

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

Modèles de ville - du normatif à l'élémentaire

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Modèles principaux de la ville. Ville cosmique. David grahame shane. Concept d'hétérotopie. Leçon du cours d'économie. Lieux de crise. Ville écologique. Rationalisation de la section de la rue. Modèles de la ville. Unique centre. Modèles de ville. Lumière de notre modèle. Modèles normatifs. Bon exemple. Mécanismes économiques spatiaux.



[vers la recherche de séquences vidéo](#)
(dans Economie du Sol et de l'Immobilier II.)



[vers la vidéo](#)

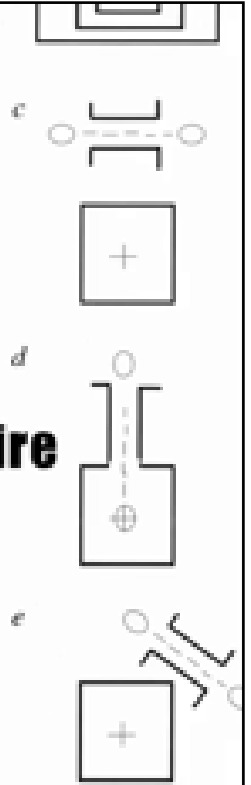
Center for Digital Education. Plus de matériel de soutien pédagogique ici :

<https://www.epfl.ch/education/educational-initiatives/cede/educational-technologies-gallery/boocs-en/>
page 1/12

Modèles de villes, du normatif à l'élémentaire

Economie du sol et de l'immobilier II

Michael R. Doyle (pour Prof. Philippe Thalmann)



...

notes

résumé

0m 0s





Economie du sol et de l'immobilier

Bienvenue dans cette leçon du cours d'économie du sol et de l'immobilier

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

0m 1s



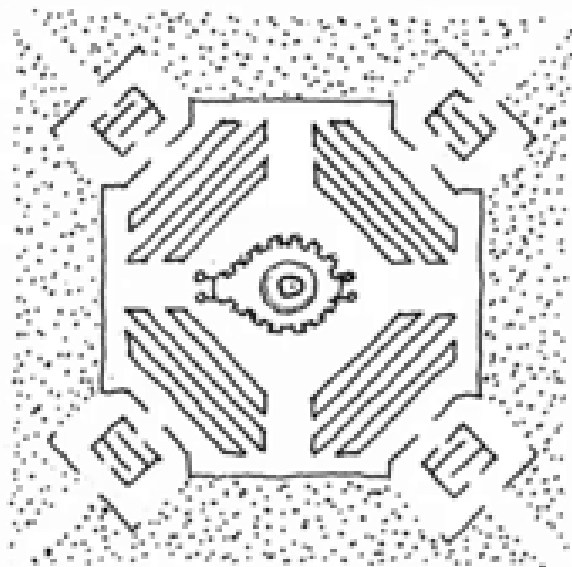
.....

.....

.....

.....

.....



Source: *The City Shaped* (Kostof 1991: p.15)

MODÈLE DE STABILITÉ

- Centre sacré et cérémonial
- Routes convergent vers ce centre
- Modèle de stabilité et de stase
- Géométrie «cosmologique»
- Structure hiérarchique claire
- Lieux de crise, de déviation ou d'illusion sont cachés à l'intérieur de la ville.

Économie du sol et de l'immobilier

consacrée aux modèles principaux de la ville. Nous nous appuyerons sur la lecture faite par David Grahame Shane, urbaniste à l'université de Columbia et a élaboré dans son livre *Recombinant Urbanism: Conceptual Modeling in Architecture, Urban Design and City Theory* apparu en 2005. On parlera surtout de trois modèles : la ville cosmique, la ville machine et la ville écologique. Et ensuite les éléments qui, selon Shane, traversent et caractérisent les trois et nous permettent même d'aller au-delà de l'aspect fortement normatif des modèles. Enfin, nous regarderons les éléments sous la lumière de notre modèle tiré de la théorie de l'information. Ces éléments et les modèles de la ville sur lesquels il s'appuie nous aideront à comprendre dans la leçon suivante comment les mécanismes économiques spatiaux suivent certains modèles de ville et surtout comment ils mettent en relation les trois éléments urbains. Les modèles de ville proviennent surtout du livre de l'urbaniste Kevin Lynch *A Theory of Good City Form* apparu en 1981, quoiqu'il n'est pas le seul à avoir tenté à comprendre la ville à travers trois modèles. Le premier modèle *The City of faith*, ou la ville cosmique,

notes

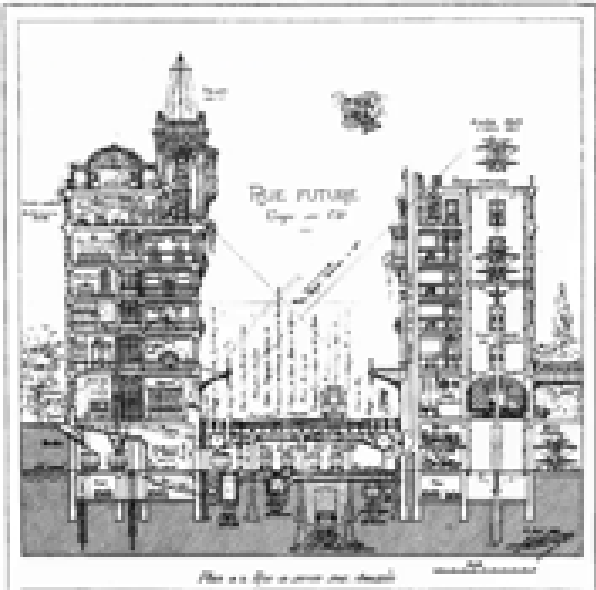
résumé

0m 6s



MODÈLE DE FLUX

- Logique utilitaire
- Système clos, séparé de son contexte
- Programmation des flux
- Définition/séparation des éléments et des flux de mouvement



Source: Études sur les transformations de Paris (Hénard 1902/1903: p.351)
Economie du sol et de l'immobilier

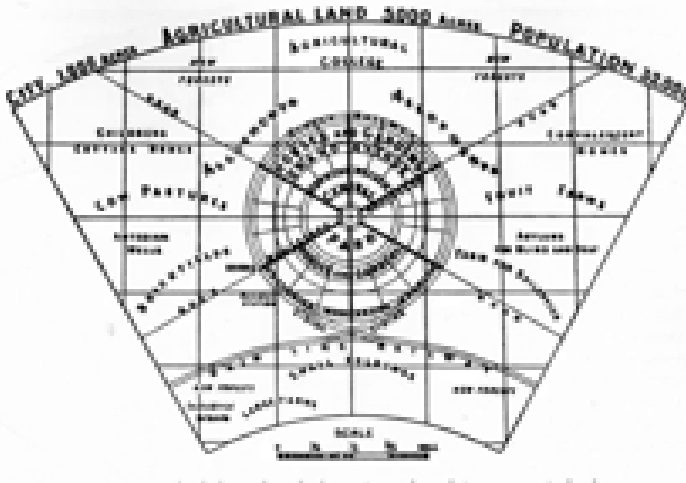
s'organise selon un seul et unique centre avec des routes principales qui convergent vers ce centre. C'est surtout un modèle de stabilité. Sa géométrie s'inspire souvent de règles tirées du divin ou de l'orientation des points cardinaux ou des étoiles. On pourrait dire que son point de référence vient surtout du cosmos. Il est structuré selon une hiérarchie claire et les lieux de crise, de déviation ou d'illusion sont cachés à l'intérieur de la ville. Je vous donnerai un exemple dans quelques diapositives.

notes

résumé

1m 25s





Source: The City Shaped (Kostof 1991: p.203)

MODÈLE D'ÉQUILIBRE

- Ville organisme
- Séparation/autonomie des communautés
- Mixités et hétérogénéité entre les communautés
- La forme suit la fonction avec du *feed-back* (rétroaction).
- De la participation citoyenne à la Smart City → rétroaction automatisée

