



L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains

Groupement d'Intérêt Public

POPSU Plate-forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines

Analyse transversale / Thème 1 : Fondements socio-économiques des projets et stratégies urbaines (Extrait du tome 2 du rapport final)

METROPOLE LILLOISE

Equipe de recherche laboratoires LACTH (ENSAP Lille) et TVES (USTL)

Septembre 2008



Avec le soutien de :



ANALYSE TRANSVERSALE : REPONSES AU QUESTIONNAIRE

DOMINIQUE MONS, LACTH (ENSAP LILLE)

DIDIER PARIS, TVES (LILLE 1)

AVEC L'APPUI TECHNIQUE D'ISABELLE ESTIENNE, LABORATOIRES TVES ET LACTH

Thème 1

Fondements socio-économiques des projets et stratégies urbaines

Comment les projets d'aménagement urbain sont-ils mobilisés dans la construction et dans la mise en œuvre de stratégies de développement économique local ?

Les enjeux posés par la transformation de l'agglomération industrielle en métropole supposent des mutations économiques structurelles et le passage d'une base industrielle à une base de services, finance, recherche... Les projets d'aménagement urbain proposés dans la métropole lilloise sont au service de cet objectif de transformation économique. La stratégie de développement économique définie par le Schéma directeur de développement et d'urbanisme de Lille métropole repose sur l'aménagement de 5 pôles d'excellence — six en comptant la plateforme Delta 3 située à Dourges, c'est-à-dire en dehors du périmètre communautaire. Les grandes orientations spatiales du schéma directeur encadrent leur mise en œuvre, avec des variations selon les sites et les périodes : le renouvellement urbain, la maîtrise des extensions urbaines et de l'évolution de la forme urbaine, développement équilibré du territoire, souci du développement durable.

Euralille, présenté à l'origine comme la « turbine tertiaire » de la métropole, pour reprendre l'expression de P. Mauroy, a évolué, au cours de son élaboration, vers une approche plus urbaine pour devenir un nouveau quartier à part entière, et pas seulement un centre d'affaires. Mais son moteur initial était bien d'ordre économique.

D'autres projets s'inscrivent dans cette logique d'évolution d'une économie industrielle vers une économie métropolitaine, ils ont tous pour objectif d'offrir les meilleures conditions d'accueil et de développement aux nouvelles activités économiques. Eurasanté se situe dans le prolongement du quartier de Lille sud, autour du CHR ; la Haute Borne, à Villeneuve d'Ascq, vient prolonger la cité scientifique pour réaliser quarante ans plus tard l'ambition de son concepteur au début des années 1960, le Recteur Debeyre, qui était d'accueillir des entreprises à côté des facultés scientifiques, selon le modèle des campus américains. Ces réalisations s'appuient sur les pôles d'excellence prévus par le schéma directeur et, aujourd'hui, sur les pôles de compétitivité définis dans le cadre de la politique nationale de la DIACT. Le site de l'Union, entre Roubaix et Tourcoing, en est un exemple dans le domaine des textiles non-tissés. Dans un premier temps, les réflexions relatives à Euratechnologies ou au site de l'Union se sont orientées vers des projets à contenu uniquement économique. Dans les deux cas, cependant, l'approfondissement des études impliquant les différentes parties (communauté urbaine, agence d'urbanisme...) a permis de définir un parti de mixité programmatique et de mettre ainsi en œuvre un projet urbain plus complet.

Quels sont les territoires pris en compte aussi bien pour réfléchir à la stratégie et mettre en œuvre des opérations de développement local que pour promouvoir l'attractivité de l'agglomération (ville centre, agglomération, métropole...) ?

Dans le cas lillois, les échelles pertinentes pour réfléchir sur les stratégies de développement et promouvoir l'attractivité du territoire sont multiples et emboîtées : le périmètre de **Lille Métropole Communauté urbaine**, le périmètre institutionnel de gestion métropolitaine, le périmètre du **Schéma directeur** et bientôt du SCOT, c'est-à-dire l'arrondissement de Lille, qui inclut quelques communautés de communes au sud de la communauté urbaine. Le plus souvent, l'expression « **Métropole lilloise** » désigne indistinctement le périmètre institutionnel ou celui du schéma

directeur, largement dominé par le poids de l'institution communautaire. La principale caractéristique de cet ensemble géographique est sa structure multipolaire (la conurbation).

