travers l'extrême urgence de la question environnementale, l'irréalisme du « consommer toujours plus pour toujours moins cher » (Xavier Lépine, Institut Palladio, 2019-2020) qui interpelle chacun à se ressaisir. L'observation et la compréhension du vivant peuvent concourir à fixer de nouveaux caps : optimiser en recyclant plutôt que produire en détruisant.

**Immobilier apprenant.** Il ne suffira pas de substituer un capital vert au capital brun. « Tout ce que nous pensions séparé est lié », déclarait récemment Edgar Morin. Puisque « c'est l'ouverture de la chasse aux photons », comme le rappelle Alain Maugard déjà cité, et puisque l'on commence à considérer la ville comme un être vivant dont Monsieur le métabolisme épouse Madame la morphologie, puisque les liens s'imposent aux lieux, puisse advenir le temps d'un immobilier apprenant, fier de ses bâtiments solitaires et initiant le temps des bâtiments solidaires...▲

1. Félix Guattari, *Les Trois Écologies*, éditions Galilée, 1989.

2. Maurice Merleau-Ponty, *La Nature*, notes de cours du Collège de France, Seuil, Paris, 1995.

3. Chris Younès, *Renaturer l'architecture*, <https://pca-stream.com/fr/articles/chris-younes-renaturer-l-architecture->.

4. Bruno Latour, *Le Grand Entretien*, France Inter, 3 avril 2020.

5. Bernard Stiegler, *La Société automatique - 1. L'avenir du travail*, Fayard, Paris, 2015.

# RÉFLEXIONS

## immobilières

La revue de l'IEIF  
N° 92 - 2<sup>e</sup> trimestre 2020

### À PROPOS DE L'IEIF

---

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 120 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 23 personnes, dont 7 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 30 ans d'historique.

---

[www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE