

CHAIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE – ESG – UQAM

FONDATION  
PALLADIO  
SOUS L'EGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE



**CHAIRE**

**Ivanhoé Cambridge  
d'immobilier**

**ESG** UQAM

FONDATION  
PALLADIO  
SOUS L'EGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE



# FÉDÉRER LA RECHERCHE

PHILIPPE RICHARD  
*DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL ÉMÉRITE*  
*PROFESSEUR DES UNIVERSITÉS ASSOCIÉ*

MARDI 10 MAI 2016

UQAM – MONTRÉAL – 9-13 MAI 2016

# FONDATION PALLADIO

FONDATION  
PALLADIO  
SOUS L'ÉGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE



- **Créée en 2008** sous l'égide de la Fondation de France.
- **Constat** : la ville est l'enjeu majeur du XXI<sup>ème</sup> siècle.
- **Fondateurs et mécènes**: acteurs de l'industrie immobilière, pouvoirs publics, monde associatif, chercheurs et médias, tous soucieux d'intégrer dans leurs métiers et dans leurs évolutions les révolutions économiques, technologiques, environnementales, démographiques et anthropologiques qui touchent la ville.
- **Mission** : au travers d'un outil original de mobilisation, de recherche et de réflexion sur le **long terme et dans l'intérêt général**,
  - Rassembler et inviter au débat tous les acteurs concernés par la problématique urbaine.
  - Susciter des vocations, soutenir et accompagner ceux qui construiront le ville de demain, étudiants, chercheurs, jeunes professionnels et futurs dirigeants.
  - Identifier des « têtes qui pensent autrement ».
  - Anticiper l'évolution des métiers des acteurs privés et publiques qui produisent, détiennent et gèrent les actifs immobiliers que sont les lieux de vie.
- **Méthode** :
  - Provoquer le croisement des regards chercheurs / professionnels.
  - Offrir un lieu de rencontre à des mondes différents, peu enclins à se côtoyer.

# LES ENVIRONNEMENTS

- ÉMERGENCE DE LA SOCIÉTÉ DES URBAINS → 4 RÉVOLUTIONS URBAINES :
  - Révolution démographique.
  - Émergence d'une économie de la relation et de la connaissance.
  - Prise de conscience des enjeux pour la planète.
  - Numérique et dématérialisation.
  
- SIX TENSIONS :
  - Tension entre propriété et usage.
  - Tension entre les liens et les lieux (habitat – travail – loisir).
  - Tension entre le « dessin formel » de la ville et l'efficacité en réseau.
  - Tension entre fonctionnalisme des territoires et une approche de type économie circulaire (réforme territoriale en France).
  - Tension entre une organisation horizontale de l'action citoyenne et la verticalité du management urbain.
  - Tensions « démocratiques » (Marcel Gauchet « *Comprendre le malheur des Français* » et Mathieu Bock-Côté « *Le multiculturalisme comme religion politique* »).



# TROIS CONSTATS (1)

## ■ INDUSTRIE IMMOBILIÈRE :

- Déplacement du management → conflits actionnaires / opérationnels.
- Jeu des règles financières → dictature du court-termisme.
- Abondance de liquidités → dérèglement des données des marchés.
- Internationalisation / atomisation des marchés → difficulté de lecture.
- Abondance et instabilité des législations → insécurité de l'investissement.
- Evolution des technologies → comportements des utilisateurs.
- Comportement des utilisateurs → actif résilient.
- Actif résilient → révolution des modes de gestion.

### → PRISE DE CONSCIENCE DES ACTEURS :

- Développement durable – économique, social et environnemental.
- Cycle de vie des actifs.
- **Complexification des savoirs, des métiers et des outils**

→ **besoin de « têtes pensantes » (autrement) à ses côtés.**



## TROIS CONSTATS (2)

### ■ Actif immobilier :

- N'est plus une « valeur refuge ».
- Phénomènes d'obsolescence accélérée :
  - ✧ Territoriale : attractivité et hybridation.
  - ✧ Sociologique : nouveaux usages.
  - ✧ Économique : coût, confort et productivité (mission de l'actif).
  - ✧ Urbanistique et architecturale : environnement – résilience.
  - ✧ Techniques : performance de l'ouvrage, process de gestion.
  - ✧ Réglementaire : sécurité, santé, énergie .....

### → L'actif immobilier peut devenir une « non valeur » :

Montée de l'économie de la fonctionnalité : les usage et services rendus par l'actif deviennent plus importants que sa détention (hôtellerie, santé, loisirs, .....



## TROIS CONSTATS (3)

- RECHERCHE EN INGÉNIERIE URBAINE ET IMMOBILIÈRE :
  - Multidisciplinaire par nature → culture en silo.
  - Abondante et éparse → difficulté pour l'identifier et la quantifier.
  - Objet de « commandes » et de financements publics → dépendance.
  - Effritement des ressources → paupérisation de la recherche.
  