La dimension transfrontalière s'est exprimée ces dernières années à travers la COPIT (Conférence Permanente intercommunale transfrontalière), sous statut d'association 1901 ; celle-ci disparaît fin 2007 pour laisser bientôt la place au district européen, sous la forme juridique d'un GECT, Groupement Européen de Coopération Territoriale. Ce périmètre est désigné sous l'appellation de « **métropole transfrontalière** ».

Depuis le lancement de l'appel à coopération métropolitaine de la DIACT (ex DATAR), le périmètre de réflexion stratégique s'est élargi, en plus du versant transfrontalier belge, à l'ancien bassin minier (Béthune, Lens, Douai, Valenciennes) et à Arras, voire au bassin de la Sambre (Maubeuge), pourtant assez éloigné du pôle métropolitain. Ce périmètre est désigné par l'expression « **aire métropolitaine** ». Les agglomérations du littoral de la Côte d'Opale ont présenté leur propre projet de coopération métropolitaine. Mais cette coopération métropolitaine doit, encore aujourd'hui, être considérée comme une coopération molle, à la réalité fonctionnelle faible. Ce vaste périmètre rassemble plusieurs SCOT dont les objectifs ne sont pas toujours en cohérence. Pour l'avenir, une démarche inter-SCOT s'impose.

Enfin, la réflexion stratégique peut aussi être posée à l'échelle de la région urbaine de Lille-Nord-Pas-de-Calais, ce qui correspond à peu près au périmètre de la région institutionnelle (Nord-Pas-de-Calais) : plusieurs auteurs (Damette, Paris et Stevens) ont montré le fonctionnement systémique de ce territoire à travers l'intensification, autour de la métropole lilloise, des relations de tous ordres entre les pôles urbains constitutifs. Cependant cette échelle n'est pas perçue par les acteurs politiques régionaux comme un cadre stratégique du développement métropolitain.

De façon concrète, c'est aujourd'hui la « métropole lilloise » qui constitue le cadre mis en œuvre pour les stratégies de développement et les opérations de développement de l'agglomération : le schéma directeur (cadre stratégique) et l'institution communautaire (mise en œuvre). Il convient de rappeler ici la spécificité créée par l'existence de formes de gouvernance informelle. Le Comité Grand Lille, par exemple, doit être pris en compte, notamment, par rapport à la question de la réflexion stratégique. Il développe son action à une échelle « non identifiée », variant selon les cas, de la métropole lilloise à la région métropolitaine.

Dans ce dispositif, les villes centre constituent des enjeux particuliers. Pour Roubaix et Tourcoing, le partenariat entre la ville et la Communauté urbaine s'est fait plus étroit à l'occasion des opérations de restructuration des centres villes, achevées (Roubaix) ou en cours (Tourcoing), d'autant plus que c'est la communauté urbaine qui concentre aujourd'hui les compétences en urbanisme : en conséquence les acteurs municipaux essaient d'influencer les projets pilotés et financés par LMCU. Mais ces restructurations s'inscrivent dans le cadre d'une réflexion stratégique locale sur la mutation de chacune des villes et le renforcement de leur centralité. La ville de Lille, quant à elle, a affirmé son identité stratégique à travers la rédaction d'un « *projet urbain pour Lille* » (2005) qui cherche à donner sens à l'action entreprise sur le tissu urbain de la ville, tandis que la ville de Roubaix vient de mettre au point un nouveau plan de référence qui doit guider les actions urbaines de la ville pour les années à venir et que Tourcoing avait élaboré un plan stratégique à l'occasion de la réflexion sur le centre-ville.

Pourquoi et comment l'agglomération met-elle en place des outils et des stratégies de régulation du foncier ?

