



Cycle 2019 : Géographie de l'argent
Session 8 : la ville saisie par la finance

La ville saisie par le gratuit

Isabelle Baraud-Serfaty
ibicity

15 novembre 2019



2007

Les espaces publics sont
libres d'accès et gratuits.

Point de départ



2009



2015



2015

La ville restera-t-elle gratuite ?



2018



2018



2018



2019

- Modèles traditionnels de gratuit dans la ville
- Nouveaux modèles de gratuit
- Enjeux et discussion

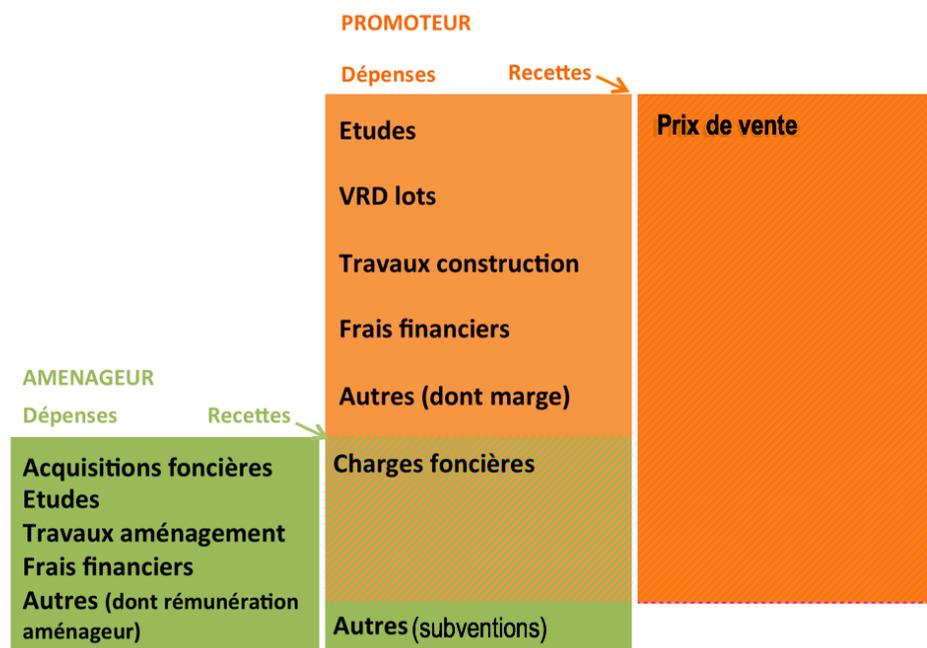
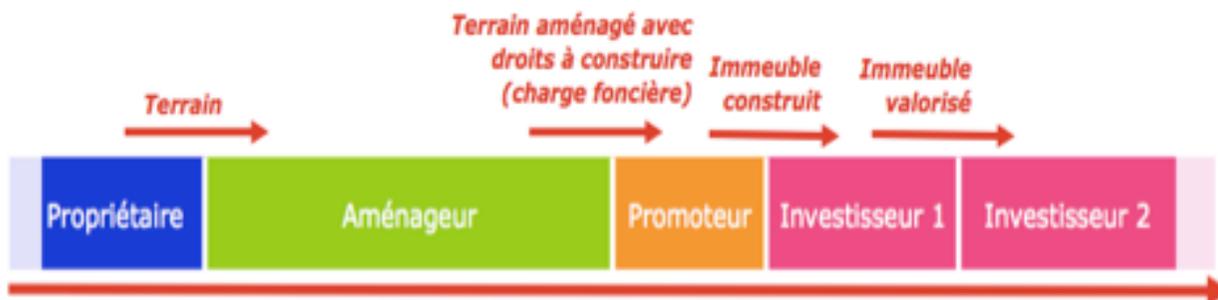
Quels exemples de gratuit connaissez-vous ?

(Qu'est-ce qui est gratuit pour qui ? Comment ce gratuit est-il rendu possible ?)

Les modèles traditionnels de gratuité dans la ville

L'exemple des opérations d'aménagement

Chaîne de l'aménagement - immobilier



L'exemple des opérations d'aménagement

Bilan d'une opération d'aménagement

Exemple : bilan d'une opération d'aménagement de 20 hectares

DEPENSES	Quantité	Ratio	Montant € HT	RECETTES	Quantité	Charge foncière	Montant € HT
Acquisitions foncières	200 000 m2	500 €/m2	100 000 000 €	Logements libres	160 000 m2	700 €/m2	112 000 000 €
Dépollution	200 000 m2	90 €/m2	18 000 000 €	Logements sociaux	40 000 m2	400 €/m2	16 000 000 €
Démolition	50 000 m2	80 €/m2	4 000 000 €	Bureaux	100 000 m2	300 €/m2	30 000 000 €
Etudes			2 000 000 €	Activités	60 000 m2	150 €/m2	9 000 000 €
Travaux			20 000 000 €	Commerces	30 000 m2	150 €/m2	4 500 000 €
Part. équipts publics			5 000 000 €	Equipements publics	10 000 m2	150 €/m2	1 500 000 €
Honoraires et divers		10% dépenses	14 900 000 €	Subventions publiques			0 €
Frais financiers		6% dépenses	8 940 000 €				
Total			172 840 000 €	Total	400 000 m2	433 €/m2	173 000 000 €
				Marge			160 000 €

L'exemple des opérations d'aménagement

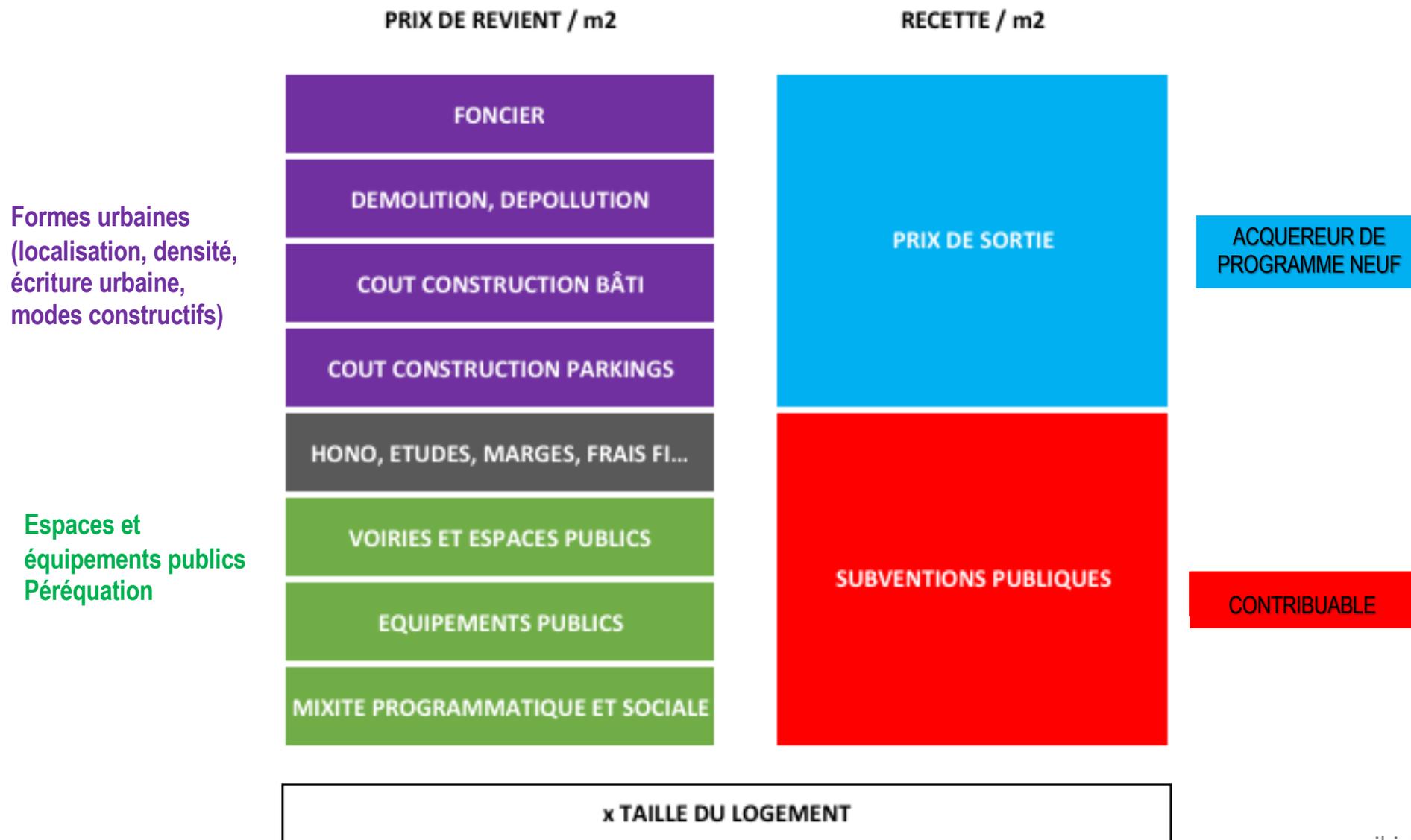
Bilan d'une opération de promotion

	Total	Logts libres	Logts sociaux	
Répartition logts libres / sociaux	100%	60%	40%	
Droits à construire logements	3 000 m ² SP	1 800 m ² SP	1 200 m ² SP	
% SU / SP logements		95%	95%	
Surface utile logements (SHAB)		1 710 m ² SHAB	1 140 m ² SHAB	
Ratio parking : nb places par logt		1,2 place	1,0 place	
Nb places parking (base logt = 70 m ²)		29 places	16 places	
	Quantité	Prix	Montant € HT	Montant € TTC
Charges foncières				
Charge foncière logements libres	1 800 m ² SP	700 € HT	1 260 000 €	
Charge foncière logements sociaux	1 200 m ² SP	400 € HT	480 000 €	
Travaux				
Travaux logements libres	1 800 m ² SP	1 600 € HT	2 880 000 €	
Travaux logements sociaux	1 200 m ² SP	1 600 € HT	1 920 000 €	
Travaux parkings				
Travaux parkings logements libres	29 places	16 000 € HT	469 029 €	
Travaux parkings logements sociaux	16 places	16 000 € HT	260 571 €	
Autres				
Frais acqu, hono BET, Moa, frais fi....	22% postes précédents		1 599 312 €	
DEPENSES			8 868 912 €	
Prix de vente logements libres (yc pkgs)	1 710 m ² SHAB	4 300 € TTC	6 147 993 €	7 353 000 €
Px vente logts sociaux (yc pkgs) TVA 7%	1 140 m ² SHAB	3 300 € TTC	3 515 888 €	3 762 000 €
RECETTES			9 663 881 €	11 115 000 €
Marge			794 969 €	
Taux de marge (en % du prix de revient)			9,0%	