Economie du sol et de l'immobilier

Le deuxième modèle, la ville machine, est un modèle de flux. La ville machine suit une logique utilitaire et s'organise selon des éléments interagissant dans un système clos. Pour ce modèle, l'espace est un espace universel. Le contexte spécifique importe peu. Alors que la ville cosmique est une ville de stabilité et de stase, la ville machine est système programmé de flux. Les éléments sont bien définis, séparés et liés par des réseaux de communication qui séparent le mouvement des automobiles, piétons, des biens, etc. La rationalisation de la section de la rue par l'ingénieur français Eugène Hénard est un bon exemple, que vous voyez ici. Sur l'image d'Hénard, on voit dans la rue future une idée de comment les activités de la ville sont organisées en trois dimensions. C'est une section de rue qui montre que certaines ressources sont en train de circuler en sous-sol. Il y a de l'espace en surface pour des transports. Le troisième modèle est un modèle d'équilibre. La ville écologique imagine la ville comme un organisme

notes

résumé

1m 55s



FAIBLESSE DES MODÈLES

- Normatif = ce que la ville *devrait être*
- Idéale utopique: rationalisation totale (ville machine), communication parfaite entre les acteurs (ville écologique) impossible
- Forme utopique: Fragmentation, individualisation, spécialisation de la gestion et l'expérience du territoire.

Economie du sol et de l'immobilier

où les acteurs urbains et les ressources participent à un équilibre délicat et fragile. Les différentes communautés sont séparées socialement et spatialement et sont autonomes. Elles sont tout de même hétérogènes, mixtes et en échange avec les autres communautés. Si pour la ville machine, la forme suit la fonction, pour la ville écologique, la forme suit la fonction avec du *feedback*, de la rétroaction. Les citoyens sont appelés à participer à la délibération sur la ville et à sa construction. Si cette participation citoyenne faisait partie de la rétroaction imaginée au début du 20ème siècle, aujourd'hui cette rétroaction, ce *feedback*, est automatisé par toutes sortes d'éléments qui se propagent dans la ville et qui nous donnent des informations sur ce qui se passe en temps réel. Ceci est encore dans ce modèle d'équilibre de la ville écologique et est emblématique de ce qu'on appelle aujourd'hui *the smart city*. Lynch était conscient des faiblesses de ses modèles. Une ville n'est ni une machine, ni un organisme, et surtout pas une copie du cosmos sur la Terre. La ville ne peut être ni complètement rationalisée, ni laissée à sa propre évolution selon une idée utopique, d'après lui, de communication parfaite entre les acteurs de la ville. Les modèles cherchent finalement moins à simplifier notre compréhension de la ville que de promouvoir une forme idéale. L'idée même d'une théorie globale de la ville est remise en question. Un livre, par exemple *Splintering Urbanism* qui date de 2001,

notes

résumé

3m 1s



FAIBLESSE DES MODÈLES

- Normatif = ce que la ville *devrait être*
- Idéale utopique: rationalisation totale (ville machine), communication parfaite entre les acteurs (ville écologique) impossible
- Forme utopique: Fragmentation, individualisation, spécialisation de la gestion et l'expérience du territoire.

TROIS ÉLÉMENTS

- **Enclave**
 - Centralisation, concentration, ralentissement
 - Périmètres contrôlés (règles, gardiens, murs)
 - Ex: villas, quartiers résidentiels, parcs, places
- **Armature**
 - Organisation linéaire du mouvement et des relations visuelles.
 - Ex: les rues, les arcades, galeries, gratte-ciel.
- **Hétérotopie**
 - Inverse ou rétablit l'ordre dominant et le rapport enclave-armature.
 - Ex: hôpitaux, prisons, bateaux de croisières, parcs d'attraction.