Aujourd'hui, la communauté urbaine n'a pas à proprement parler de politique foncière au sens plein du terme. Dans le cadre des vieilles compétences de la loi de 1966, elle a pu, pendant de longues années, faire des acquisitions foncières à l'occasion de la réalisation de ZAC ou de zones d'activités. Dans les années 1970, l'EPALE (Etablissement Public d'Aménagement de Lille-Est) a été notamment un grand acteur foncier au moment de l'opération de ville nouvelle de Lille-Est (Villeneuve d'Ascq). À la liquidation de l'EPALE, l'héritage s'est transmis à la communauté qui reste

toujours un important propriétaire foncier (principalement agricole) sur cette commune, ce qui a permis de mobiliser du foncier communautaire pour proposer une implantation alternative au projet de grand stade. Au milieu des années 1980, un coup d'arrêt a été porté à cette approche en raison des incertitudes juridiques sur ce domaine de compétence. Depuis, la communauté urbaine n'a plus de politique foncière clairement définie, mais mène une action foncière au coup par coup, liée aux acquisitions nécessaires à l'aménagement de ZAC (exemple : Euratechnologies) ou d'équipements entrant dans ses champs de compétence (voirie, incinération, épuration...). Cette méthode mobilise des masses financières considérables. La question foncière sera sans doute l'une des priorités de la nouvelle mandature 2008-2013.

Le sujet est revenu récemment d'actualité depuis les prises de compétences dans le domaine économique et de l'habitat. La nécessité affichée par LMCU de mobiliser 1 000 ha pour les activités, et celle de produire du logement social dans le cadre des préconisations du PLH l'ont amenée à s'interroger à nouveau sur l'obligation d'une politique foncière (délibération de décembre 2005). Cette politique comporte deux volets.

Concernant l'habitat, le leitmotiv de l'action est le coût actuel du foncier dans le périmètre communautaire. Celui-ci entraîne la fuite des ménages à l'extérieur de la métropole, au sein d'une région urbaine dense qui offre, jusqu'au bassin minier proche, des opportunités nombreuses pour l'accession à la propriété. L'objet de la politique foncière métropolitaine est donc d'abord la reconstitution d'une offre pour l'accession et plus encore pour le logement social. C'est ensuite la nécessité d'aider les bailleurs à boucler leur bilan d'opérations via le foncier : le bilan de ZAC est établi au prix du marché en ce qui concerne les charges foncières, mais la communauté urbaine peut, si nécessaire, fournir une aide à la pierre au bailleur social par le moyen de subventions d'équilibre.

La question du prix du foncier dans le bilan des opérations est d'autant plus sensible que la concurrence actuelle entre les promoteurs pour trouver un foncier devenu rare fait monter les prix, et ne permet plus de sortir des opérations à des prix compatibles avec le niveau de solvabilité des ménages, notamment des primo accédants. C'est aussi une question de société dans la mesure où ces ménages quittent la métropole pour du périurbain plus éloigné, générant, par leurs déplacements, un coût social et environnemental.

L'enjeu du foncier pour l'habitat est d'autant plus important que les besoins en logements sont loin d'être atteints (besoins estimés à 5 500 lgts/an dans le PLH, pour 3 800 lgts/an réalisés).

Dans le cadre d'opérations d'extension urbaine, la communauté urbaine peut préempter certains terrains au prix des domaines, mais à un niveau de prix qui conduit souvent au retrait des offreurs. Cette préemption nécessite un balisage juridique précis et particulièrement de développer des arguments solides en ce qui concerne la nature du projet. LMCU négocie avec les maires concernés à travers des conventions communales qui reprennent les objectifs du PLH et identifient la façon dont ceux-ci peuvent être déclinés au niveau local : le niveau d'engagement de LMCU sur le foncier est fonction de la contribution locale au PLH. Aujourd'hui, ces négociations ont eu lieu pour les communes qui ont moins de 20% de logement social (article 55 de la loi SRU), elles sont en cours avec les communes périurbaines du pays des Weppes ; les autres sont programmées après mars 2008.

LMCU intervient également dans le cadre du renouvellement urbain, dans les PLU, à l'échelle de petits îlots, en définissant des espaces réservés au logement, là aussi par la voie des servitudes. Le balisage juridique est ici plus développé que dans le cas des projets d'extension urbaine.

Dans le domaine du développement économique, les responsables politiques expriment une forte volonté d'appropriation publique du foncier. Une DUP pour réserve foncière est en cours de lancement (2007). Les enquêtes publiques concernent dans un premier temps environ 500 hectares de surface brute (dont 60 à 70% de surface utile après aménagement) répartis sur 9 sites. Outre LMCU et les zones communautaires, la CCI, qui détient par ailleurs un patrimoine foncier, a aussi vocation à aménager des zones d'activités. Elle a été historiquement très présente sur ce point depuis les années 1970. Une répartition des maîtrises d'ouvrages selon les projets est envisagée.

