

## La nouvelle fabrique des espaces publics

Note réalisée pour le RNA par

**ibicity**

Conseil et expertise en économie urbaine

---

[isabelle@ibicity.fr](mailto:isabelle@ibicity.fr)

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

Cette note s'intéresse aux **évolutions de la fabrique (production et fonctionnement) des espaces publics en France, les rues notamment**. Pour les analyser, nous proposons de distinguer **quatre étapes-clés de la « vie » d'un espace public** : sa réalisation, sa détention (« propriété »), sa gestion (dont l'entretien et la maintenance, voire le « management »<sup>1</sup>) et son accessibilité (ou usage). Pour chacune de ces étapes, nous indiquerons **quels sont les principaux acteurs qui les prennent en charge**, et nous verrons **comment ce jeu d'acteurs a évolué sous plusieurs facteurs** : la montée des « aménageurs privés » et la généralisation des macro-lots, puis la révolution numérique, et, tout récemment la crise du Covid 19.

Cette note constitue une première « mise à plat » d'un certain nombre de constats et d'hypothèses. Elle vise à éclairer les acteurs de l'aménagement sur les nouvelles manières de faire qui sont à l'œuvre, et à interpeller les collectivités sur les nouveaux enjeux qui apparaissent. Elle gagnera à être enrichie par divers exemples et retours d'expérience, avec le souhait que la grille de lecture que nous proposons permette à chacun de faire son propre diagnostic des évolutions à l'œuvre.

---

<sup>1</sup>Cf. Németh, J. and Schmidt, S. (2011): "The Privatization of Public Space: Modeling and Measuring Publicness", *Environment and Planning B: Planning and Design*. Les auteurs distinguent **trois axes pour caractériser la « privatisation » de l'espace public** : l'axe « ownership » (avec les polarités « public/government » d'un côté, « private/corporate » de l'autre) ; l'axe "uses/users" (avec deux polarités : « diverse/collective » d'un côté, « homogenous/individual » de l'autre) ; et l'axe « management » (avec les polarités « exclusive/closed » d'un côté, « inclusive/open » de l'autre).

## 1. La fabrique traditionnelle des espaces publics

Traditionnellement, en France, l'espace public est réalisé, détenu et entretenu par des acteurs publics, les collectivités locales, et est accessible à tous. La rue Lafayette, à Paris, est un exemple, parmi d'autres, de ce modèle classique.

	REALISATION	PROPRIETE	GESTION	ACCESSIBILITE / USAGE
Rue Lafayette à Paris				
Rue sur le Trapèze à Boulogne-Billancourt				

LEGENDE

PUBLIC	Collectivités locales
PUBLIC	Tous les habitants-usagers
SEMI-PUBLIC	SEM / SEMOP

Figure 1 : la fabrique traditionnelle des espaces publics - Source : ibicity

Une variante de ce modèle est le cas où ce sont des aménageurs publics ou semi-publics, comme des SPL (sociétés publiques locales) ou des SEM (sociétés d'économie mixte) qui réalisent cet espace public, puis le rétrocèdent ensuite à la collectivité locale, qui en est donc propriétaire et gestionnaire. On peut ainsi citer, parmi mille autres exemples, les rues qui ont été aménagées par la SAEM Val de Seine dans le cadre de l'opération du Trapèze à Boulogne-Billancourt.

## 2. La production des espaces publics par les promoteurs-aménageurs privés

La loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement a marqué un tournant dans le modèle de fabrication des espaces publics : depuis, les concessions d'aménagement peuvent être conclues avec toute personne publique ou privée, après publicité et mise en concurrence, et le concessionnaire, qu'il soit public ou privé, peut bénéficier des droits d'expropriation ou de préemption.

**La ZAC Ginko à Bordeaux a ainsi été une des premières « ZAC privées » en France**, avec un traité de concession qui porte sur une superficie de 32 hectares, qui a été signé en 2008 entre la Métropole de Bordeaux (à l'époque la « Communauté Urbaine de Bordeaux ») et Bouygues Immobilier. **La rue Xavier Arsène-Henry, une des rues réalisées dans le cadre de cette opération, a ainsi été réalisée par Bouygues Immobilier, puis a fait l'objet d'une rétrocession à la collectivité locale.** En droit, c'est la collectivité qui est responsable de l'entretien des espaces publics. Mais si la qualité de l'entretien laisse à désirer dans ce type de configuration, l'opérateur privé, présent durant le développement du quartier, peut *de facto* être interpellé par les habitants sur l'entretien de ces espaces.