L'exemple des opérations d'aménagement

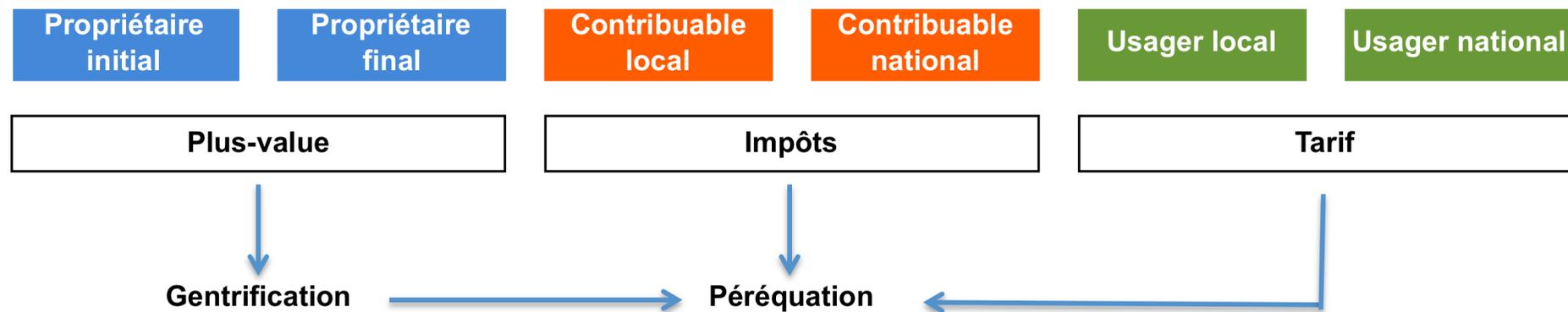
Bilan consolidé aménageur / promoteur

Exemple : logement neuf libre en accession dans une opération d'aménagement en cœur métropolitain



Péréquation entre catégories de payeurs finaux

Péréquation propriétaires / contribuables / usagers



Péréquation entre catégories de payeurs finaux

Péréquation contribuable / usagers



SERVICES AUX USAGERS : LE COÛT RÉEL POUR LA VILLE

Le prix payé par les usagers des services municipaux représente une part minoritaire du coût de ces services.

Service	COÛT RÉEL	PRIX MOYEN PAR USAGER	FINANCEMENT VILLE	Autres financeurs
1 MERCREDI APRÈS-MIDI À L'ACCUEIL DE LOISIRS	58,7 €	4,2 €	51,5 €	3,0 €
1 JOURNÉE À L'ACCUEIL DE LOISIRS PETITES VACANCES SCOLAIRES	97,9 €	6,9 €	85,9 €	5,1 €
1 HEURE DE GARDE EN CRÈCHE	8,1 €	1,2 €	2,5 €	4,3 €
1 REPAS À LA CANTINE SCOLAIRE	11,3 €	3,5 €	6,9 €	0,9 €
1 BAIN DANS LES PISCINES	8,6 €	2,6 €	6,1 €	
1 SPECTACLE À L'OPÉRA*	186,7 €	20,3 €	130,4 €	36,0 €
1 VISITE DANS UNE BIBLIOTHÈQUE*	10,3 €	0,3 €	9,8 €	0,1 €
1 VISITE AU MUSÉE*	27,0 €	1,2 €	24,3 €	1,6 €

* Le coût intègre l'ensemble des actions de l'opéra, des bibliothèques et du musée des Beaux-Arts y compris la médiation rapportés à la fréquentation (visites et/ou actions non payantes)

Péréquation à l'intérieur d'une même catégorie de payeurs finaux

Péréquation entre usagers



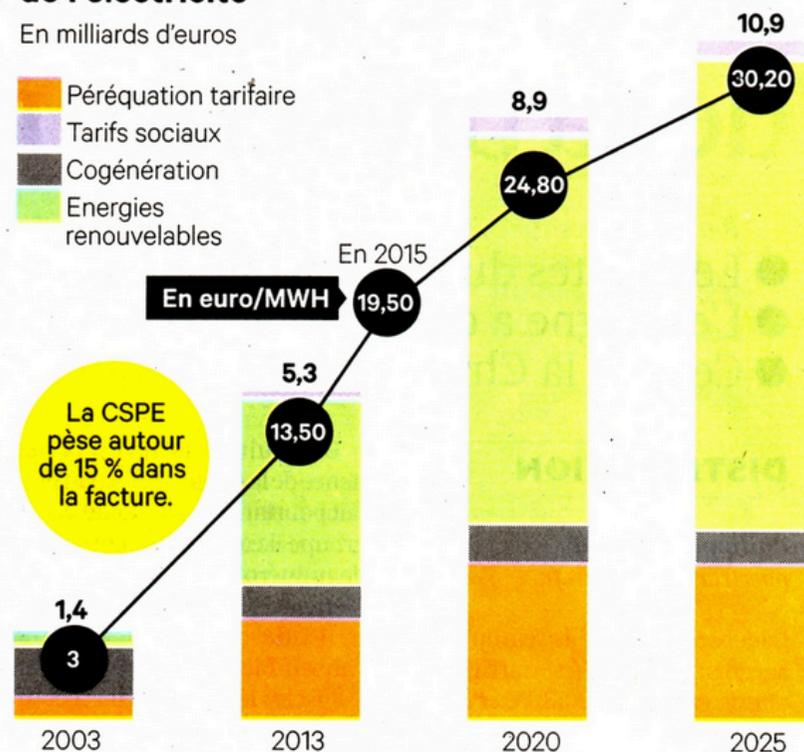
http://www.phil-ouest.com/Timbre.php?Nom_timbre=Glais_Bizoin_2014

Exemple de l'électricité

L'envolée de la contribution au service public de l'électricité

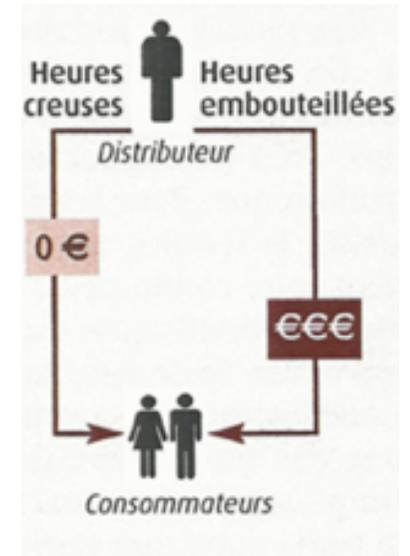
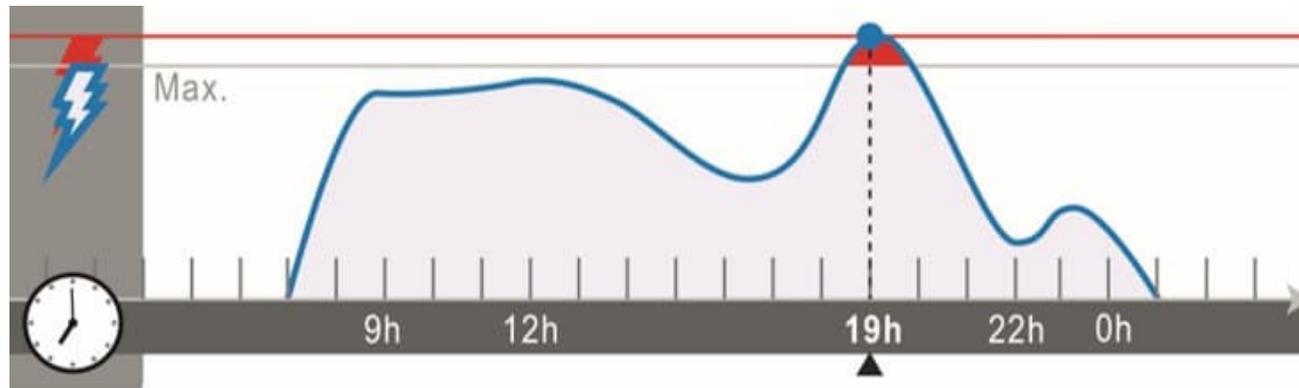
En milliards d'euros

- Péréquation tarifaire
- Tarifs sociaux
- Cogénération
- Energies renouvelables



« LES ÉCHOS » / SOURCE : CRE

L'exemple de l'électricité : le modèle de l'effacement



L'exemple du mobilier urbain



Prototype d'abribus publicitaire pour la ville de Lyon, 1964

Nouveaux modèles de gratuité

« Tout secteur d'activités qui
devient numérique finira par
être gratuit. »