Pour les acteurs privés, l'aménagement de zones d'activités apparaît souvent trop peu rentable et ne retient pas leur intérêt, sauf si des subventions publiques accompagnent la création de zones, y compris en secteur rural périphérique, sur des terrains faciles à mobiliser. Sans bâtiments à vocation commerciale, les zones d'activités constituent un produit d'aménagement difficile à équilibrer. Or, la production de nouvelles zones d'accueil est indispensable au développement de la métropole, sachant que 80% des demandes ont un caractère endogène (relocalisation d'entreprises), et que seulement 20% des implantations rapportent de la taxe professionnelle supplémentaire. Pour ce sujet incontournable, le défi du financement est donc considérable.

Par ailleurs, des questions annexes importantes sont également posées. La première, relative à la déstructuration des exploitations agricoles touchées par les aménagements, la plupart du temps en régime de fermage, nécessite un travail en amont avec les partenaires agricoles (Chambre d'Agriculture notamment). La seconde, directement posée à la communauté urbaine, concerne le devenir des emprises foncières libérées au sein du tissu urbain suite aux relocalisations, qu'elles soient enclavées et difficilement réutilisables, ou localisées dans des zones d'activité, ce qui ne permet pas un changement d'usage. L'ensemble nécessite une vision en termes de flux et pas seulement de stocks, difficile à formaliser.

Enfin, une nouvelle question foncière s'ajoute aujourd'hui : celle **des espaces naturels**. Dans cette ancienne agglomération industrielle pour laquelle l'amélioration du cadre de vie constitue un enjeu de développement majeur, l'ambition forte (10 000 ha) affichée par le schéma directeur impose des acquisitions foncières supplémentaires. La communauté urbaine se trouve, dans certains cas, en première ligne, notamment dans le cadre de l'Espace Naturel Métropolitain, à l'exemple du parc Mosaïc au sud de la métropole. Mais d'autres acteurs sont également mobilisés : VNF pour le canal de Roubaix, le Conseil Général du Nord, pour la vallée de la Marque, par exemple. Dans tous les cas, il s'agit d'acquisitions ciblées, privilégiant les zones fragiles (zones humides...) et une logique de maillage selon le principe établi par la trame verte et bleue et inscrit au schéma directeur.

Selon quels mécanismes sont déterminés et réajustés les budgets des opérations urbaines (charge foncière, déficit...) ?

Les difficultés surviennent en particulier dans les opérations de renouvellement urbain en raison de la remise à niveau qualitatif du foncier (nettoyage, dépollution...) qui génère des coûts importants assumés par Lille Métropole Communauté Urbaine. Les opérations de logement social avec les bailleurs présentent une autre difficulté : le coût de ces réalisations doit être compatible avec la solvabilité des ménages. La communauté urbaine peut contribuer au bilan financier de l'opération par une participation à l'achat du foncier.

Les opérations réalisées sur Euraille offrent un exemple particulier à travers la mise en œuvre de concours promoteurs/concepteurs à charges bloquées, qui permettent à la SEM de mieux s'assurer de la qualité architecturale finale, grâce à un regard sur les produits finis qui n'est pas laissé aux seuls promoteurs. Un système comparable de charge foncière fixée en amont a été utilisé pour la partie habitat de la ZAC de la Haute Borne, à Villeneuve d'Ascq, non loin de la cité scientifique.

Dans le cadre des ZAC (compétence communautaire), une négociation entre LMCU et les communes permet à ces dernières de récupérer en fin d'opération, moyennant participation financière, les équipements (squares, terrains de sport...) qui relèveront de sa gestion. De même, la communauté urbaine rachète à l'aménageur les équipements qui relèvent de sa compétence. Des « fiches ouvrages », réalisées équipement par équipement, sont établies en vue de la rétrocession. L'opération d'aménagement est ici aussi une opération financière avec son bilan : les parties concernées sont impliquées dans la colonne des recettes. La règle est que l'aménageur vende au prix du marché. Cependant la possibilité de mettre le foncier à disposition pour l'euro symbolique existe toujours, notamment pour le logement social.