**Le Cour Saint-Emilion, à Paris**, relève d'une situation différente. Il s'agit de fait d'un centre commercial à ciel ouvert (23.000 mètres carrés GLA), et **l'ensemble du site a été réalisé par Altarea Cogedim** (en 1997, avec les architectes Valode et Pistre), **qui continue à le détenir et à le gérer.** En théorie, le site est accessible 7 jours sur 7, 24 heures sur 24, à tout le monde. On peut ainsi parler d'une **accessibilité à tous, sous réserve des décisions du propriétaire.** On est alors très proche du modèle anglo-saxon des « privately owned publics spaces »<sup>2</sup>.



Figure 2 : Rue Xavier Arsène-Henry à Bordeaux et Cour Saint-Emilion à Paris - Source : Google Maps

<sup>2</sup>Cf. note du RNA : « Externalisation des équipements et espaces publics, regards étrangers » -

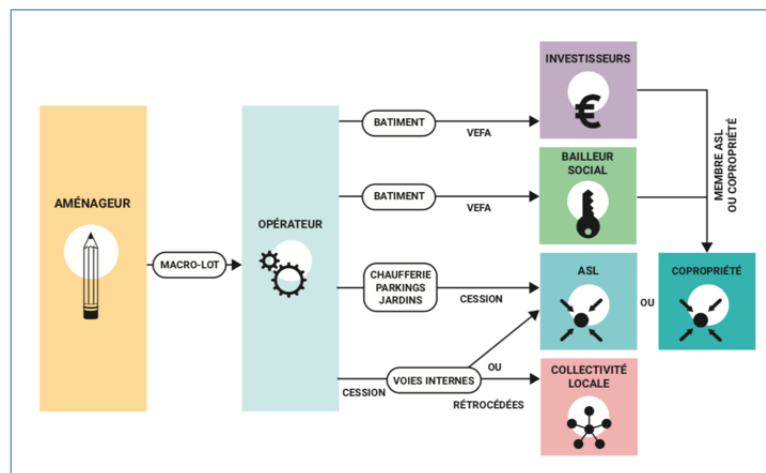
<http://www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr/externalisation-des-equipements-et-espaces-publics-a156.html>

**Une autre configuration est celle des « macro-lots »,** qui désignent ces nouvelles opérations dans lesquelles l'échelle d'intervention du promoteur s'élargit et passe de la parcelle à l'îlot voire à plusieurs îlots<sup>3</sup>.

**Plusieurs situations sont possibles s'agissant des espaces publics qui innervent ce macro-lot.**

Par exemple, sur l'**opération des Fabriques à Marseille**, dont le « sous-aménagement » est confié par l'EPA Euroméditerranée au groupement Bouygues-Immobilier / Linkcity, les futures voies qui traversent les 12 hectares du site sont réalisées, **détenues et gérées par le binôme classique aménageur / collectivité.**

Mais juste à côté, l'**opération Smartseille** (ex « Îlot Allar » : 60.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un site de 2,4 hectares) est typique de ces macro-lots : **la rue intérieure du site (« Rue Universelle ») a été réalisée par le promoteur-opérateur-ensemblier**, en l'occurrence Eiffage, et est **détenue par une Association Syndicale Libre**, qui réunit les propriétaires du site. Ce même dispositif se retrouve également à Boulogne-Billancourt, toujours sur l'opération du Trapèze, s'agissant des venelles à l'intérieur des macro-lots.



**Figure 3 : Fabrication d'un morceau de ville type « macro-lot »<sup>4</sup>.**

Source : groupement ibicity – Le Sens de la ville – Gingko Avocats – Etude Cheuvreux<sup>5</sup>

**Une fois l'opération réalisée par le promoteur (ou « opérateur-ensemblier »), l'acteur-clé des maillons « détention » et « gestion » est alors le plus souvent une Association Syndicale Libre.** Les associations syndicales libres (ASL) sont des personnes morales de droit privé qui permettent aux propriétaires immobiliers de se grouper, sur une base contractuelle, pour mettre en place et gérer des ouvrages ou équipements collectifs, mais aussi les « espaces ouverts » au sein de l'ensemble immobilier.

<sup>3</sup>A Boulogne-Billancourt, le macro-lot a été le pivot d'une méthode d'aménagement permettant à la ville et à l'aménageur de reprendre le contrôle sur la qualité urbaine et architecturale d'un ou plusieurs îlots en l'absence de maîtrise foncière. Dans son livre « Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixité » (La Villette Editions, 2012), Jacques Lucan a considéré que le macro-lot était la forme urbaine emblématique de l'urbanisme français des années 2000-2010 : il s'agit pour lui d'un îlot dans lequel sont imbriqués des programmes différents (logements sociaux, privés, bureaux, équipements) et où « tous les éléments sont imbriqués sans qu'aucun puisse être extrait de l'ensemble. L'îlot se substitue à la parcelle comme unité d'opération ». Désormais le terme « macro-lot » s'emploie plus largement pour désigner des opérations d'échelle importante sur lesquelles intervient un seul et même opérateur-ensemblier.