— *Chris Anderson,*
rédacteur en chef, Wired Magazine

SUR-MESURE

TEMPS-REEL

MULTITUDE

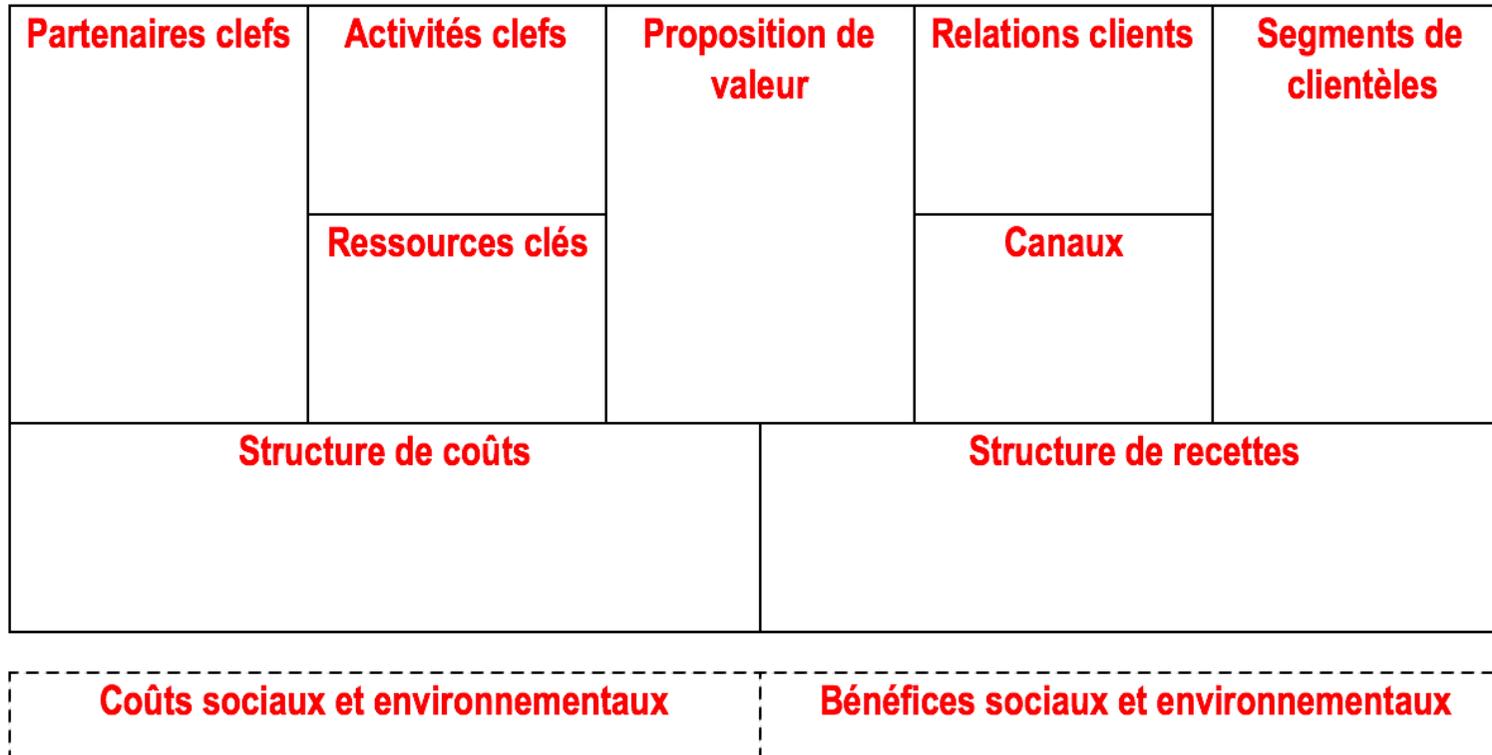
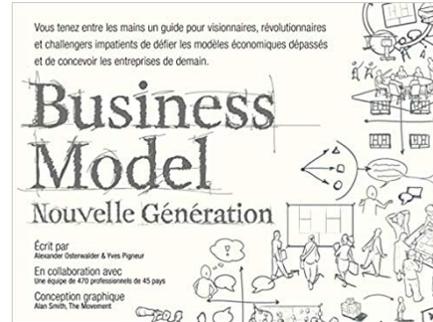
SOUSCRIPTION

HYBRIDATION

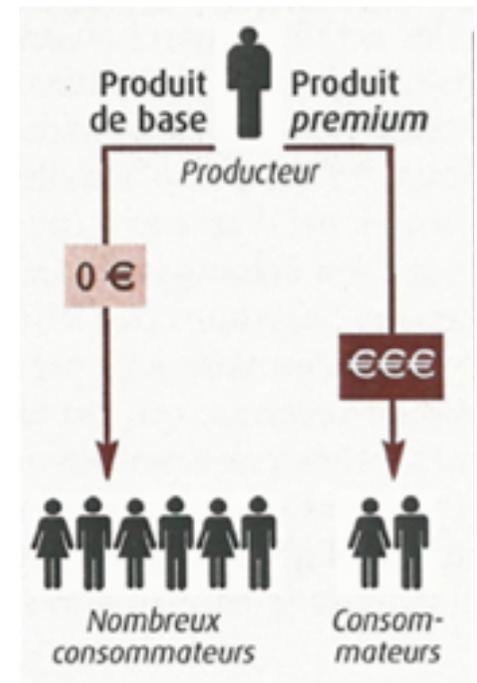
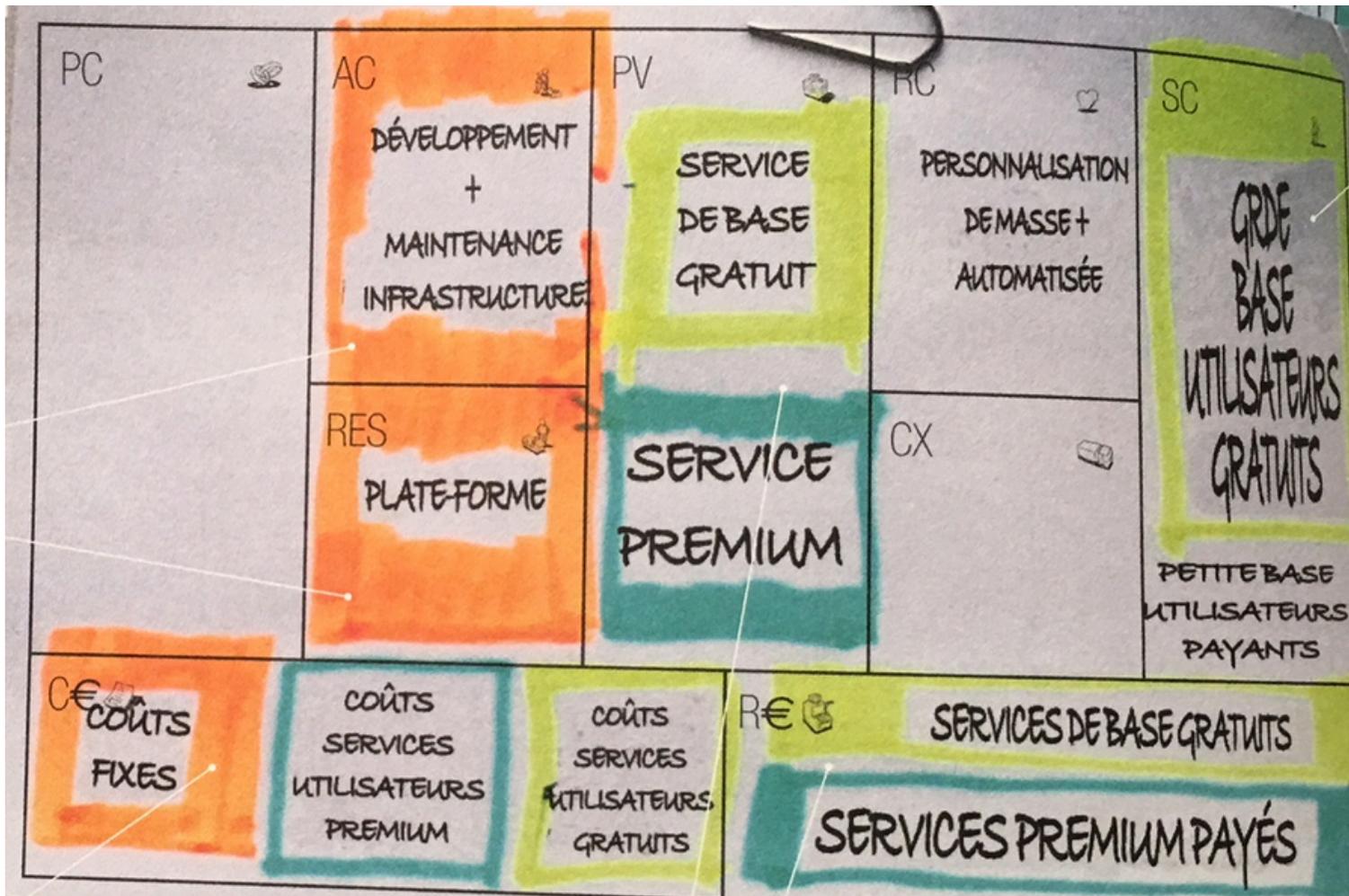
#ECHELLES