Quels sont les acteurs de la promotion immobilière (promoteurs, mais aussi investisseurs, gestionnaires et utilisateurs finaux) qui participent aux projets urbains ? À quel moment, comment et pourquoi se mobilisent-ils ?

On retrouve, d'une part, les grands réseaux nationaux (Nexity...) via leurs agences régionales, et, d'autre part, des promoteurs régionaux ou d'origine régionale, à l'exemple de la SEDAF (absorbé par Rabot-Dutilleul). La Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs est présente dans le débat sur la production urbaine, à travers ses représentants régionaux. Ainsi, en 2001, un concours sur la maison de ville a été initié par les promoteurs privés qui ont associé l'Agence de Développement et d'Urbanisme. Ce concours a débouché sur un partenariat public-privé avec les collectivités locales (LMCU, villes) et à la réalisation d'opérations pilotes dans différents secteurs de renouvellement urbain de la métropole (Plaine Méo à Lille, Tourcoing...). Avant même ce concours, il faut rappeler également que l'un de ces promoteurs, la SEDAF, avait pris des risques en lançant, en 1992, un programme de maisons de ville dans un quartier de renouvellement urbain, Fives. Précédant largement le lancement de l'opération de restructuration — en cours — pilotée par la SORELI, cette première tranche dont l'échec était relatif a été suivie d'une seconde en 2004. Ces programmes de maisons de ville concernent la production de logements individuels, mais ne représentent qu'une part marginale pour ce type de production. L'essentiel de la production concerne les territoires périphériques ou des espaces intercalaires péricentraux sous la forme de ZAC ou de lotissements, soit libres de constructeurs (cas fréquent en périphérie), soit produits par un promoteur-constructeur ou un groupement, ce qui n'a rien d'original par rapport à la production de logements individuels en France. En secteur central, il convient toutefois de rappeler que l'une des plus grandes opérations de logements en province de ces dernières années, celle des abattoirs à Lille (1 491 logements), a été réalisée uniquement par le privé...

Dans les tissus urbains complexes, l'intervention des promoteurs est largement orientée par l'action publique. Depuis quelques années, grâce au dynamisme du marché de l'immobilier, soutenu par diverses formules (De Robien...), ces promoteurs constructeurs s'investissent davantage dans des opérations de logements collectifs privés, notamment dans le cadre de ZAC en tissu constitué. Certains ont pris des risques ciblés au début des années 1990, par exemple à Fives ou à Roubaix, à proximité du Musée de la Piscine : à l'époque, la situation de la ville apparaissait pourtant encore fragile, même si la stratégie de redéveloppement du centre commençait à avoir une certaine lisibilité. Ces programmes privés s'inscrivent dans des quartiers en mutation au potentiel identifié et se diffusent dans un tissu urbain qui se transforme ainsi progressivement : Saint-Maurice, Moulins, communes périphériques de Lille (Marquette, Faches-Thumesnil...). Le même phénomène concerne des secteurs d'intervention publique dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain en quartiers complexes : Bois-Blancs/les Rives de la Haute Deûle, opération pilotée par la SORELI, dans le cadre de la ZAC et de concours montés par la SEM.

Le secteur de la promotion est aussi à l'écoute du marché : à Roubaix, et dans certains secteurs de Lille, les promoteurs privés surfent sur la mode des lofts, en proposant des produits qui contribuent à la transformation sociale des quartiers où ils sont implantés. Ils apparaissent moins timides sur le sujet que les acteurs publics. Ceux-ci n'ont pas su anticiper ce mouvement et ont détruit nombre d'usines qui auraient pu accueillir de tels produits. Ainsi, alors que la zone de l'Union a fait l'objet d'une mise à nu, au sud de la zone un grand groupe de lofts a été mis sur le marché. Malgré un environnement difficile (au sud du cimetière, le long du canal), tout a été vendu à la criée en une matinée. Dans le quartier du Sartel, où, malgré des plans d'urbanisme successifs, il ne se passait rien depuis une quinzaine d'années, c'est le marché des lofts qui vient brutalement transformer le quartier, sans que les acteurs publics soient intervenus de façon particulière. Le pragmatisme du marché apparaît comme un nouveau levier de transformation pour ces territoires restés longtemps hors marché. Cependant les promoteurs, qui surfent sur ce concept, détournent aussi l'idée de « loft », en proposant de plus en plus des surfaces autour de 50 m², qui n'ont parfois plus grand-chose à voir avec la représentation initiale de ce type de produits. Faut-il limiter le nombre d'opérations alors que la force du marché peut sans doute pousser plus loin ? La ville de Roubaix souhaite s'arrêter à 500 lofts. Le phénomène crée, certes, des poches de gentrification, mais la

dynamique impulsée, peut s'accompagner le cas échéant d'une politique de logement social afin de conserver les grands équilibres.