<sup>4</sup>Ce schéma correspond au cas où le macro-lot conduit à faire un ensemble immobilier complexe en volumétrie. S'il y a des subdivisions foncières, ce montage complexe n'est pas nécessairement retenu s'agissant des espaces communs.

<sup>5</sup>Etude sur « Le fonctionnement des immeubles de logements sociaux dans des ensembles immobiliers mixtes », réalisée pour l'USH en 2019 (non publiée).



Figure 4 : Rue Marcel Bontemps à Boulogne-Billancourt, Rue intérieure de Smartseille en février 2019  
Source : ibicity

Ces structures soulèvent plusieurs questions quant à leur mise en œuvre et leur évolution dans le temps<sup>6</sup>, et posent notamment la question de l'accessibilité des « espaces ouverts » (qui ne sont plus des « espaces publics ») qu'elles contiennent. **Leur ouverture éventuelle à d'autres habitants ou usagers du quartier hors périmètre de l'ASL dépend du bon vouloir en effet de cette dernière.** A une autre échelle, elles renvoient aux problématiques des « gated communities »<sup>7</sup>.

Ces différentes situations dessinent ainsi **cinq modalités de fabrication des espaces publics**, que l'on retrouve dans la figure 5.

	REALISATION	PROPRIETE	GESTION	ACCESSIBILITE / USAGE
Rue Lafayette à Paris	Public	Public	Public	Public
Rue sur le Trapèze à Boulogne-Billancourt	Semi-public	Public	Public	Public
Rue à Ginko, à Bordeaux	Privé	Public	Public	Public
Cour Saint-Emilion, Bercy Village, à Paris	Privé	Privé	Privé	Privé
Rue principale de Smartseille	Privé	Privé	Privé	Privé

LEGENDE	
PUBLIC	Collectivités locales
PUBLIC	Tous les habitants-usagers
SEMI-PUBLIC	SEM / SEMOP
PRIVE	Promoteurs privés / ensembles urbains
PRIVE	Opérateurs historiques
PRIVE	Certains habitants-usagers-riverains (ex : ASL)

Figure 5 : la fabrique des espaces publics par les promoteurs-aménageurs privés - Source : ibicity

Cette figure 5 peut elle-même être « résumée » par la figure 6 : la « couche physique » des espaces publics est mise en œuvre par une pluralité d'acteurs, publics et privés (dans deux acceptions du terme « privé » : les entreprises privées et les « particuliers »).

	REALISATION	PROPRIETE	GESTION	ACCESSIBILITE / USAGE
Couche physique	Public	Public	Public	Public

LEGENDE	
PUBLIC	Collectivités locales
PUBLIC	Tous les habitants-usagers
SEMI-PUBLIC	SEM / SEMOP
PRIVE	Promoteurs privés / ensembles urbains
PRIVE	Opérateurs historiques

Figure 6 : la fabrique de la couche physique des espaces publics, en résumé - Source : ibicity

<sup>6</sup>« L'aménageur au défi du fonctionnement du quartier » - Note RNA – I. Baraud-Serfaty et N. Rougé – Janvier 2020

<sup>7</sup>Cf. note du Réseau National des aménageurs : « Externalisation des équipements et espaces publics, regards étrangers » - <http://www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr/externalisation-des-equipements-et-espaces-publics-a156.html>

### 3. La production des espaces publics sous l'effet de la révolution numérique

Sous l'effet de la révolution numérique, la fabrique des espaces publics connaît une nouvelle évolution<sup>8</sup>. D'abord, **s'agissant de la couche physique, on assiste à un nouvel encombrement de l'espace public non dévolu à la circulation**, et notamment de la bordure de trottoir, avec l'arrivée massive des trottinettes, des VTC ou des véhicules de livraison. Cet encombrement est bien un effet du numérique car, d'une part, il découle de la généralisation du *smartphone* et de la géolocalisation, et, d'autre part, les lois de l'économie numérique font que les plates-formes qui assurent ces services ont intérêt à inonder le marché pour atteindre rapidement une taille critique. **L'espace public, notamment cette portion de la bordure du trottoir, apparaît ainsi comme une ressource clef pour de nombreux opérateurs de la ville, d'autant plus rare qu'elle est en quantité limitée.** Parmi ces opérateurs qui ont besoin de l'espace public pour exercer leur activité, on peut citer les opérateurs dont l'essor est largement lié au déploiement du numérique (opérateurs de VTC, de logistique, de micro-mobilité), mais aussi des opérateurs traditionnels (opérateurs de stationnement, de réseaux, de mobilier urbain, restaurants et cafés avec terrasse sur le trottoir<sup>9</sup>).