(DE)MONETISATION

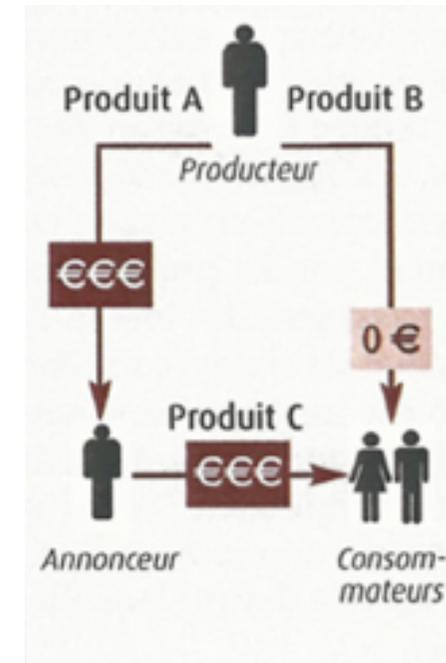
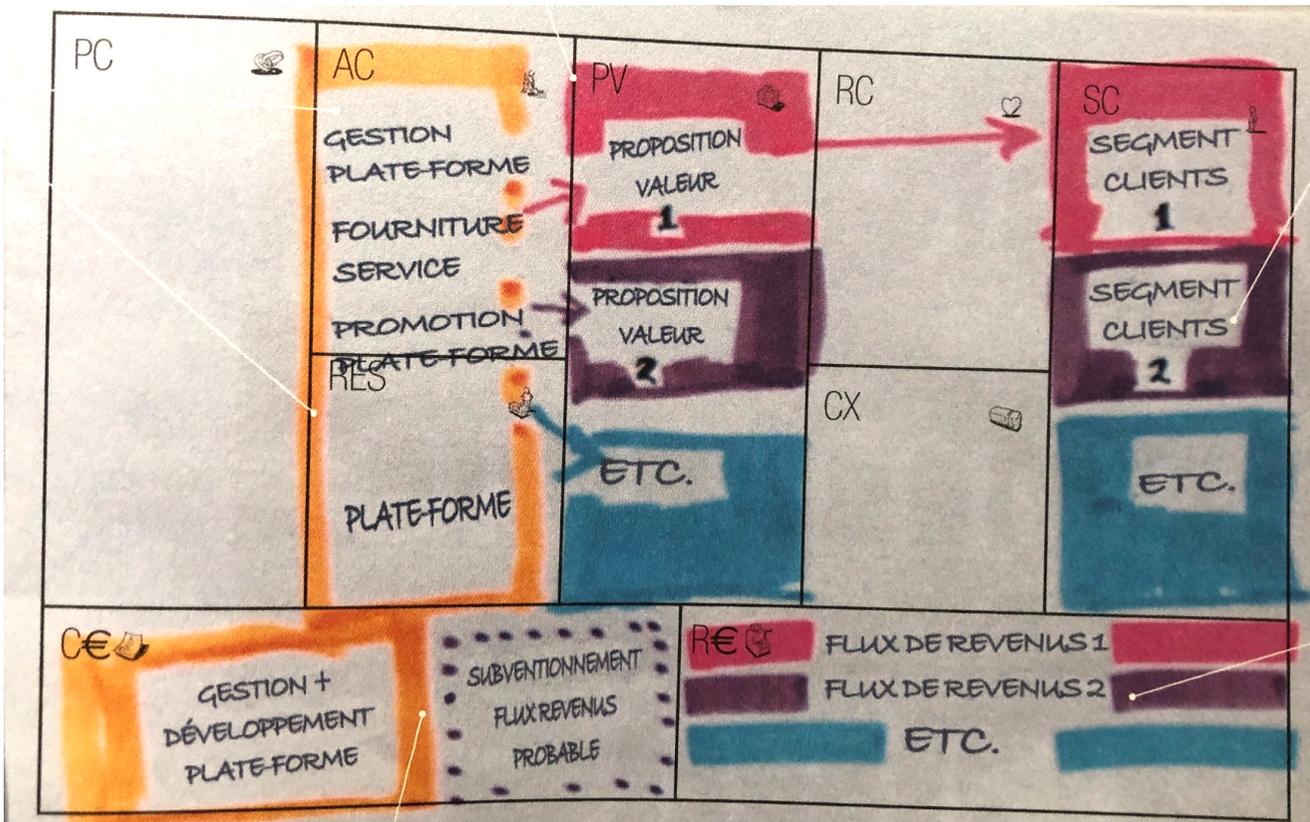
Impact du numérique



Les modèles freemium

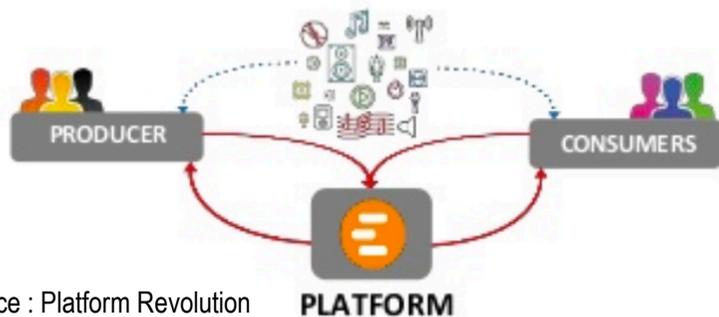


Les modèles bifaces



Business Model Nouvelle Génération

Elements of value exchange



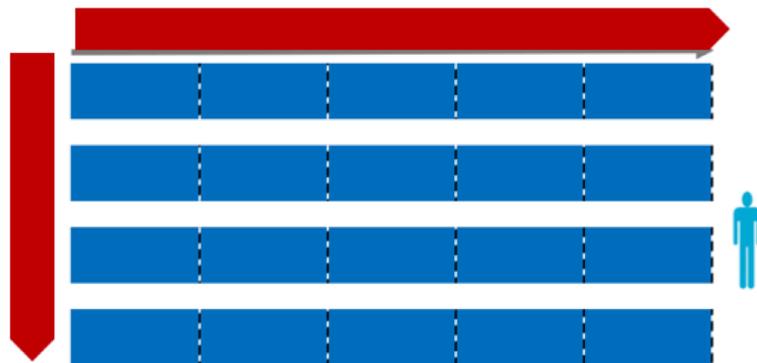
Source : Platform Revolution

Les trois lois de l'économie numérique :

- Loi des rendements croissants
- Loi des effets de réseau, décuplée par la réduction des coûts de transaction
- Loi des *Winners take it all*

Impact sur le paysage de la fabrique urbaine

Glissement de la valeur vers l'aval

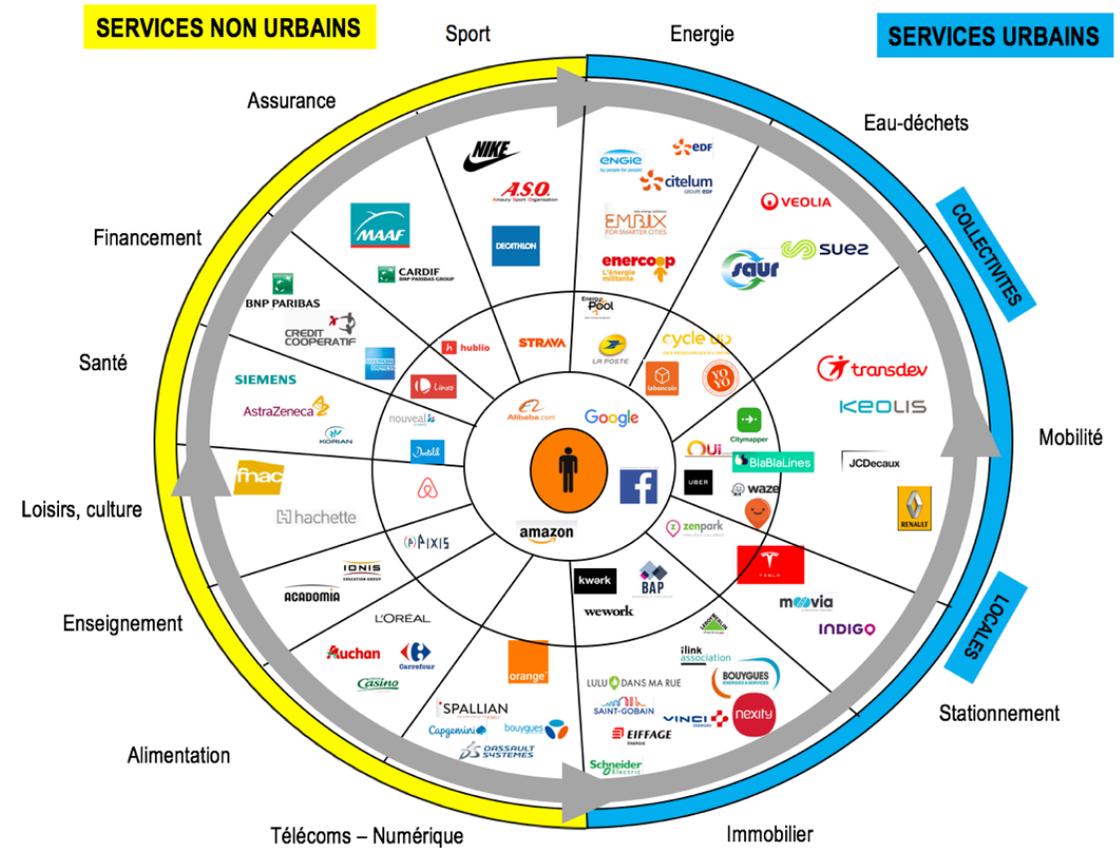
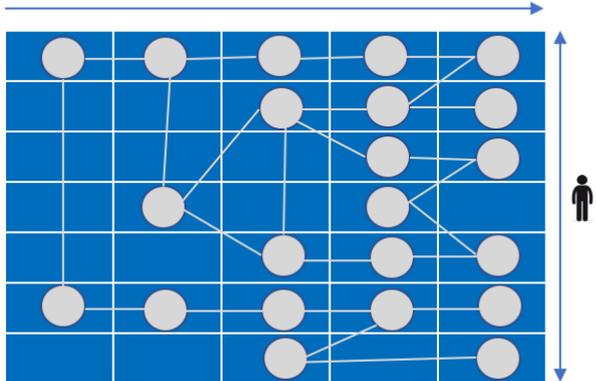