Économie du sol et de l'immobilier

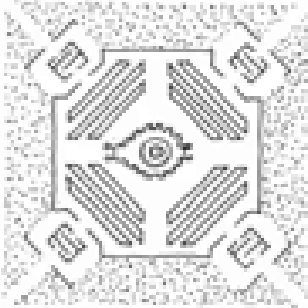
souligne la nature fragmentaire de la ville aujourd'hui. Le modèle de la ville comme machine a été, selon eux depuis les années 1980, démonté. Par exemple, les réseaux de transport sont gérés séparément des politiques du logement. Les technologies de l'information et des communications ont quant à elles aidé, selon Manuel Castells dans *The Network City*, à individualiser l'expérience de la ville et la gestion du territoire. La faiblesse de ces modèles globaux et normatifs a inspiré Kevin Lynch et d'autres urbanistes à identifier les éléments qui apparaissent dans les modèles, même si leur rôle change dans chacun. En s'appuyant sur le travail de Kevin Lynch dans son livre *The Image of the City* de 1960, des architectes Colin Rowe et Fred Koetter dans *Collage City* qui date de 79, de l'urbaniste Paula Vignato dans *La Città Elementare* de 2000 et sur le concept d'hétérotopie développé par le philosophe français Michel Foucault, David Grahame Shane, urbaniste, nous propose trois éléments principaux de la ville : l'armature, l'enclave et l'hétérotopie. L'enclave est un élément de centralisation, de concentration et de ralentissement dont le périmètre est contrôlé par des règles, des gardiens ou des murs. Des exemples incluent des villas, des quartiers résidentiels, les parcs ou les places publiques. L'armature est principalement tout ce qui relie les enclaves. Les armatures organisent le mouvement et les relations visuelles entre les enclaves de la ville. La rue est l'exemple typique mais les arcades, les galeries intérieures

notes

résumé

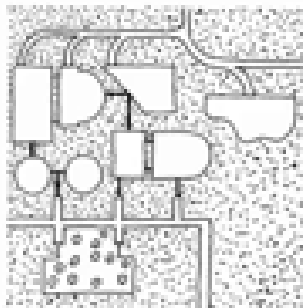
4m 37s





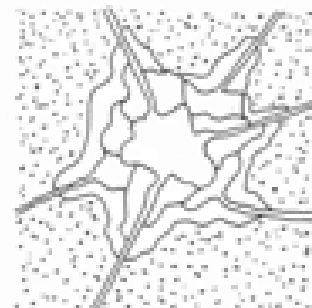
Ville cosmique

- Enclave dominant
- Armatures mènent au centre
- H: cacher ou exclure



Ville machine

- Armatures dominantes (flux)
- Enclaves (et armatures) monofonctionnelles (MF)
- H: enlever et entreposer (déchets, malades, ordres alternatifs)



Ville écologique

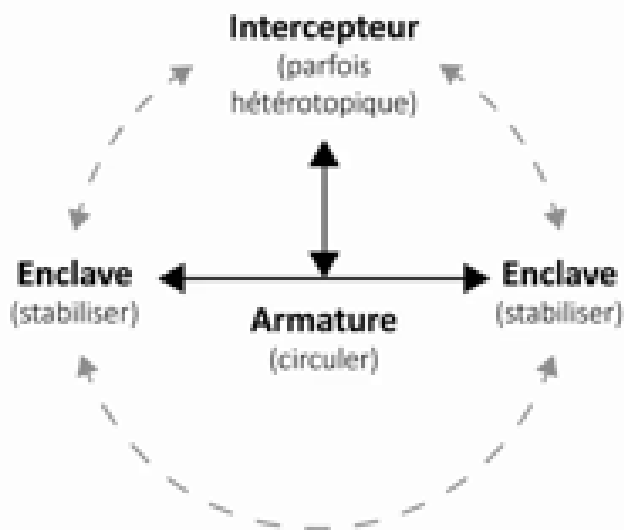
- Hétérotopie dominante
- Enclaves/Armatures réseautées, MF
- H: combiner/fragmenter activités, s'évader, convertir

Economie du sol et de l'immobilier

sur les armatures qui servent à relier les enclaves mono-fonctionnelles. Ces armatures sont aussi mono-fonctionnelles, séparant les flux piétons des véhicules ou de la livraison des marchandises. Rappelez-vous la rue parisienne d'Hénard. Les hétérotopies enlèvent et entreposent tout ce qui n'obéit pas à l'ordre dominant : les déchets, les personnes âgées, les femmes enceintes non-mariées, la prostitution ou les ordres alternatifs, comme les gratte-ciel qui cherchaient à l'origine à créer un lieu d'évasion ou de contrôle local à l'intérieur d'une propriété privée. Bien sûr, ce qui est considéré comme déviant dépend des mœurs de l'époque. Dans la ville écologique, selon Shane, l'hétérotopie est l'élément dominant car les armatures et les enclaves deviennent connectées et réseautées à une échelle globale. Les lieux d'emploi et de résidence sont davantage équipés pour accueillir à la fois des activités professionnelles ou de loisir. Les rues fermées à la circulation automobile