Thème 2 Gouvernance

Quels sont les outils permettant d'organiser une gouvernance à l'échelle métropolitaine ? En particulier, comment sont utilisés les projets urbains à cet égard ?

Parmi les acteurs institutionnels, les villes et Lille Métropole Communauté Urbaine participent, de façon classique, au système de gouvernance métropolitain. Notamment, LMCU concentre les compétences en urbanisme, autrefois dévolues aux villes. Par ailleurs, les syndicats intercommunaux (schéma directeur, espace naturel de Lille Métropole) constituent des outils spécifiques sur des thématiques particulières. Nous n'insisteront donc pas sur leur rôle évidemment essentiel, mais bien connu.

À côté des acteurs institutionnels, des instances, formelles ou informelles, constituent un cadre pour le débat local, et participent ainsi de la gouvernance métropolitaine. Le **Comité Grand Lille**, créé en 1993, est une structure informelle de gouvernance qui réunit de nombreux acteurs métropolitains. Il s'agit d'une coalition d'acteurs socialement impliqués dans la question du devenir de ce territoire : monde économique, hauts fonctionnaires, universitaires, monde de la culture et du sport, acteurs de la presse... Certains grands élus sont invités à des débats, mais le pilotage reste sous le contrôle du monde économique. Longtemps présidé par Bruno Bonduelle, devenu depuis Président de la Chambre de Commerce du Grand Lille, le comité est maintenant dirigé par J. F. Dutilleul, président du Groupe de BTP Rabot-Dutilleul. L'action du comité essaye de se situer au-delà des enjeux politiques liés aux diverses échéances électorales dans un équilibre délicat à tenir, notamment alors que s'ouvre désormais l'ère post-Mauroy. Le Comité Grand Lille a eu un rôle décisif dans l'émergence de la candidature olympique dans les années 1990 et de celle de la capitale européenne de la culture en 2004. Mais son action n'est pas limitée par un périmètre géographique, puisqu'il tient des séances à Valenciennes, Dunkerque, ou dans l'ancien bassin minier.

Depuis la loi Voynet (LOADDT, 1999), le **Conseil de Développement** de Lille Métropole, créé en 2002, offre une nouvelle arène pour le débat et la gouvernance. Présidé par Patrick Peugeot, ancien Président du Groupe d'assurance La Mondiale, qui a son siège dans la métropole lilloise, il s'agit de l'un des rares conseils de développement qui fonctionne de façon efficace, même s'il est toujours possible, sur ce sujet, d'imaginer aller plus loin, plus vite, plus fort... On doit au Conseil de Développement la rédaction d'un rapport important sur le thème de la compétence habitat de Lille Métropole Communauté urbaine, qui a fait la démonstration de la nécessité, pour LMCU, de prendre cette compétence. Alors qu'il s'agissait d'une question sensible, le Conseil de Développement, par son rapport, a joué un rôle de médiation entre les élus qui ont accepté le principe de cette nouvelle compétence. On doit également au Conseil de Développement plusieurs initiatives à l'échelle de la métropole transfrontalière (voir infra).

En dehors de ces acteurs institutionnels et du débat métropolitain, divers **outils techniques**, cités par ailleurs, participent également du système de gouvernance. **L'Agence de Développement et Urbanisme Lille Métropole** joue un rôle important dans le système de gouvernance métropolitain. Elle assure, conformément à l'objectif qui lui a été fixé à sa création en 1990, le portage du schéma directeur et prochainement du SCOT. Mais elle joue également un rôle pivot entre les structures de gouvernance informelles et institutionnelles comme le Comité Grand Lille (implication dans l'organisation des voyages d'étude) et le Conseil de Développement dont elle assure l'appui technique, par des missions diverses d'étude et d'observation sur les projets urbains, l'espace public, l'économie, l'habitat...