Elargissement du périmètre des services urbains

Avant



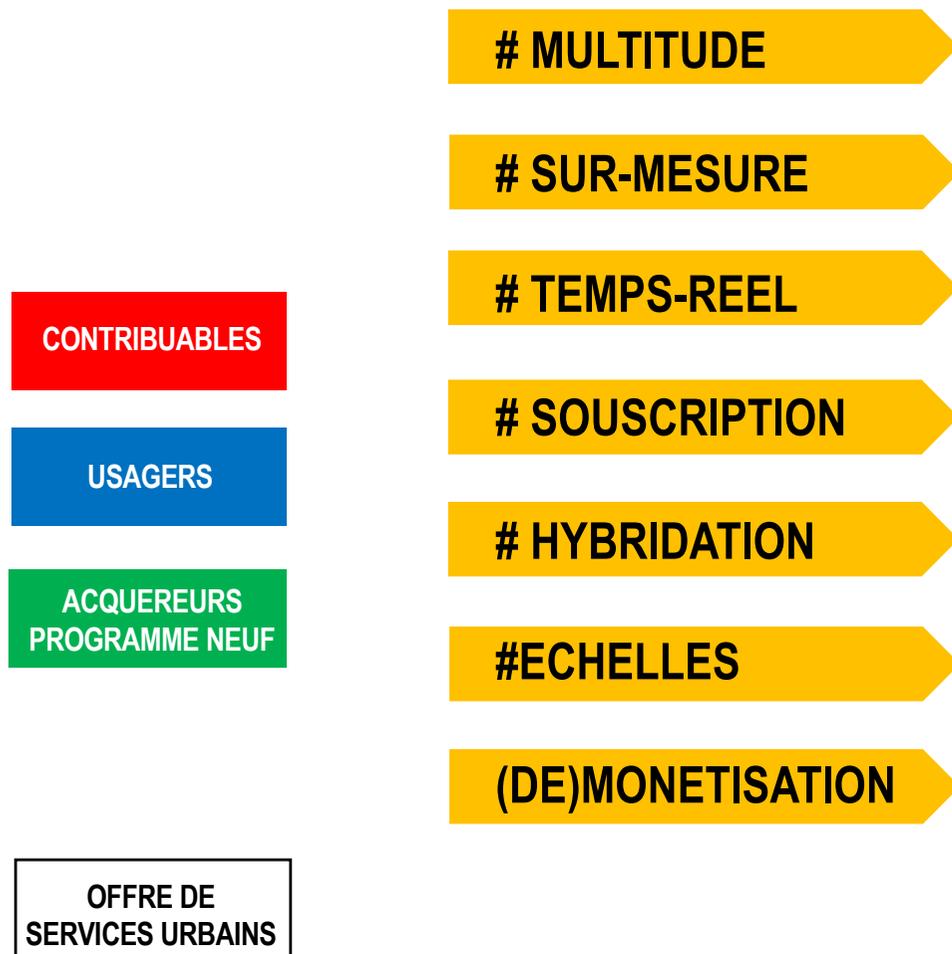
Maintenant



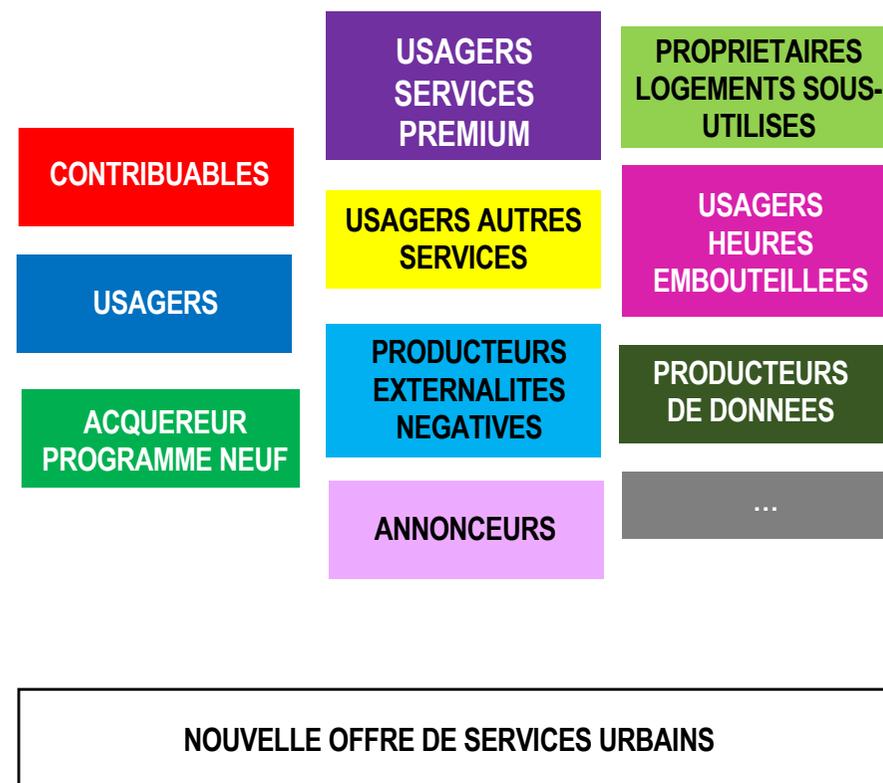
Opportunités et défis

Opportunité : repenser le financement de la ville

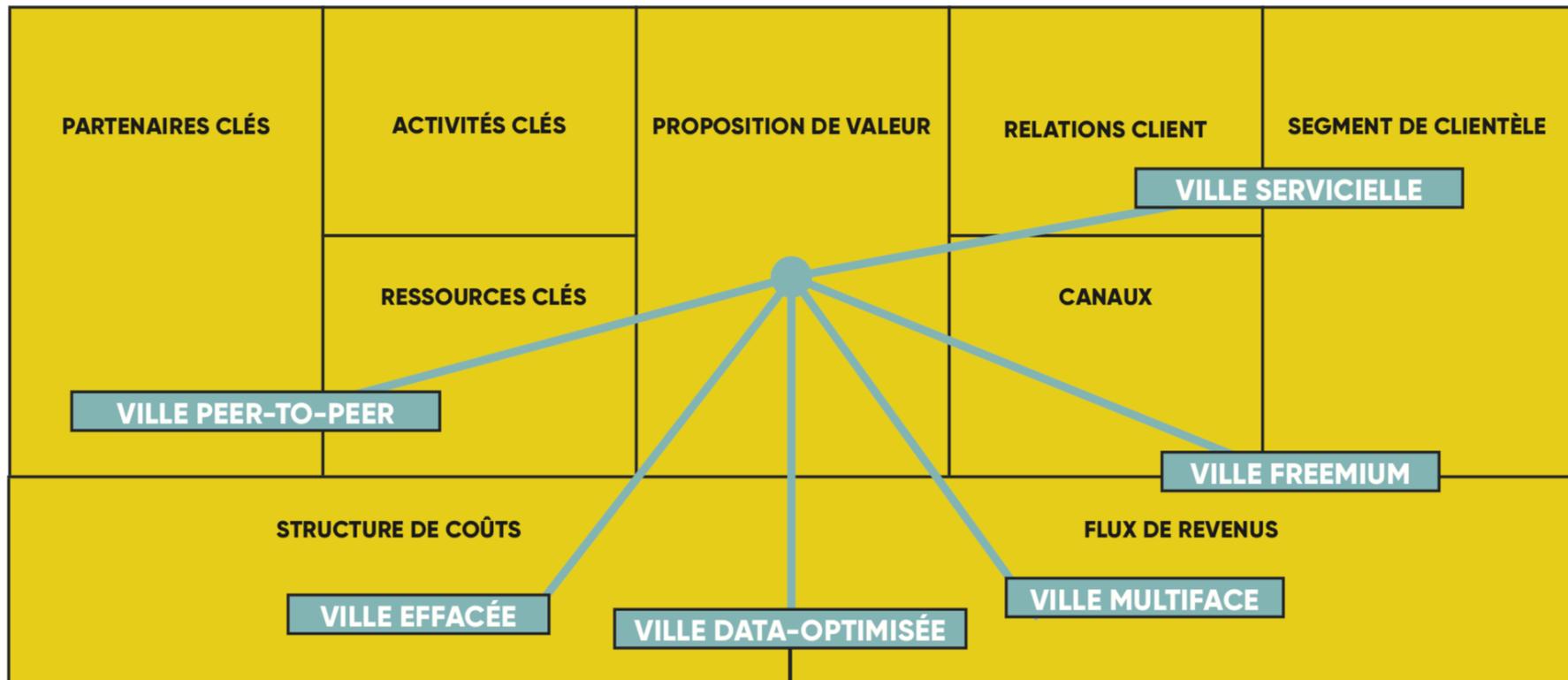
Aujourd'hui



Demain ?

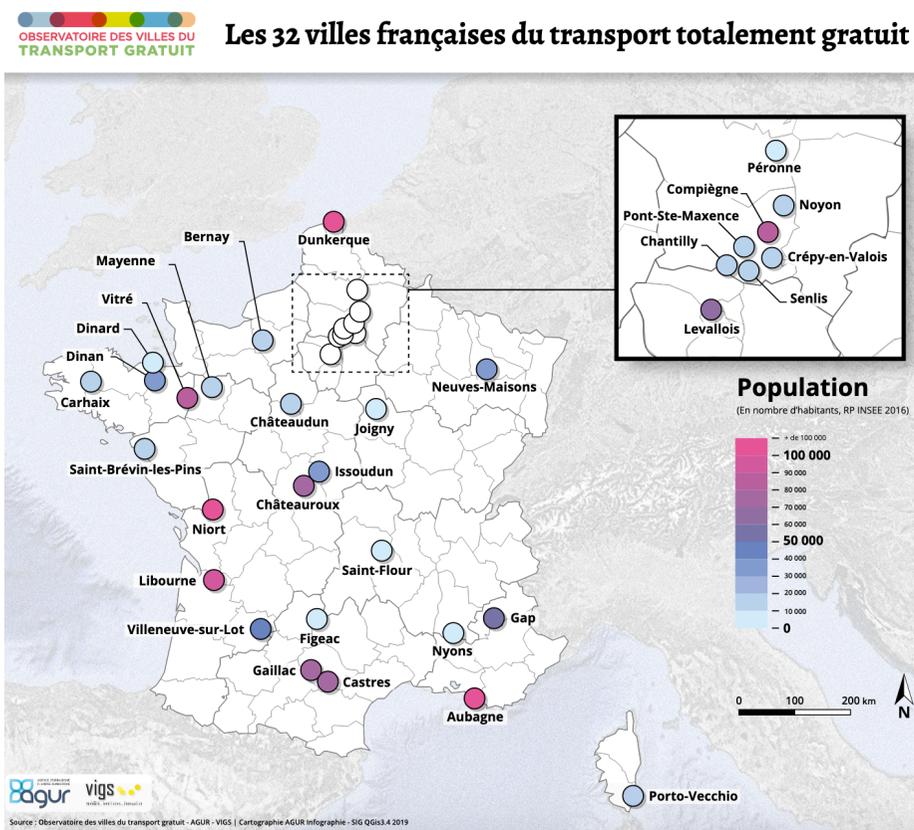


Opportunité : repenser le financement de la ville

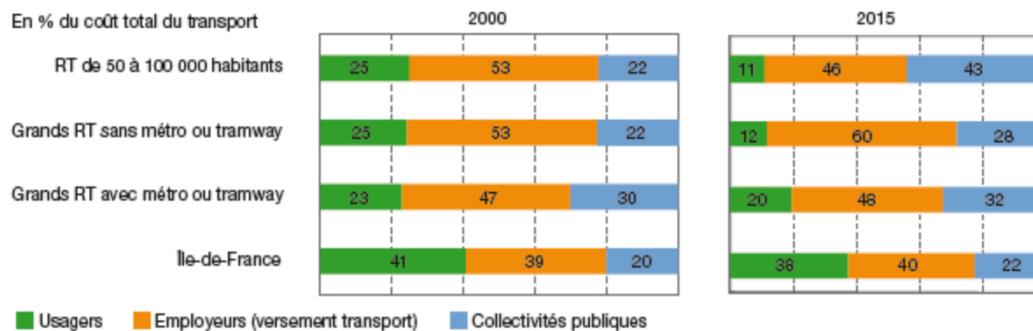


ibicity / Partie Prenante / Espelia

Vers des transports publics gratuits ?