Ensuite, une **couche informationnelle** s'ajoute à la couche physique. **De plus en plus, l'accès à l'espace public passe par l'accès à l'information, avec notamment des acteurs privés issus du numérique**, comme Google qui jouent un rôle-clef. Par exemple, dans certains pays comme le Brésil ou Israël, l'application de géolocalisation Waze (Google-Alphabet) développe une fonction qui permet d'éviter de passer dans les zones considérées comme dangereuses. Pour toutes les villes du monde, les cartes de Google Maps colorient les destinations « dignes d'intérêt », avec des centralités proposées qui ne correspondent pas toujours à la vision qu'en ont les collectivités<sup>10</sup>, et rendent plus visibles les enseignes qui payent pour l'affichage de leur logo. Cette couche informationnelle joue par ailleurs un rôle de plus en plus important dans la gestion même de l'espace public, avec des dispositifs comme celui de On Dijon, avec la mise en service depuis avril 2019 d'un poste de pilotage connecté des équipements de l'espace public des 23 communes de la métropole par un groupement composé de Bouygues Energies & Services, Citelum, Suez et Capgemini.

Enfin, on peut également évoquer l'ajout d'une **nouvelle couche « servicielle », qui rejoint l'idée de l'espace public comme ressource clef pour certains opérateurs de la ville.** La rue serait « servicielle » dans le sens où des installations sur l'espace public « rendent des services », notamment aux habitants.

**Cette idée de « rue servicielle » est par exemple expérimentée par le laboratoire d'expérimentations de la ville de Paris, Urban Lab, dans le cadre de "Quartiers d'innovation urbaine"**<sup>11</sup>. Un premier « quartier d'innovation urbaine » a pris place dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, un deuxième prend place cette année à la Chapelle, dans le nord de Paris. Parmi les projets qui ont été lauréats de ces appels à projets et ont été ou sont expérimentés, on peut citer par exemple : des "abribus brumisateurs" installés aux arrêts de bus et de tramway pour lutter contre les îlots de chaleur urbains ; une "Octopousse" qui consiste à mélanger une jardinière et un lombricomposteur pour créer un écosystème à partir de déchets organiques et de plantes comestibles ; des bornes de recharge électrique installées directement sur les mâts d'éclairage de la ville ; des mobiliers urbains végétalisés, en forme de grands parasols, autonomes et connectés, pour lutter contre les effets du changement climatique et ramener de la biodiversité, là où il est impossible de planter des arbres ; des boîtes ("Our Hub") contenant des raquettes de ping-pong ou des ballons de baskets permettant de jouer sur les tables de ping-pong ou les terrains de basket à proximité<sup>12</sup>.

Dans le même esprit, la SAMOA, l'aménageur de l'île de Nantes, développe le projet de « rue connectée ». « Avec sa double expertise d'aménageur et d'animateur de territoire, par le biais de son pôle économique, la

<sup>8</sup> « Le trottoir, nouvel actif stratégique » - I. Baraud-Serfaty – Futuribles – Mai-juin 2020 - <https://www.futuribles.com/en/document/le-trottoir-nouvel-actif-strategique/>

<sup>9</sup> S'agissant de la dimension « panneaux publicitaires » ou abribus. Les bancs ou sanisettes relèvent davantage de la « couche servicielle » examinée par la suite.

<sup>10</sup> « Espace public : Google a les moyens de tout gâcher — et pas qu'à Toronto », Vraiment Vraiment, Medium, 18 octobre 2019 - <https://medium.com/@vraiment/https-medium-com-vraiment-espace-public-google-a-les-moyens-de-tout-gacher-2ab92ac11df4>

<sup>11</sup> <https://urbanlab.parisandco.paris/Nos-experimentations>.

<sup>12</sup> Les joueurs peuvent ouvrir les boîtes avec leur téléphone portable et se servir du matériel nécessaire à leur partie. Ils replacent ensuite les jeux dans la boîte. Pendant l'expérimentation, l'utilisation des équipements est gratuite. En revanche, une amende est prélevée en cas de non restitution du matériel. <http://www.ourhub.dk/> (consulté le 3 juin 2020).