notes

résumé



MODÈLE DE CIRCULATION

- **Enclave**
 - Capturer et stabiliser les flux
 - Lieu de stockage, d'accumulation
- **Armature**
 - La chaîne, le canal: transmettre et circuler
 - Argent, biens, personnes, informations...
- **Intercepteur**
 - Dévier, le «parasite»
 - Parfois hétérotopique (changer/détourner les règles du jeu); parfois simplement un déviation dans les règles du jeu.

Economie du sol et de l'immobilier

se convertissent temporairement en enclaves piétonnes. Avec les trois modèles normatifs et les trois éléments principaux de la ville, je retourne à notre modèle de circulation qui nous permettra de mieux comprendre les mécanismes économiques qui se produisent dans la forme urbaine et parfois même contribuent à sa production. Nous avons vu dans la leçon précédente que les mécanismes économiques concernent la circulation d'argent et de biens alors que les modèles de villes cherchent à comprendre la circulation des personnes et de leurs activités. La faiblesse des modèles et leur aspect fortement normatif révèlent plutôt des approches idéologiques de la ville que nous allons pouvoir questionner dans les théories de l'économie urbaine. Les éléments de la ville proposés par Grahame Shane ont l'avantage de nous fournir des éléments d'analyse qui font ressortir la logique combinatoire des éléments sans être affaiblit par une idéologie quelconque. L'armature est la chaîne, le canal, sur lequel passe le flux, que ce soit l'argent, l'équivalent général, les biens, les personnes ou les informations. L'enclave est le lieu de stockage, de stase et d'accumulation. Le commerce est à la fois un bien immobilier dans lequel est stocké un certain capital financier et un lieu qui cherche à attirer et accumuler une clientèle qui laissera un capital financier en échange pour un bien. Entre les armatures et les enclaves, les flux sont transmis et captés. Leur détournement est un acte d'interception qui modifie les conditions d'échange. Dans le modèle de la théorie de l'information,

notes

résumé

9m 25s





Nous avons vu:

- Trois **modèles normatifs**: caractéristiques et faiblesses
- Trois éléments principaux de Grahame Shane
- Traduction des trois éléments en un **modèle circulaire**

Nous allons voir:

- Les mécanismes économiques et la forme urbaine

Economie du sol et de l'immobilier

un tel acte d'interception est parasitaire et peut avoir un effet néfaste, par exemple le centre d'achat qui nuit aux commerces de rue, ou un effet bénéfique. Un exemple de cet effet bénéfique est le commerçant qui s'installe en face de son compétiteur, qui cherche à profiter de sa clientèle. Les deux profitent de la présence de la clientèle de l'autre. Le troisième élément, l'hétérotopie, est un exemple de cet acte d'interception. Elle met en question et parfois temporairement seulement les règles du jeu, l'ordre établi. La compétition entre commerces est aujourd'hui plutôt la règle que l'exception. L'hétérotopie est donc un moment parfois transitoire. Les flux sont interceptés et captés ou remis en circulation. Cette leçon a présenté les trois modèles normatifs de la ville, les trois éléments principaux qui nous aident à comprendre la logique combinatoire de ces modèles et a proposé de traduire les trois éléments en un modèle conceptuel qui lie les mécanismes économiques avec la configuration urbaine. Dans la leçon suivante, nous examinerons une série de mécanismes économiques qui cherchent à expliquer la forme urbaine de la ville en les croisant avec les trois modèles normatifs de la ville et en les analysant selon le modèle inspiré de la théorie de l'information que nous venons de proposer. Cela nous aidera dans la leçon d'après à comprendre la remise en question des modèles spatiaux-économétriques qui abordent la ville comme un système fermé. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous dans la prochaine. et rendez-vous dans la prochaine.

notes

résumé

11m 1s