Répartition entre usagers, employeurs et collectivités publiques des coûts d'exploitation des transports collectifs



Source : commissariat général au développement durable (CGDD)

SOLIDARITÉ OU SÉGRÉGATION ?

Freemium : la ville à deux vitesses

Jardins publics, service de ramassage des déchets, éclairage public... Utiliser sans payer certains services urbains semble évident. Mais cette traditionnelle gratuité d'usage de la ville est aujourd'hui menacée, observe l'économiste Isabelle Baraud-Serfaty. De nouveaux financements inspirés des pratiques du web, tels que le modèle freemium, pourraient s'expérimenter, non sans risque. **Christelle Granja**



À Paris, la municipalité vient de décider de taxer les sociétés de trottinettes électriques en *free floating* pour leur utilisation de la voirie.

À Dunkerque, depuis presque un an, on peut voyager dans n'importe quel bus public gratuitement. Cet hiver, le projet de loi d'orientation sur les mobilités qui prévoyait la possibilité d'instaurer un péage urbain a été abandonné, remisant

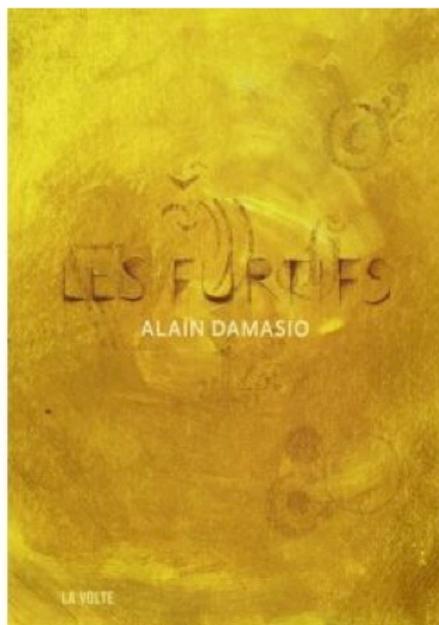
au placard – jusqu'à quand ? – plusieurs initiatives locales, telles que l'idée lilloise de rétribuer à hauteur de deux euros les automobilistes renonçant à prendre leur voiture aux heures de pointe. Ces expérimentations et tentatives diverses témoignent d'une chose : les contours de la ville gratuite sont en pleine redéfinition, ils se réduisent ici, s'étendent là, sont remis en question ailleurs. Paiera-t-on demain ce qui était gratuit jusqu'alors ? Bénéficierons-nous de nouvelles gra-

tuités ? Pourrait-on imaginer une ville où l'espace public ne serait pas payé en partie par ceux qui l'utilisent, à travers l'impôt, mais plutôt par ceux qui en tirent profit ?

LA SOLIDARITÉ PAR L'IMPÔT MISE À MAL

« La réussite de l'expérience dunkerquoise [fréquentation du réseau de bus en hausse de 125 % le week-end et de 65 % la semaine, ndr] ouvre une brèche dans l'inconscient collectif et montre que

Vers une ville freemium ?



Alors Orange a commencé par faire ce qu'ils font dans toutes les villes « libérées ». Ils ont mis en place leurs trois forfaits citoyens : un forfait privilège pour les citoyens aisés et leur famille, un forfait premium pour les classes moyennes et un forfait standard pour les plus démunis. Et à ceux qui ne pouvaient pas payer le forfait standard, ils ont proposé de partir. D'abord gentiment, avec une prime de départ, puis un peu moins courtoisement avec des lettres et des huissiers, puis encore moins courtoisement avec le retrait des aides sociales et l'interdiction de l'école aux enfants. Ça a suffi neuf fois sur dix. Mais les dix pour cent restant n'ont pas voulu céder et ils se sont battus jusqu'au bout. Afin de garder leur logement et de rester citoyens de la ville.

Vers une ville freemium ?

Dans le contexte financier actuel, ne croyez-vous pas que les contribuables et les entreprises ne pourront pas indéfiniment payer aux usagers cette « gratuité » des transports ?

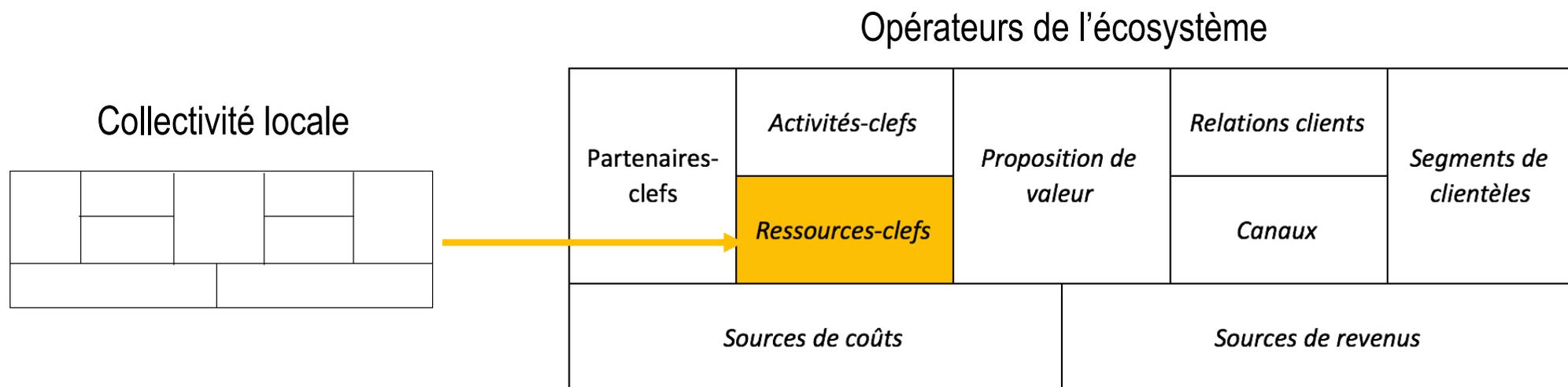
Nous, élus locaux, sommes à l'aube d'un véritable changement de paradigme. Nous devons en prendre conscience avant qu'il ne soit trop tard. A l'instar de l'information de base et de l'actualité, ou encore de la musique disponible gratuitement aujourd'hui sur internet, j'ai le sentiment que le modèle de financement des services publics va changer rapidement. La jeune génération nous mettra la pression pour accéder aux « services publics de base » gratuitement. Cela vaut pour le bus, mais aussi probablement l'électricité ou les premiers litres d'eau.

Il faut lire tous les travaux autour de la « ville freemium » sans tarder. Ces services publics de base, disponibles gratuitement de façon universelle devront être financés par des impôts nationaux d'un côté et de l'autre, par les usagers qui voudront davantage de services à valeur ajoutée. Concrètement, pour l'eau, l'habitant qui remplira sa piscine paiera l'eau pour celui qui boit ou se lave les dents.

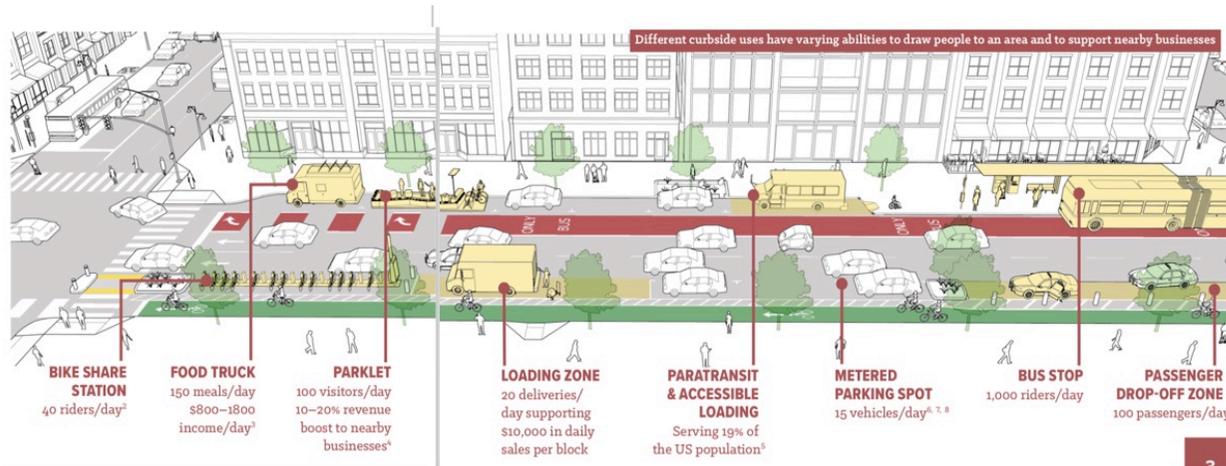


Patrice Vergriete
Maire de Dunkerque
Président CU Dunkerque

Vers une tarification des ressources-clés ?



Vers une tarification des ressources-clés ?