Samoa se lance dans une démarche inédite : expérimenter de nouvelles technologies et de nouveaux usages sur le territoire de l'île de Nantes dans l'objectif de concevoir un espace public adapté au bien-être et au mieux-vivre en ville. (...) La Samoa propose donc aux habitants de Nantes Métropole de tester les expérimentations proposées sur l'espace public de l'île de Nantes et de faire leurs retours afin que les services soient le plus adaptés possible à leurs attentes et besoins »<sup>13</sup>. Parmi les expérimentations ainsi en cours sur l'île de Nantes, on peut citer : l'éclairage connecté de la rue La Noue-Bras-de-Fer ; la voie photovoltaïque du Quai Doumergue ; la station de gonflage à vélos du quai François Mitterrand ; le Nuage, mobilier connecté pour informer sur la qualité de l'air.

**Les acteurs de cette rue servicielle sont les collectivités, les habitants mais aussi des opérateurs privés très divers, pour la plupart non issus du secteur immobilier** à la différence des acteurs privés que l'on trouvait dans la configuration précédente. Parmi les opérateurs privés de la rue servicielle, on peut citer des opérateurs urbains historiques, comme les opérateurs de mobilier urbain ou du secteur des déchets ou de la propreté ; mais aussi des opérateurs venus d'autres secteurs qui se tournent vers l'urbain, comme les opérateurs énergétiques qui déploient des bornes de recharge (Citelum, Bouygues Energie Services, etc.), des opérateurs de systèmes industriels transposables à la ville (comme des fournisseurs de solutions d'humidification<sup>14</sup>, ou de végétalisation ou d'agriculture urbaine), ou des start-up (comme Our Hub). Les modalités d'intervention de la plupart de ces opérateurs de la « rue servicielle » ne sont pas encore stabilisées, mais plusieurs pistes s'esquissent, avec le plus souvent une rémunération par la ville et/ou une rémunération par les usagers.

	REALISATION	PROPRIETE	GESTION	ACCESSIBILITE / USAGE
Couche physique				#TEMPS-REEL
Couche informationnelle				#TEMPS-REEL
Couche servicielle				#TEMPS-REEL

LEGENDE	
PUBLIC	Collectivités locales
PUBLIC	Tous les habitants-usagers
SEMI-PUBLIC	SEM / SEMOP
PRIVE	Opérateurs historiques Promoteurs privés / ensembles urbains
PRIVE	Certains habitants-usagers-riverains (ex : ASL)
PRIVE	Plates-formes numériques
PRIVE	Nouveaux entrants Autres opérateurs privés

Figure 7 : la fabrique des espaces publics sous l'effet de la révolution numérique - Source : ibicity

Dans cette nouvelle configuration des espaces publics, on notera que la dimension « temps-réel » prend une importance décisive. En particulier, **la numérisation de la bordure de trottoir devenue une ressource rare est au cœur d'une nouvelle pratique qui se développe sous le nom de *curb management*, notamment aux États-Unis et au Canada, qui consiste à assurer l'appariement, en temps réel et sur mesure, d'un besoin et d'une disponibilité de trottoir, ce qui permet une optimisation de cet actif rare**<sup>15</sup>.

#### 4. La production des espaces publics sous l'effet du coronavirus, pendant le confinement et après

La crise du Covid-19 et l'annonce de confinement le 16 mars 2020 ont eu comme conséquence immédiate l'endormissement des villes, avec des mesures qui ont obligé les habitants à rester chez eux, sauf exceptions dûment contrôlées. Ce confinement ne s'est toutefois pas traduit par la disparition de l'espace public mais, au contraire, par de nouvelles attentes vis-à-vis de celui-ci. L'« espace ouvert sans voiture en bas de chez soi » est devenu une aménité urbaine essentielle pour à la fois respecter et supporter le confinement dans les métropoles, tandis que le trottoir s'est transformé en « salle d'attente des commerces »<sup>16</sup>. D'où les nombreuses mesures, qualifiées souvent d'« urbanisme tactique », **d'élargissement des trottoirs ou de fermetures de rue**<sup>17</sup>.