- 4 RISQUES MAJEURS :
  - → Risque d'isolement et de fermeture du chercheur / vie réelle.
  - → Risque de complaisance des travaux / la « doxa » (idéologies ambiantes).
  - → Risque de soumission aux politiques des centres de recherche.
  - → Risque de perte d'attractivité de la Recherche auprès des jeunes.



# RÔLE DE LA RECHERCHE

- **ECLAIRER :**  
Disposer d'une autorité de l'esprit qui met le chercheur en position de défier les autorités établies ≠ posture critique.
- **PROVOQUER UNE IRRIGATION CROISÉE CHERCHEURS / PROFESSIONNELS :**  
Processus de prise de décision cohérente et efficace des acteurs publiques et privés.
- **PROPOSER UN DISCOURS D'ENVERGURE SUR LE MONDE ET SON AVENIR :**  
Dans une position diagnostic / pronostic :  
connaissance au travers du temps (dia)  
assurant une connaissance de ce qui est à venir (pro)



# AMBITIONS

## ■ RÉUNIR :

- Décloisonner les disciplines académiques qui « font » la production urbaine et immobilière.
- Initier une approche pluridisciplinaire et structurée face à des données de plus en plus complexes et éparées.
- Favoriser le rapprochement des chercheurs dans leurs démarches :
  - ✧ D'analyse des environnements, comportements, produits et métiers.
  - ✧ De proposition de « voies opérationnelles » clairement formulées.
  - ✧ Avec une vision de long terme et d'intérêt général.

## ■ OUVRIR :

- L'entreprise à la Recherche et la Recherche à l'entreprise.
- Le monde professionnel aux chercheurs : création de nouveaux outils de développement urbain et de nouvelles méthodes de conception, de détention et de gestion des actifs immobiliers.



## MISE EN ŒUVRE (1)

- PARTENARIATS ENTREPRISES – FORMATION – RECHERCHE :
  - Identification de valeurs communes et des complémentarités.
  - Confrontation des projets pédagogiques, des thèmes de recherche, des méthodes, des actions et des données.
  - Echanges d'enseignants et d'enseignements, de doctorants et de postdoctorants.
  - Développement des cotutelles et codirections de thèses.
  - Développement des partenariats existants : Chaire Ivanhoé-Cambridge et EMI de l'Université Saint-Louis et ICHEC de Bruxelles.
  - Création d'une plateforme (francophone) d'enseignement et de recherche proposant tous les niveaux LMD :
    - ✧ Master of Science.
    - ✧ Mastère spécialisé et Executive Master.
    - ✧ Formation continue et Advanced Management Program pour cadres dirigeants.
    - ✧ Centre de Recherche en Ingénierie urbaine et immobilière.
    - ✧ ..... Voire : Ecole Doctorale multidisciplinaire.



## MISE EN ŒUVRE (2)

- IMPLICATION DES ENTREPRISES, FONDATEURS ET MÉCÈNES DE PALLADIO\* :
  - Participation à la création et à la mise à jour des projets pédagogiques des programmes.
  - Intervention des collaborateurs dans les enseignements.
  - Participation des collaborateurs aux programmes de formation.
  - Développement des Bourses Palladio.
  - Production de sujets de recherche répondant aux besoins des acteurs (question délicate de l' « utilité » de la Recherche).
  - Accueil des doctorants et postdoctorants dans les entreprises et dans la « Maison Palladio ».
  - Ouverture du réseau Palladio aux jeunes chercheurs.
  - Soutien à leur propre réseau : Société des Boursiers Palladio.
  - Parrainage professionnel des doctorants et postdoctorants.
  - Insertion professionnelle des jeunes docteurs : « postdoctorat industriel ».

*\* Engagements pris par les administrateurs de la Fondation Palladio*



# CONCLUSION

- DES ENVIRONNEMENTS EN RÉVOLUTION PROFONDE, VOIRE DANGEREUSE.
- UNE RECHERCHE AUJOURD'HUI INCONTOURNABLE POUR :
  - Mesurer des enjeux immobiliers et urbains.
  - Inventer de nouvelles approches, méthodes, outils.
  - Eclairer la décision des acteurs et y participer activement.
- LA NÉCESSITÉ IMPÉRIEUSE :
  - De susciter des vocations à la Recherche.
  - De soutenir et valoriser les jeunes chercheurs.
  - De leur offrir des tribunes.
  - D'ouvrir les portes de l'entreprise à la recherche.
  - De développer les réseaux cohérents et adaptés.



CHAIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE – ESG – UQAM – FÉDÉRER LA RECHERCHE

FONDATION  
PALLADIO  
SOUS L'EGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE



COPRODUCTION DE LA RECHERCHE →  
COPRODUCTION DE LA VILLE ET DE SES LIEUX DE VIE

L'ACTION D'IVANHOÉ-CAMBRIDGE :  
UN EXEMPLE ÉCLAIRANT

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

UQAM – MONTRÉAL – 9-13 MAI 2016