NACTO National Association of City Transportation Officials

NACTO TRANSIT LEADERSHIP RESOURCE PAPER NOVEMBER 2017

CURB APPEAL

CURBSIDE MANAGEMENT STRATEGIES FOR IMPROVING TRANSIT RELIABILITY

O'Farrell Street, SAN FRANCISCO, CA

International Transport Forum | CPB
Corporate Partnership Board

The Shared-Use City: Managing the Curb

Corporate Partnership Board Report

OECD

Google

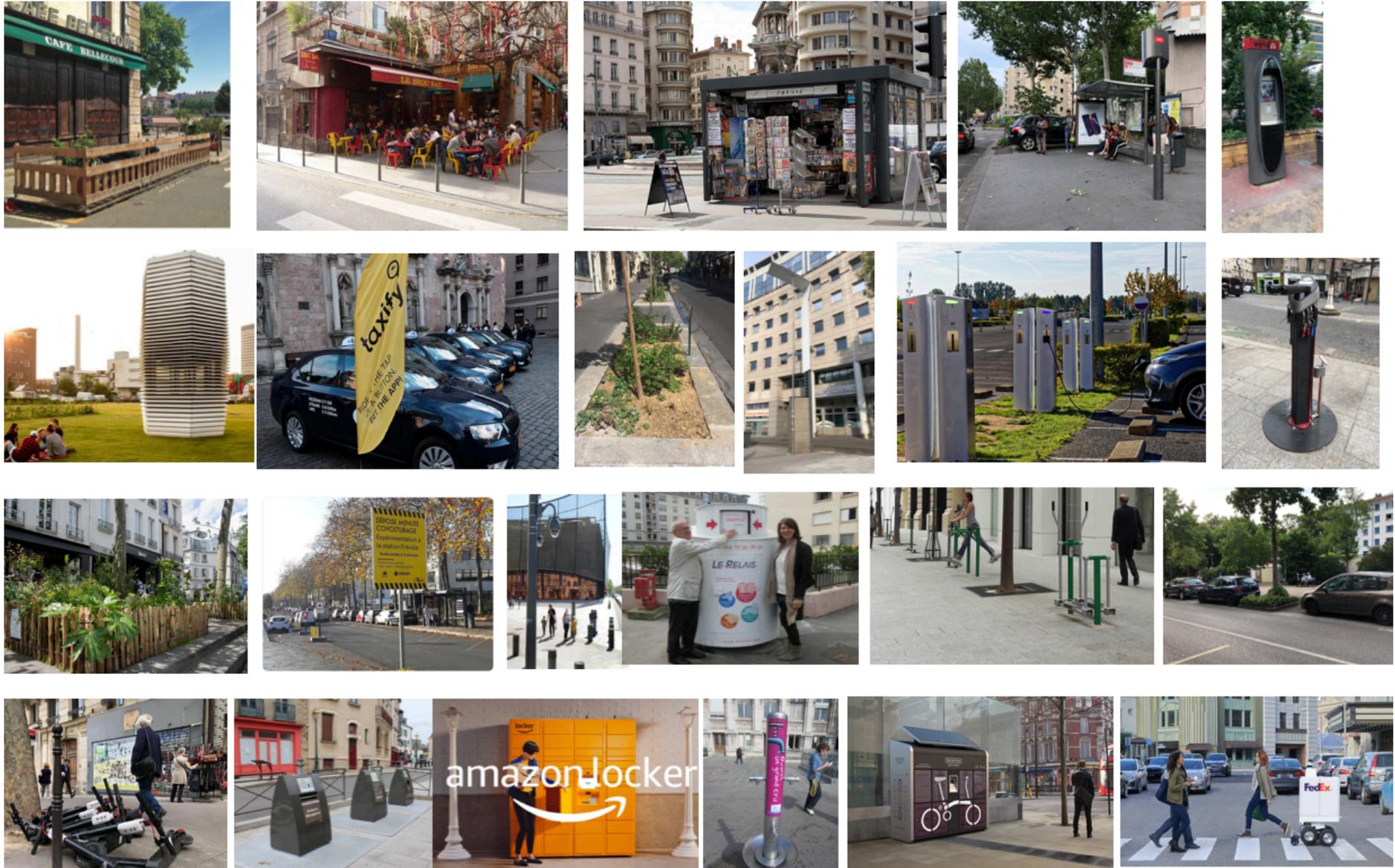
SIDE WALK LABS

Quayside: 75%-85% Reduction in GHG Emissions

- Clean Energy Sources:** Photovoltaic panels, battery storage, geothermal wells and water heat recovery will source and control clean energy sources for electric power and thermal heating and cooling.
- Better Waste Management for Multi-Tenant Buildings:** Increased rates of food, product, building, construction and recycling through shared centers in shared spaces will contribute to a 25% reduction in waste. Shared 25% reduction in water 25% in household waste, 25% in commercial buildings.
- Smart Water Management:** Smart customer system will provide leading and smart water storage, green infrastructure in the public realm, water reuse inside and out, management for greater resiliency.
- Toronto Green Standards:** Buildings that meet Toronto Green Standards. The Department is making energy consumption.
- Automated Building Energy Management:** New digital solutions identify and address energy issues after offering energy, affordable and smart control enhancements.

Vers une tarification des ressources-clés ?

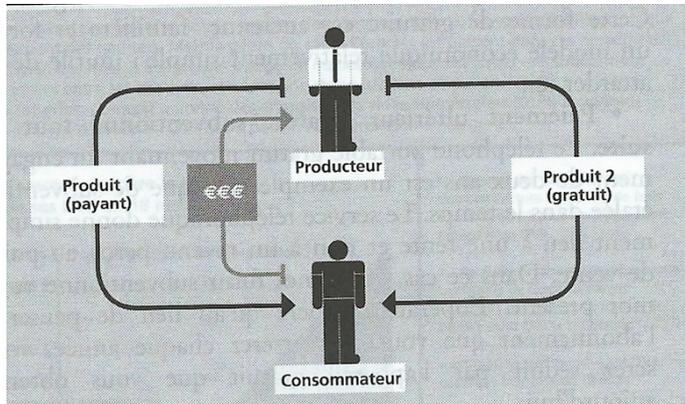
Le trottoir comme ressource-clef



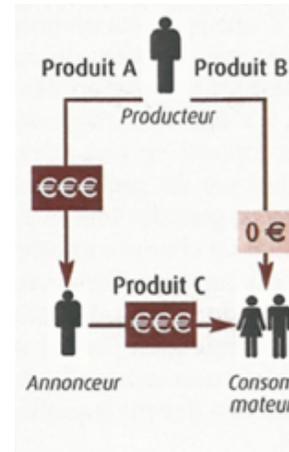
ANNEXES

Exemples de gratuit

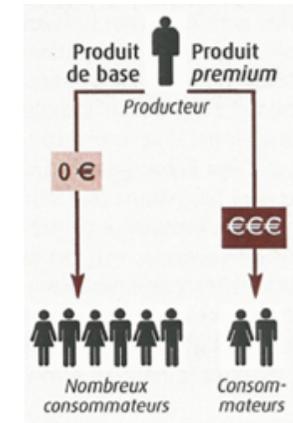
SUBVENTIONS CROISEES DIRECTES (« APPÂT ET HAMECON »)



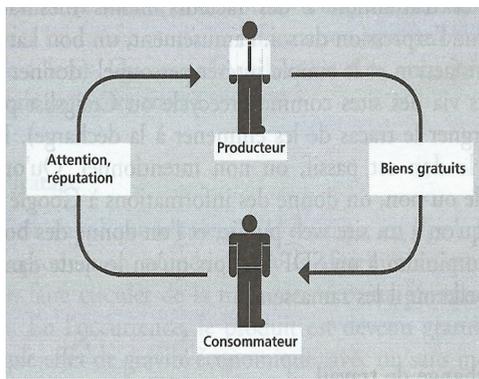
MARCHE MULTIFACES



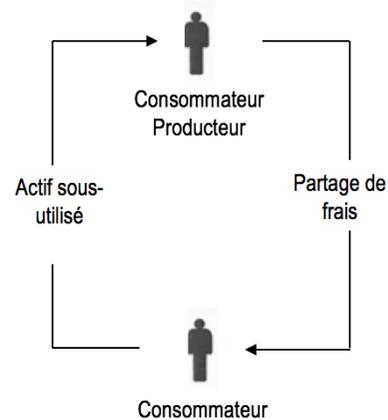
FREEMIUM



MARCHES NON MONETAIRES



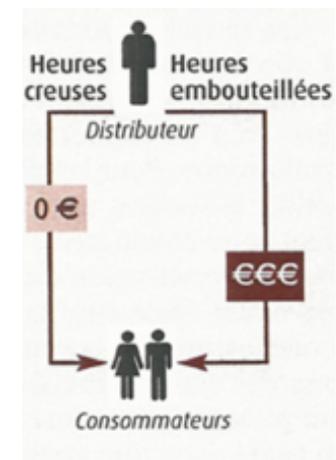
ECONOMIE DU PARTAGE



FINANCEMENT PAR PLUS-VALUE



EFFACEMENT



COORD 

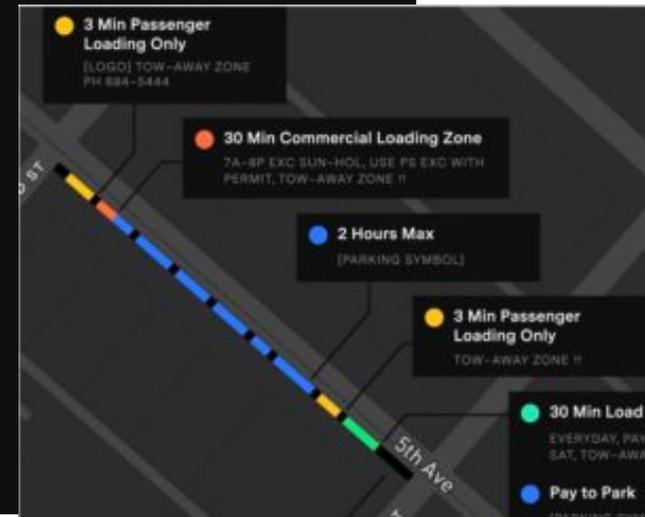
[DEVELOPERS](#) [COMPANY](#) [LOG IN](#)

The Future of Mobility Starts at the Curb

Coord helps ride-hail, bike-share and car-share providers integrate with the world around them.