<sup>13</sup><https://www.iledenantes.com/participer/rue-connectee-et-espaces-partages/> (consulté le 3 juin 2020)

<sup>14</sup>Par exemple, le projet d'« abibus brumisation » expérimenté dans le cadre de l'Urban Lab est porté par la société BRO, qui a d'abord déployé ses systèmes d'humidification dans le domaine agricole. Cf. [www.bro-systems.fr](http://www.bro-systems.fr) (consulté le 3 juin 2020)

<sup>15</sup>OECD, « The Shared-Use City: Managing the Curb », ECD/ITF, 2018, disponible en ligne : <https://www.itf-oecd.org/shared-use-city-managing-curb-0> (consulté le 3 juin 2020)

<sup>16</sup>Selon l'expression de Matthieu Chassignet – ADEME

<sup>17</sup>« [Demain \(maintenant\), l'espace public](#) », 21 avril 2020 - <https://autrementautrement.com/2020/04/21/demain-maintenant-l'espace-public/>. Cf. aussi le fil twitter de [@M\\_Chassignet](#)

**L'espace public devient même la condition d'exercice de certaines activités**, par exemple pour permettre le fonctionnement des restaurants et des cafés pendant certaines phases de déconfinement (comme celle initiée à Paris le 2 juin 2020<sup>18</sup>).

Alors que les mesures de distanciation physique<sup>19</sup> devraient se poursuivre sur les prochains mois, et que des reconfinements ne sont pas à exclure, il semble nécessaire de **penser la couche physique de l'espace public, et de la bordure de trottoir en particulier**, d'une manière qui permette de concilier les usages du trottoir tant en période confinée que déconfinée. De la même manière, la couche servicielle pourrait être pensée pour favoriser une diversité d'usages sur l'espace public, notamment pour palier la fermeture de certains équipements comme les équipements sportifs<sup>20</sup>.

Egalement, avec les perspectives de déconfinement sous condition de traçage, l'importance de la couche informationnelle se renforce car elle pourrait devenir une nouvelle condition d'accès à l'espace public : « confinés ou tracés, faudra-t-il choisir ? »<sup>21</sup> se demandait le quotidien *Les Échos* (voir également à ce sujet la note de la CNIL sur les différents dispositifs de surveillance et gestion de l'épidémie<sup>22</sup>). **Un véritable enjeu est alors de savoir qui sont les acteurs qui opèrent cette couche informationnelle**. Les difficultés de mise en œuvre de l'application StopCovid en France montrent comment même l'Etat se retrouve dépendant d'opérateurs comme Apple ou Google, tandis qu'en Chine, Alibaba et Tencent sont parmi les principaux acteurs des dispositifs de traçage<sup>23</sup>. À l'heure du Covid-19, cette couche informationnelle porte toutefois moins sur la numérisation de l'espace (cf. Coord) que sur les personnes qui circulent sur cet espace. Certaines sociétés qui développent des systèmes d'information géographique commencent à se positionner sur ce nouveau marché que pourraient constituer les systèmes de vérification du respect des mesures de distanciation physique.

Enfin, **la crise du Covid souligne l'importance de la dimension « temps réel »**, laquelle est d'ailleurs au cœur de l'« urbanisme tactique » que nous évoquions plus haut, avec des **mesures proposées qui sont souvent temporaires, comme les fermetures de rue donc, mais aussi des pop-up living spaces ou encore des pistes cyclables temporaires pour favoriser le déplacement des travailleurs « essentiels »**<sup>24</sup>. Mais, à l'image des dispositifs de « curb management », un pas supplémentaire pourrait être franchi — sans pour autant dire qu'il soit souhaitable —, qui consisterait en une véritable allocation, en temps réel, entre une offre et une demande de trottoir : par exemple, en « réservant » sa place sur le trottoir devant la pharmacie ou la boulangerie, de même que la ville de Paris envisageait que les opérateurs de logistique réservent leur place de livraison<sup>25</sup> ou que certaines villes ont mis en place des systèmes de réservation de leur plage au moment du déconfinement<sup>26</sup>. Certains opérateurs se spécialisent d'ailleurs dans des « solutions de gestion de la file d'attente »<sup>27</sup>. **Avec la même question que celle que pose le curb management : qui sera l'opérateur de ce nouveau métier ? La collectivité locale ? Ou bien une plate-forme numérique intervenant, ou non, pour le compte de la collectivité ? Ou encore un opérateur gestionnaire de quartier ?**<sup>28</sup>

<sup>18</sup> <https://www.paris.fr/pages/reouverture-des-bars-et-restaurants-agrandir-ou-creer-sa-terrasse-7847> - Consulté le 3 juin 2020

<sup>19</sup> « 30 minutes pour demain - Distanciation physique en milieu urbain : mode d'emploi » - Léonard / La Fabrique de la Cité - Cécile Maisonneuve - <https://www.youtube.com/watch?v=1sjiThVfJM&feature=youtu.be>

<sup>20</sup> « Et si le Covid avait fait disparaître les stades ? » - François Bellanger - <http://transit-city.blogspot.com/2020/05/cest-quoi-une-infrastructure-sportive.html>

<sup>21</sup> « Confinés ou tracés, faudra-t-il choisir ? » <https://www.lesechos.fr/idees-debats/editos-analyses/confines-ou-traces-faudra-t-il-choisir-1190486>

<sup>22</sup> Note de la CNIL sur les différents dispositifs de surveillance et gestion de l'épidémie : <https://linc.cnil.fr/fr/coronoptiques-14-dispositifs-de-surveillance-et-gestion-de-lepidemie>

<sup>23</sup> <https://www.businessinsider.fr/us/coronavirus-china-health-software-color-coded-how-it-works-2020-4>

<sup>24</sup> « Pour se réinventer, les villes devraient prendre la clé des temps », Luc Gwiazdzinski, Sylvain Grisot, Benjamin Pradel – Libération – 5 mai 2020 - [https://www.liberation.fr/debats/2020/05/05/pour-se-reinventer-les-villes-devraient-prendre-la-cle-des-temps\\_1787392](https://www.liberation.fr/debats/2020/05/05/pour-se-reinventer-les-villes-devraient-prendre-la-cle-des-temps_1787392)

<sup>25</sup> « La Mairie de Paris veut maîtriser et taxer les livraisons d'Amazon » - Le Monde – 25 novembre 2019 - [https://www.lemonde.fr/economie/article/2019/11/25/anne-hidalgo-veut-maitriser-et-taxer-les-livraisons-d-amazon-a-paris\\_6020446\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2019/11/25/anne-hidalgo-veut-maitriser-et-taxer-les-livraisons-d-amazon-a-paris_6020446_3234.html)

<sup>26</sup> <https://www.nouvelobs.com/confinement/20200522.OBS29185/la-grande-motte-teste-la-plage-statique-avec-reservation.html>

<sup>27</sup> Par exemple : <https://www.lineberty.com/>

<sup>28</sup> « [L'aménageur au défi du fonctionnement du quartier](#) » - Note pour le Réseau National des Aménageurs – 28 février 2020

## 5. Les collectivités et les aménageurs au défi du nouvel écosystème des espaces publics et de leur nouvelle valeur

Toutes ces évolutions convergent vers une même hypothèse : les opérateurs parties prenantes de la fabrique des espaces publics se multiplient et se diversifient de plus en plus. On peut ainsi lister ceux que nous avons évoqués ci-dessus : les collectivités locales et leurs aménageurs, mais aussi les opérateurs immobiliers, les plates-formes numériques, les start-ups, les opérateurs historiques qui font évoluer leur offre de service, etc. Mais il faut également rajouter les associations, dont on a bien vu l'importance pendant le Covid (par exemple pour l'aide aux personnes sans abri ou très démunies). Il faut aussi rajouter les habitants, parce qu'on pressent bien que la nouvelle importance de l'« espace ouvert en bas de chez soi » fait que certains habitants-riverains demanderont à être davantage impliqués dans sa fabrication et sa gestion, et que le « quartier en bas de chez soi » devient une nouvelle échelle urbaine à faire fonctionner.

<b>OPERATEURS URBAINS HISTORIQUES SE (RE)POSITIONNANT</b>	
<b>PLATES-FORMES ISSUES DE L'ECONOMIE NUMERIQUE</b>	
<b>OPERATEURS VENUS D'AILLEURS</b>	
<b>TIERS-ACTEURS</b>	Associations de quartiers Associations d'aide aux personnes en difficulté

Figure 8 : Quelques exemples d'opérateurs de la fabrique des espaces publics - Source : ibicity

Ainsi, la fabrique des espaces publics s'organise de plus en plus sous la forme d'écosystèmes urbains, lesquels présentent trois caractéristiques principales : ils agrègent une multitude d'acteurs hétérogènes interdépendants ; ils brouillent les frontières entre public et privé ; ils sont mouvants et incertains.

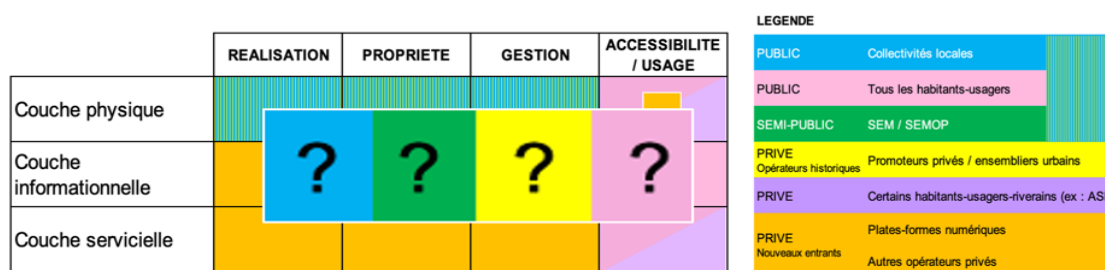


Figure 9 : Les acteurs de l'aménagement au défi des nouveaux écosystèmes des espaces publics - Source : ibicity