[EXPLORE THE MAP](#)

[CONTACT US](#)

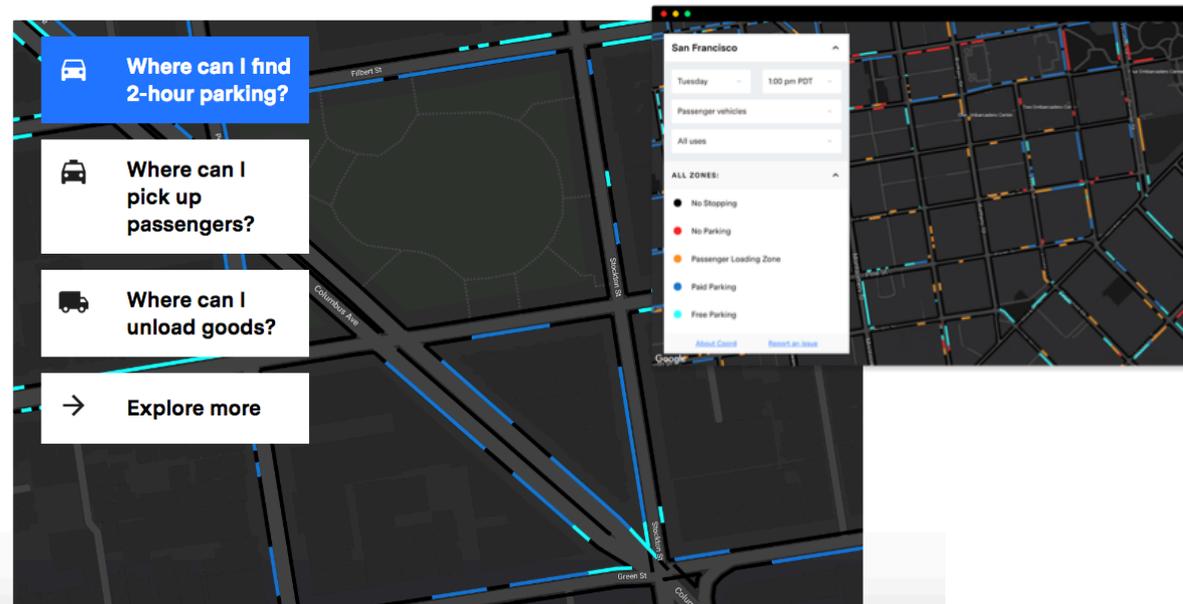


CURB EXPLORER

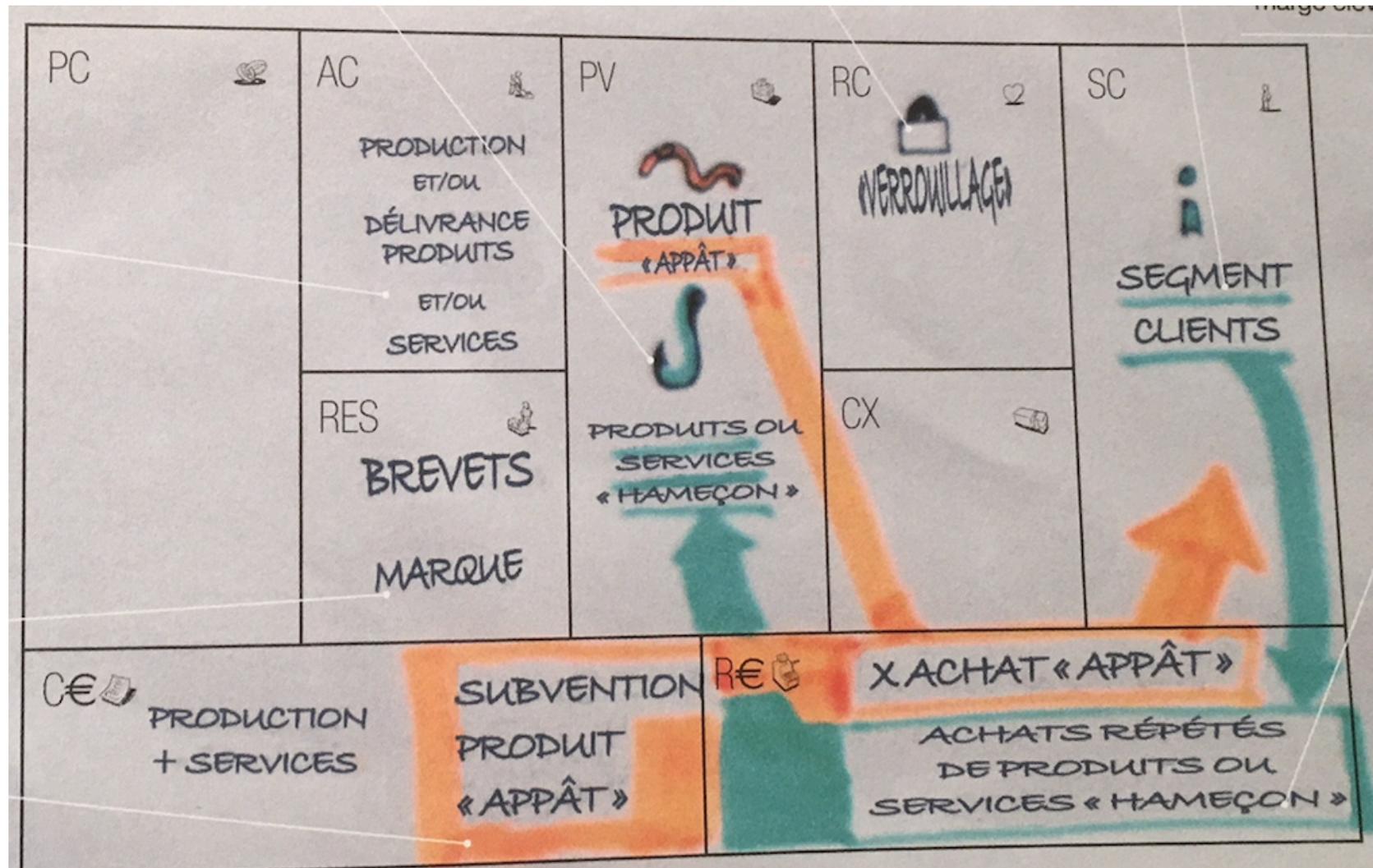
Check out the rules of the curb in downtown San Francisco to understand where and how you can use curb space for pick-ups, drop-offs, loading, and so much more.

- ✓ loading zones
- ✓ free parking
- ✓ bus stops
- ✓ passenger pick-up

[NEW! Curb Explorer for San Francisco](#)

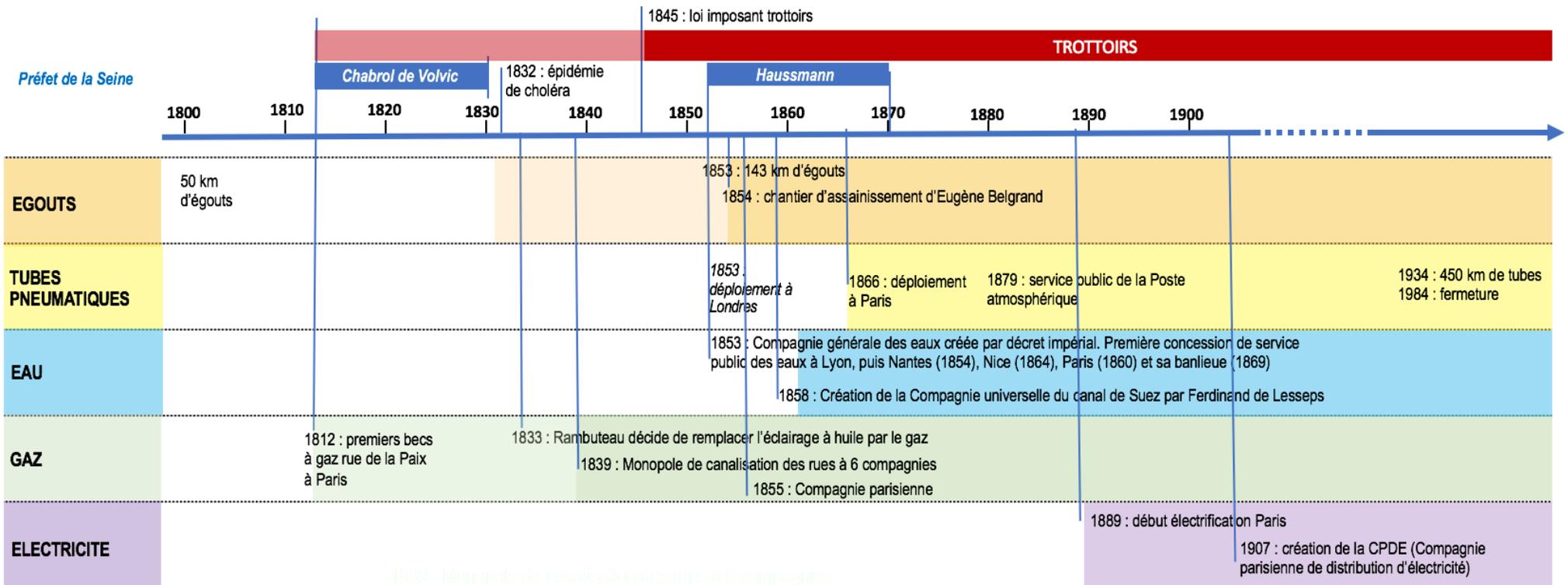


Les modèles appât / hameçon

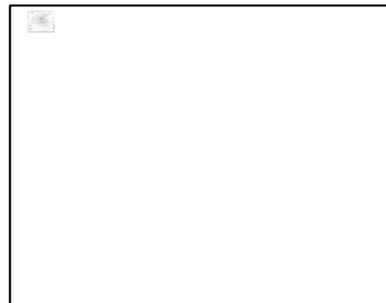


Source : Chris Anderson

Le trottoir symbole du basculement de la ville des infrastructures à la ville des plateformes



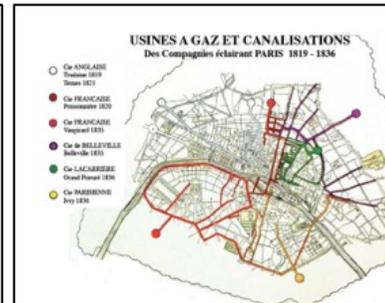
EGOUTS



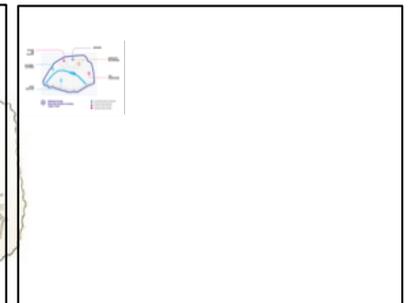
TUBES PNEUMATIQUES



EAU



GAZ



ELECTRICITE