Cette nouvelle fabrique écosystémique des espaces publics interpelle l'ensemble des acteurs traditionnels de la fabrique urbaine (aménageurs, promoteurs, entreprises de services urbains notamment) sur la place qu'ils comptent occuper dans l'écosystème. Avec un défi spécifique qui attend les collectivités locales : celui de gouverner ces nouveaux écosystèmes des espaces publics. **Dans ce contexte, la maîtrise par les collectivités de ce qui constitue une ressource-clé pour les opérateurs qui composent l'écosystème est un levier important**<sup>29</sup>. La maîtrise publique de la « couche physique » de l'espace public est un exemple.

<sup>29</sup> « Les métropoles au défi des nouveaux modèles économiques urbains » - ibicity – Partie Prenante – Espelia - Mars 2020 – [www.modeleseconomiquesurbains.com](http://www.modeleseconomiquesurbains.com)



	REALISATION	PROPRIETE	GESTION	ACCESSIBILITE / USAGE
Couche physique	Aménageur		?	
Couche informationnelle	?			
Couche servicielle				

Figure 9 : Les aménageurs au défi de la nouvelle fabrique des espaces publics - Source : ibicity

**Un autre enjeu est celui de la nouvelle valeur des espaces publics**, et notamment de la nouvelle valeur de la bordure de trottoir : l'explosion de l'encombrement des trottoirs génère en effet une concurrence accrue sur un espace qui reste physiquement limité, avec une conséquence majeure : « l'humble bordure de trottoir devient l'actif urbain le plus convoité »<sup>30</sup>. **Alors que les espaces publics sont souvent vus comme une source de coût (en investissement et en fonctionnement), il est temps que les collectivités réalisent qu'il s'agit d'un actif stratégique, constituant un important gisement de valeur.** Ce basculement ouvre la voie à la mise en place de nouveaux modèles économiques des espaces publics, avec peut-être une rémunération auprès des opérateurs qui l'utilisent comme ressource-clef et l'instauration de nouveaux indicateurs de performance (comme la diminution du taux d'encombrement des trottoirs). Alors que les finances publiques locales devraient se trouver sous pression avec la crise du Covid, il ne serait pas surprenant qu'une gestion des trottoirs sous forme de délégation de service public se mette en place ici ou là, ce qui soulève à nouveau la question de la capacité des collectivités locales à ne pas laisser échapper la valeur de leurs espaces.

oooOooo

Cette note vise à attirer l'attention des acteurs de l'aménagement sur les nouvelles modalités de fabrique des espaces publics, en insistant sur **l'arrivée de nouvelles catégories d'acteurs qui « rentrent » notamment par les couches « servicielle » et « informationnelle », lesquelles viennent se juxtaposer à la couche « physique » des espaces publics.**

Cette note n'épuise évidemment pas le sujet de la nouvelle fabrique des espaces publics. Un premier sujet qui doit être regardé avec beaucoup d'attention est celui de la prise en compte des enjeux environnementaux, a fortiori car les espaces publics sont un levier très important pour lutter contre l'artificialisation et contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique. Un autre sujet qui pourrait être amené à évoluer fortement est celui du développement d'espaces ouverts « privés » ou « communs ». En effet les perspectives post-Covid renforcent la valeur des espaces extérieurs en bas de chez soi, et certains habitants préféreront peut-être que cet espace ne soit pas public mais partagé avec leurs voisins de rue. Cela rejoint alors les modes de faire de type macro-lots et ASL, mais aussi les réflexions plus larges sur les « rez-de-ville » comme nouveaux communs urbains<sup>31</sup>. Dans tous les cas, la fabrique des espaces publics devient un sujet de plus en plus stratégique. Sans oublier évidemment que les espaces publics sont au cœur de la citoyenneté et du vivre ensemble.

<sup>30</sup>«The humble curb is fast becoming the city's hottest asset" - [Karen Hao](https://qz.com/1182385/the-humble-curb-is-fast-becoming-the-citys-hottest-asset/) – Quartz - January 26, 2018 - <https://qz.com/1182385/the-humble-curb-is-fast-becoming-the-citys-hottest-asset/>

<sup>31</sup>Dossier « Le droit au rez-de-ville » - Revue Urbanisme – n°414 – Automne 2019